

Een huis voor iedereen?

Deel 1: Beschikbaarheid woningen

Rekenkamercommissie Dordrecht



Een huis voor iedereen?

Deel 1: Beschikbaarheid woningen

Rekenkamercommissie Dordrecht

Colofon

Rekenkamercommissie Dordrecht:

Steven Oostlander (voorzitter)
William van Deursen
Femke Sijbrandi

Secretariaat RKC

Postbus 8, 3300 AA Dordrecht
rekenkamercommissie@dordrecht.nl
dordrecht.nl/rekenkamercommissie

Twitter [@RKCDordrecht](https://twitter.com/RKCDordrecht)
Facebook www.facebook.com/rekenkamercommissiedordrecht

Mara Damen | Secretaris

Tel: 078 7704984
E-mail: m.damen@dordrecht.nl

Sylvia Khadjé | Bestuursassistent

Tel: 078 7704998
E-mail: s.khadje@dordrecht.nl

Dit onderzoek is uitgevoerd door:



Auteurs:

Harrie Wilhelm (Companen)
Pim Tiggeloven (Companen)
Lisa Dautzenberg (Van Nimwegen)
Harry Vlaar (Van Nimwegen)

Publicatie: 18 januari 2022

Inhoudsopgave

DEEL I Conclusies en aanbevelingen en reactie college 5

Conclusies 9

Aanbevelingen 14

DEEL II Onderzoeksbevindingen 17

Onderzoeksbevindingen 17

1. Inleiding 18

1.1 Aanleiding 18

1.2 Doelstelling, tijdsafbakening en vraagstelling 18

1.3 Werkwijze 19

1.4 Normenkader 22

1.5 Leeswijzer 23

2. Ontwikkeling beschikbaarheid van woningen 24

2.1 Koopsector 24

2.2 Sociale huursector 28

2.3 Particuliere huursector 33

2.4 Keuzemogelijkheden en slaagkansen per doelgroep 34

2.5 Lange termijnontwikkeling woningvraag 37

2.6 Conclusies 38

3. Beleid ten aanzien van beschikbaarheid 39

3.1 Ambities 40

3.2 Ingezet instrumentarium 44

3.3 Regionale samenwerking 50

3.4 Conclusies 51

Bijlage 1. Literatuurlijst 53

Bijlage 2. Geïnterviewde personen 54

Bijlage 3. Begrippenlijst 54

DEEL I:

**Conclusies en aanbevelingen
en reactie college**

(Bestuurlijke nota)



Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Aan

de voorzitter van de Rekenkamercommissie
de heer S.J. Oostlander
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078
F (078) 770 8080
www.dordrecht.nl

Contactpersoon

M.C.A. Bakx
T (078) 770 3912
E mca.bakx@dordrecht.nl

Datum 21 december 2021
Zaaknummer 2021-0176028
Betreft Bestuurlijke reactie op rekenkameronderzoek Wonen-I

Geachte heer Oostlander,

De beschikbaarheid van woningen is momenteel een belangrijk maatschappelijk vraagstuk. Voor u was het één van de redenen om een meerjarig onderzoek naar Wonen te starten. De ambitie om een urgent vraagstuk onder de loep te nemen begrijpen we.

Op verschillende plaatsen in het rapport stelt u (terecht) dat de beschikbaarheid van het wonen niet iets is wat uitsluitend voorbehouden is aan de gemeente. We delen die notie. In Nederland hebben we te maken met een woningmarkt, waarbij veel factoren invloed hebben op het uiteindelijke aanbod van woningen. Niet enkel lokale ontwikkelingen, ook landelijke en zelfs internationale ontwikkelingen, zoals de lage rentestand, hebben invloed op het aanbod.

Graag gaan we nader in op het belang om Dordrecht in relatie tot de omgeving te bezien. Wanneer we de context in ogenschouw nemen, zien we dat de Dordtse cijfers en ontwikkelingen passen in een landelijke trend. Ter illustratie: landelijk is het aanbod aan koopwoningen in een jaar tijd met 44% gedaald, in onze regio gaat het om 46% ten opzichte van een jaar geleden. In heel Nederland neemt de vraag toe, vooral in de steden (in vogelvlucht: meer mensen trekken naar de stad en er zijn meer alleenstaanden, het aantal huishoudens neemt toe, dat betekent dat er meer woningen nodig zijn). Mede daardoor stijgen de prijzen en neemt de beschikbaarheid af. In heel Nederland, dus ook in Dordrecht. Met lokaal beleid spelen we in op deze ontwikkelingen met als doel onze (toekomstige) inwoners van goede woonruimte te voorzien. Nadat er jarenlang bijna niets gebouwd is, is het ons in korte tijd gelukt om plannen voor 4.000 woningen te maken, conform de ambitie in het coalitieakkoord 2018 - 2022. Inmiddels zijn er hier 2.000 van gebouwd, de 4.000ste woning leveren we in 2023 op. We blijven koers houden, zodat we onze groeiambitie realiseren én de druk op de woningmarkt afneemt. Hieruit blijkt het belang van het bredere perspectief.

Hierna gaan we puntsgewijs in op de aanbevelingen.

Datum 21 december 2021
Zaaknummer 2021-0176028

Aanbeveling 1: Zoek (meer) samenwerking met ontwikkelende partijen.

We onderschrijven deze aanbeveling en geven hier ook al invulling aan. Het project Maasterras is hier een goed voorbeeld van en we zullen dit in de toekomst vaker inzetten. Ook zijn we tevreden over de huidige samenwerkingen op bijvoorbeeld Amstelwijck, Leerpark en Gezondheidspark. Wij zien hiervan zeker de meerwaarde, we willen dit ook graag bereiken bij ontwikkelingen waar dat beter kan.

Aanbeveling 2: Monitor op het (daadwerkelijke) effect (voor de burger): is de beschikbaarheid van woningen netto verbeterd?

We onderschrijven deze aanbeveling. Om de sociaaleconomische doelstellingen te halen moet er naar meer dan enkel de bouwcijfers worden gekeken. Netto aantallen zijn van belang om de werkelijke toevoeging te kunnen bepalen én om te sturen op de benodigde kwaliteit van de woningen. Er is eerder gerapporteerd aan de raad over het aantal toegevoegde woonruimten en huishoudens. Dit zijn netto cijfers. Dit laten we in de jaarlijkse realisatiemonitor terugkomen.

Aanbeveling 3: Overweeg meer sturing op woningbouwprogramma's.

Wij delen deze aanbeveling, waarbij we opmerken dat er al actief wordt gekeken naar de mogelijkheid van het inzetten van diverse instrumenten (zoals zelfbewoningsplicht). Het is daarbij van belang om flexibiliteit op de woningbouwprogrammering te behouden om vaart te kunnen maken.

Aanbeveling 4: Betrek omwonenden tijdig bij nieuwe ontwikkelingen.

Dit punt onderschrijven we. Ondanks dat we hier bij veel plannen in de stad al positieve ervaringen mee hebben, voelt niet iedereen zich altijd even goed gehoord. We willen dit blijven verbeteren, bijvoorbeeld om omgevingsmanagement door te ontwikkelen. Onder meer bij Amstelwijck hebben we hier inmiddels positieve ervaringen mee opgedaan.

Aanbeveling 5: Onderzoek maatregelen om bestaande woningen betaalbaar te houden.

Met deze aanbeveling zijn we het eens. We doen onderzoek naar de mogelijkheid van het invoeren van de opkoopbescherming gedaan en komen op korte termijn met een voorstel. Daarnaast geven we graag mee dat de beste maatregel om bestaande woningen betaalbaar te houden het bijbouwen van voldoende en de juiste woningen is. Op die manier wordt de oorzaak van de verhitte woningmarkt aangepast in plaats van de gevolgen.

Aanbeveling 6: Ga in gesprek met regio over evenredige verdeling van de opgaven.

Ook met deze aanbeveling zijn we het mee eens. We voeren deze reeds uit. Van belang is om te onderkennen dat hiervoor de overige gemeenten uit de regio ook wel mee moeten willen (samen)werken en het eens moeten zijn over de koers.



Datum 21 december 2021
Zaaknummer 2021-0176028

Aanbeveling 7: Verken mogelijkheden om manier van samenwerken te optimaliseren.

De gemeenteraad heeft bij de begrotingsbehandeling een motie 'M7. Vaart met de woningbouw' aangenomen met dezelfde strekking. Bij de uitvoering van deze motie nemen we de aanbeveling mee.

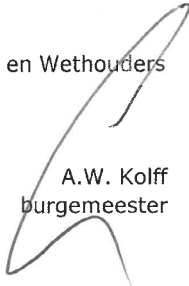
Wij danken u voor het onderzoek.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

(70)


C.H.W.M. Post
secretaris


A.W. Kolff
burgemeester

Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk komen we terug op de hoofd- en deelvragen uit het begin van dit onderzoek.

Hoofd- en deelvragen

Zijn er voldoende woningen voor woningzoekenden in Dordrecht beschikbaar?

Als we het jaarlijks aantal actief woningzoekenden vergelijken met het beschikbare woningaanbod op jaarbasis, dan kan gesteld worden dat de beschikbaarheid van woningen in Dordrecht ondermaats is. In 2016 konden woningzoekenden in Dordrecht uit gemiddeld 0,44 beschikbare woningen kiezen (dus minder dan 1 woning). In 2021 is dat afgenomen tot gemiddeld 0,31 woning per woningzoekende. Dit komt deels doordat het woningaanbod dat op de markt komt, licht is afgenomen (van 3.970 woningen in 2016 naar 3.725 woningen in 2021), maar vooral door een sterke toename van het aantal actief woningzoekenden in Dordrecht (van 8.970 woningzoekenden in 2016 naar 11.790 woningzoekenden in 2021).

Specifiek voor de sociale huursector zijn door corporaties en gemeenten in de regio enkele normwaarden afgesproken om te bepalen of er sprake is van een (te) grote druk op de sociale huurmarkt; de reactiegraad (150 reacties per woning) inschrijftijd (6 jaar) en actieve zoektijd (2 jaar). Op dit moment zitten alle indicatoren in Dordrecht boven de gestelde norm: de reactiegraad ligt op gemiddeld 240 reacties per woning, de inschrijftijd op 6,9 jaar en de zoektijd op gemiddeld 2,7 jaar.

In hoeverre verschillen de mogelijkheden per doelgroep en per marktsegment?

Op basis van het aantal actief woningzoekenden (naar inkomensklasse) en het beschikbare woningaanbod (naar eigendom en prijsklasse) hebben we de beschikbaarheid per doelgroep in beeld gebracht:

Lage inkomens: onvoldoende beschikbaarheid, positie verslechterd

De beschikbaarheid van woningen is vooral kritiek voor woningzoekenden met een laag inkomen (< €40.024). Er zijn 0,32 woningen (< huishoudens tot huurtoeslaggrens) tot 0,61 woningen (huurtoeslag - €40.024) per woningzoekende beschikbaar. De beschikbaarheid voor deze lage inkomensgroepen is bovendien fors verslechterd ten opzichte van 2016. Hiervoor zijn diverse redenen aan te wijzen; corporaties moeten een groot deel van de vrijkomende voorraad toewijzen aan mensen met urgentie of die op basis van directe bemiddeling (bijvoorbeeld uitstroom Beschermd Wonen) een woning krijgen toegewezen. In 2019 werd 33% van de vrijkomende huurvoorraad aan deze doelgroepen toegewezen. Er blijven daardoor minder sociale huurwoningen over voor reguliere woningzoekenden. Daarnaast geldt in Dordrecht het Pas-op-de-plaats beleid, waardoor slechts in beperkte mate sociale huurwoningen zijn gebouwd. Het aanbod aan sociale huur is daardoor afgenomen, terwijl het aantal woningzoekenden is toegenomen. Het is lastig om op korte termijn alsnog extra sociale huurwoningen te bouwen (vanwege beperkte locaties, stijgende bouw- en grondstofkosten).

Tabel: Gemeente Dordrecht. Beschikbaarheid van woningen per doelgroep, op basis van aantal actief woningzoekenden en vrijkomend woningaanbod (2021)

Situatie Dordrecht	Beschikbaar aanbod	< Huur toeslag grens	Huur toeslag grens - €40.024	€40.024 - €44.655	€44.655 - €56.000	€56.000 - €72.000	> €72.000
Actief woningzoekenden		3.670	2.480	810	960	1.025	845
Sociale huur < 2e aftoppingsgrens	640						
Sociale huur > 2e aftoppingsgrens	120						
Particuliere huur	1.290						
Koop < €200.000	625						
Koop €200.000-€300.000	650						
Koop €300.000-€400.000	220						
Koop > €400.000	180						
Potentiële keuze		640	760	1.410	2.565	870	400
Potentiële vraag		3.670	2.480	810	2.960	1.025	845
<i>Keuze-index vraag-aanbod 2021</i>		0,17	0,31	1,74	0,87	0,85	0,47
<i>Vergelijking keuze-index 2016</i>		0,32	0,61	2,71	1,26	0,53	0,17

Zoekprofiel van actief woningzoekenden op basis van financiële mogelijkheden en woonwensen.
Bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden (2020), NVM (2021), Beschikbaarheidsmonitor (2020)

Middeninkomens: voldoende beschikbaarheid, positie verslechterd

Voor de lagere middeninkomens €40.024 - €44.655 lijken er voldoende woningen beschikbaar. Het beschikbare aanbod (sociale huur boven de 2e aftoppingsgrens en particuliere huur) is zelfs iets groter dan het aantal actief woningzoekenden. Wel geldt dat ze uit minder beschikbare woningen kunnen kiezen dan vijf jaar geleden. Voor de hogere middeninkomens (€44.655 - €56.000) is er wel te weinig aanbod beschikbaar gelet op het aantal woningzoekenden. Maar hun positie is minder slecht dan voor de lagere inkomens (0,85 woning per woningzoekende). De mate van beschikbaarheid is wel fors verslechterd ten opzichte van 2016. Van oudsher beschikte Dordrecht wel over veel koopwoningaanbod dat paste bij de financiële mogelijkheden van deze inkomensgroep (prijsklasse tot < €200.000 en €200.000 tot €300.000), maar door de sterke prijsstijgingen in de koopsector droogt het aanbod in dit segment op.

Hogere inkomens: onvoldoende beschikbaarheid, positie licht verbeterd

De hoge inkomensgroepen hadden van oudsher minder keus in Dordrecht, maar voor hen is de beschikbaarheid ten opzichte van enkele jaren terug toegenomen, vooral door prijsstijgingen in de bestaande voorraad. Er komen daardoor meer woningen beschikbaar in het prijssegment waarin deze inkomensgroepen zoeken. Maar ook anno 2021 zijn er onvoldoende dure koopwoningen beschikbaar voor met name de hoogste inkomensgroep > €72.000 (0,47 woning per woningzoekende).

Bovendien is het de vraag of de huidige beschikbare dure koopwoningen (> €300.000) wel de woonkwaliteit (woningtype, locatie, aantal m²) hebben waar hogere inkomens naar zoeken. De verwachting is daarom dat de beschikbaarheid voor hogere inkomens pas echt wordt vergroot (niet alleen

in prijsklasse, maar ook woonkwaliteit) als het woningbouwprogramma op stoom komt (waarin een groot aandeel dure koopwoningen is opgenomen).

Heeft de gemeente met haar woonbeleid bijgedragen aan het op peil houden van de beschikbaarheid van woningen?

Als het woonbeleid tot uitvoering komt, dan levert de gemeente hierin absoluut een bijdrage aan het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen. De ambitie is om tot en met 2030 10.000 woningen aan de voorraad toe te voegen (ruim voldoende om op termijn te voorzien in de lokale woningvraag), waarvan 4.000 tot en met 2022. Maar de realisatie van woningen blijft nog achter bij de gestelde ambitie. De verwachting is dat de eerste 4.000 woningen in de tweede helft van 2023 zijn opgeleverd.

Het gemeentelijk woonbeleid zal waarschijnlijk leiden tot een verschil in beschikbaarheid per doelgroep. Het nieuwbouwprogramma voorziet vooral in koopwoningen boven de €300.000 en €450.000. Hierdoor zal vooral de beschikbaarheid voor midden- en hogere inkomensgroepen de komende jaren verbeterd worden. Het gemeentelijke woonbeleid gaat ervan uit dat nieuwbouw in duurdere marktsegmenten tot meer doorstroming leidt, waardoor ook meer woningen vanuit de bestaande voorraad in de goedkopere prijsklassen voor lagere inkomens beschikbaar komen. Uit analyses van verhuisketens blijkt ook dat een deel van de vrijgekomen woningen door nieuwbouw ook wordt betrokken door starters. De vraag is of dit voldoende is om alle starters tijdig van een woning te kunnen voorzien, of dat er niet toch een groter aandeel van de nieuwbouw gericht op starters zou moeten zijn. Zeker gezien de sterke prijsstijgingen op de koopwoningmarkt.

Het verschil in beschikbaarheid wordt mogelijk versterkt doordat de planvorming met name bij goedkopere marktsegmenten (sociale huur, koopwoningen tot €300.000 en tussen €300.000 en €400.000) achterblijft bij de benodigde aantallen. Voor deze drie segmenten ligt er nog een openstaande opgave van zo'n 5.725 woningen die nog niet in harde plannen zijn opgenomen (72% van de totale opgave in deze segmenten). Alleen voor de vrije sectorhuur en dure koopwoningen (> €450.000) zijn (nagenoeg) voldoende plannen beschikbaar om de benodigde realisatie tijdig te halen (slechts 13% van de woningbouwopgave nog niet in plannen ondergebracht).

Tabel 4.1: Gemeente Dordrecht. Aantal woningen dat nog niet in concrete plannen is opgenomen, afgezet tegen de totale woningbouwopgave per marktsegment tot en met 2030.

	Totale opgave t/m 2030	Nog niet in harde plannen opgenomen	% openstaande opgave
Sociale huur	+2.000	1.278	64%
Markthuur	+1.000	376	38%
Koop < €300.000	+3.000	2.575	86%
Koop €300.000 - €450.000	+3.000	1.871	62%
Koop > €450.000	+2.000	39	2%
Totaal	+11.000	6.139	56%

Bron: Monitor De Bouwende Stad (2020)

Er zijn door de gemeente maatregelen genomen waardoor besluitvormingstrajecten nu sneller verlopen dan voorheen, al valt er volgens betrokkenen nog meer winst op dit vlak te behalen, met name als het gaat om de samenwerking van gemeente met ontwikkelende partijen.

Gemeentelijk beleid niet de enige factor in het vergroten van beschikbaarheid

In dit onderzoek hebben we gekeken naar het gemeentelijke beleid en toegepaste maatregelen om de beschikbaarheid van woningen in Dordrecht te vergroten. Maar de oorzaken van de oplopende druk op de woningmarkt zijn zeer divers en komen mede voort uit nationale- of zelfs internationale ontwikkelingen, zoals de lage rentestand, de hypotheekrenteaf trek, verhuurdersheffing en de stikstofproblematiek. Het is daarom niet reëel om het gemeentelijk beleid (en de uitvoering daarvan) als enige oorzaak voor een verminderde beschikbaarheid van woningen aan te wijzen.

Hoe werkt de gemeente hierin samen met betrokken partners?

In de basis is er sprake van een constructieve samenwerking tussen de gemeente en haar partners op het terrein van de woningmarkt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de prestatieafspraken die men jaarlijks maakt met de woningcorporaties (met name Trivire en Woonbron) en de regionale woonvisie die men in 2017 met de regiogemeenten heeft opgesteld (en die ook de blauwdruk voor het lokale woonbeleid vormt). Betrokkenen (zowel corporaties als marktpartijen) geven aan dat de intenties vanuit de gemeentelijke organisatie om het woningaanbod te vergroten, goed zijn.

In de uitvoering zien partijen nog ruimte voor verbetering. Ontwikkelaars geven aan dat nieuwe woningbouwlocaties te vaak via tenders worden uitgegeven waarbij de kaders vooraf niet altijd helder zijn en besluitvormingstrajecten weliswaar korter zijn geworden, maar nog steeds relatief veel tijd in beslag nemen.

Woningcorporaties geven aan dat de gemeente sterk vasthoudt aan haar eigen koers. De gemeente staat open voor het gesprek over het inspelen op nieuwe ontwikkelingen (zoals het steviger inzetten op flexibele en tijdelijke woonruimte, afstappen van het pas-op-de-plaats beleid), maar beleidsrichtingen en maatregelen worden slechts beperkt bijgesteld.

Op regionaal niveau beschikt men weliswaar over een gemeenschappelijke visie, maar op deelthema's voeren gemeenten nog te vaak hun eigen koers. Met name als het gaat om een evenredige verdeling van de maatschappelijke opgaven (huisvesting voor lagere inkomens, kwetsbare doelgroepen) is het vooralsnog lastig om tot een goede afstemming in de regio te komen. Dit is een aandachtspunt dat voor alle betrokken gemeenten geldt.

Beschikbaarheid per doelgroep; de persona's

Doorheen de rapportage zijn zes specifieke doelgroepen op de Dordtse woningmarkt uitgelicht; de persona's. De beschikbaarheid van woningen verschilt per doelgroep. De persona's maken dit resultaat beeldend. Zo wordt de zoektocht als moeilijk en negatief ervaren door Stacey de Starter, Dennis de Dolende man en Zita de ZZP'er. Zij zijn alle drie al langere tijd op zoek naar een woning en beginnen de hoop te verliezen. Aan de andere kant staan Doris de Doorstromer, Sjoerd de Spoedzoeker en Sander de Senior positiever in hun zoektocht. Zij denken redelijk snel een woning te kunnen vinden. Hieronder volgt een korte conclusie per persona.

Stacey de Starter

Het verhaal van Stacey laat zien hoe moeilijk het op dit moment is voor starters om een huis te kopen in Dordrecht. Ze moet haar woonwens aanpassen doordat de huizen die bij haar wensen passen steeds duurder worden en langzaam doorschuiven naar het hogere segment. Naast dat het aanbod van huizen die aan haar eisen voldoen al laag is, maakt dit het ook financieel moeilijk om een huis te kopen. Het beleid van de gemeente om voornamelijk te investeren in nieuwbouw in het hogere segment betekent dat Stacey meer en meer afhankelijk wordt van woningen die via doorstroming beschikbaar komen (en waarvan dus ook de prijzen stijgen). Een woning kopen wordt voor Stacey steeds moeilijker en onbetaalbarer. Een grotere huurwoningen huren is wel mogelijk, maar kost zeker 1.200 euro per maand.

Doris de Doorstromer uit Rotterdam

Het verhaal van Doris laat zien dat sommige doorstromers uit omliggende steden overwegen om naar Dordrecht trekken. Hoewel ze in eerste instantie het liefst in Rotterdam willen blijven, wordt Dordrecht qua prijs-kwaliteit verhouding steeds aantrekkelijker. Hoe meer deze doelgroep Dordrecht leert kennen (zowel qua woningaanbod als woonomgeving), hoe optimistischer ze worden over hun zoektocht. Dat Dordrecht met haar grote bouwopgave ook inspeelt op de vraag van vestigers is gunstig voor Doris. Door Dordrecht als woonplek meer te promoten zullen er wellicht meer potentiële vestigers overwegen om hier naar toe te verhuizen. Meer vestigers kan wel tot gevolg hebben dat de beschikbaarheid van woningen voor Dordtenaren meer onder druk komt te staan.

Dennis de Dolende Man

Het verhaal van Dennis laat zien hoe sommige mensen tussen wal en schip kunnen vallen. Dennis staat pas twee jaar ingeschreven bij Woonkeus. Hierdoor komt hij nog niet in aanmerking voor woningen. Een positief punt voor Dennis is dat Woonkeus tegenwoordig ook woningen die via loting worden toegewezen. Bij deze woningen maakt de inschrijftijd niet uit. Dit biedt perspectief. Dat perspectief zou verder verbeterd kunnen worden als er meer tijdelijke woonruimte voor deze doelgroep wordt aangeboden.

Sjoerd de Spoedzoeker

Het verhaal van Sjoerd laat zien hoe mensen die in een erbarmelijke situatie belanden goed worden opgevangen door de woningcorporaties en gemeente. De urgentieverklaring van Sjoerd geeft hem voorrang op een woning. Hierdoor voelt hij zich gesteund door de gemeente en de woningcorporaties. Door het vangnet en de urgentieverklaring vindt Sjoerd op korte termijn een woning.

Zita de ZZP'er

Ook het verhaal van Zita laat zien hoe sommige mensen tussen wal en schip kunnen vallen. De stijgende huurprijzen in de particuliere huursector dwingen Zita om een nieuw huis te zoeken. Haar wens om een huis te kopen kan niet worden vervuld doordat de bank haar door haar werk als ZZP'er te risicovol vindt. Voor een sociale huurwoning komt ze niet in aanmerking. Ze zit hierdoor als het ware vast in de particuliere huursector en zal de hoge huren moeten accepteren. Het ontwikkelen van het segment middenhuur woningen met een huurprijs tussen €752 en €1.000,- kan op termijn een oplossing voor Zita zijn.

Sander de Senior

Het verhaal van Sander laat zien hoe de doorstroommakelaar senioren goed kan helpen aan een nieuwe woning. Dit is fijn voor de senioren aangezien zij op deze manier sneller een passende woning kunnen vinden. Aan de andere kant is dit ook erg gunstig voor de woningcorporatie en gezinnen. Aangezien dit ervoor zorgt dat eengezinswoningen met minimaal vier kamers vrij komen. Hierdoor kunnen gezinnen die nu klein wonen makkelijker doorstromen naar een grotere woning.

Aanbevelingen

Zoals gezegd ligt de beïnvloeding van de beschikbaarheid van woningen niet uitsluitend in handen van de gemeente. Er spelen vele externe factoren waar een gemeente lang niet altijd grip op heeft of verantwoordelijk voor kan worden gehouden. Niettemin is het wel van belang om te kijken of de gemeente de mogelijkheden die men zelf in handen heeft, (nog) beter kan benutten. Onze aanbevelingen zijn dus gericht op de sturingsmogelijkheden van de gemeente, wetende dat het totale speelveld breder is:

1. Zoek (meer) samenwerking met ontwikkelende partijen

Voor de komende jaren ligt er nog een grote opgave om nog eens 6.000 woningen te bouwen, die bovendien in de meeste gevallen op inbreidingslocaties moet plaatsvinden. We geven daarom als aanbeveling mee om in ieder geval te onderzoeken of een intensievere samenwerking tussen gemeente en ontwikkelende partijen (bijvoorbeeld in de vorm van een partnership) kan helpen bij het sneller en efficiënter realiseren van complexe woningbouwlocaties. Dit geeft ontwikkelaars meer zekerheid en kan zodoende ook helpen om hen te bewegen meer betaalbare woningen te realiseren. Belangrijk is wel om goede exit-voorwaarden in zo'n partnership vast te leggen, zodat partijen ook weer snel uit elkaar kunnen gaan, mocht de samenwerking onvoldoende opleveren.

2. Monitor op het (daadwerkelijke) effect (voor de burger): is de beschikbaarheid van woningen netto verbeterd?

Hoewel de gemeente een uitgebreide en zeer frequente wijze van monitoring van de woningbouwopgave kent, wordt in rapportages nu vooral inzicht geboden in de bruto woningbouwproductie (hoeveel woningen zijn/worden er gebouwd?) We doen de aanbeveling om bij de monitoring nadrukkelijker naar de netto toevoeging te kijken; hoeveel woningen worden er per saldo toegevoegd aan de voorraad (nieuwbouw minus sloop), omdat daarmee meer inzicht komt in de beschikbaarheid van woningen.

3. Overweeg meer sturing op woningbouwprogramma's

Veel woningbouwlocaties zijn in eigendom van particuliere eigenaren. Dit maakt het lastig om als gemeente te sturen op de gewenste ontwikkeling. Hierdoor kunnen lange onderhandelingstrajecten ontstaan, waardoor het langer duurt voordat woningen gebouwd worden. Er zijn echter wel diverse mogelijkheden om meer sturing op het woningbouwprogramma te geven als gemeente. Zo kan de gemeente in een doelgroepenverordening een minimumpercentage sociale huur, middeldure huur en sociale koop per locatie benoemen (vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie kan dit direct al in het Omgevingsplan worden vastgelegd) inclusief een instandhoudingstermijn. Daarnaast kan ook overwogen om als gemeente actief grondbeleid te gaan voeren. Uiteraard kleven er ook nadelen aan dergelijke sturingsmogelijkheden. Tijdens de economische crisis hebben veel gemeenten gronden moeten afboeken. De Rekenkamercommissie geeft als aanbeveling mee om de sturingsmogelijkheden in ieder geval zorgvuldig op haalbaarheid (inclusief voors- en tegens) te onderzoeken.

4. Betrek omwonenden tijdig bij nieuwe ontwikkelingen

Vertraging in woningbouwontwikkelingen komen ook voort uit bezwaren van omwonenden tegen nieuwe plannen. De kans op bezwaren is bij inbreidingslocaties aanzienlijk groter dan bij uitleglocaties. Een deel van de weerstand kan worden weggenomen door omwonenden in een vroeg stadium te informeren over mogelijke woningbouwplannen en hen de gelegenheid te geven mee te denken over de invulling van de locatie.

5. Onderzoek maatregelen om bestaande woningen betaalbaar te houden

De beschikbaarheid voor lagere inkomens is voor een belangrijk deel afgenomen door de prijsstijgingen in de koopsector. Omdat een beperkt deel van het nieuwbouwprogramma bestaat uit betaalbare koop, is het van belang om de bestaande voorraad in dit segment te behouden. Als Rekenkamercommissie doen we de aanbeveling -zoals de gemeente nu ook voornemens is- om de mogelijkheden voor de opkoopbescherming (nieuw onderdeel van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2022) voor Dordrecht te onderzoeken. Hierdoor wordt het veel lastiger voor om goedkope woningen op te kopen en te verhuren. Daarnaast zijn er ook maatregelen bij nieuwbouwwoningen mogelijk, zoals het invoeren van een zelfbewoningsplicht, al dan niet in combinatie met een antispeculatiebeding.

6. Ga in gesprek met regio over evenredige verdeling van de opgaven

Hoewel hier in het verleden al de nodige gesprekken over zijn gevoerd, doen we als Rekenkamercommissie de oproep om opnieuw met de regiogemeenten in gesprek te gaan over een evenredige verdeling van de (maatschappelijke) opgaven, bijvoorbeeld als het gaat om het aanbod aan sociale huurwoningen. Als elke regiogemeente hierin haar rol pakt, zullen woningzoekenden in dit segment zich beter spreiden over de regio, waardoor de druk op gemeenten met een grote sociale huurvoorraad (zoals Dordrecht) verminderd wordt. Dit komt de beschikbaarheid voor lagere inkomens die reeds woonachtig zijn in Dordrecht ten goede. De Rekenkamercommissie geeft als overweging mee om te kijken of iedere gemeente een eigen specialiteit binnen de maatschappelijke huisvestingsopgaven kan aannemen, zodat gemeenten elkaar aanvullen.

7. Verken mogelijkheden om manier van samenwerken te optimaliseren

Tenslotte geven we als aanbeveling om te kijken hoe de samenwerking tussen gemeente en andere betrokken partijen (woningcorporaties, ontwikkelende partijen, bewoners) verbeterd kan worden daar waar het gaat om de woningbouw.

Ga in gesprek met deze betrokkenen over hoe je als gemeente kunt meebewegen met de ideeën van ontwikkelende partijen, nieuwe marktfragen, zonder dat men volledig van de eigen (woon)visie hoeft af te stappen. Wat missen betrokken partijen in de samenwerking met de gemeente? Hoe denken zij dat processen verder versneld kunnen worden? Waar zijn quick wins te behalen? Ook gesprekken met andere gemeenten met vergelijkbare opgaven kan hier wellicht bij helpen. Wat zijn goede voorbeelden als het gaat om woningbouwversnelling waar Dordrecht weer van kan leren?

DEEL II:

Onderzoeksbevindingen

(Nota van Bevindingen)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningmarkt staat volop in de publieke en politieke belangstelling. De signalen wijzen op een groeiende druk op de woningmarkt. Woningprijzen stijgen. Inschrijftijden voor een huurwoning lopen op. De woningproductie lijkt geen gelijke tred te houden met de behoefteontwikkeling. De vraag om overheidsregie neemt toe. Daarbij heeft het overheidsbeleid steevast drie invalshoeken gehad; voldoende woningen (beschikbaarheid), betaalbaarheid van het wonen en de kwaliteit van woningen.

Dezelfde drie invalshoeken past de Rekenkamercommissie Dordrecht toe bij het integraal meerjarenonderzoek naar het wonen in de gemeente. In dit rapport geven we u de bevindingen van het onderzoek naar de eerste invalshoek; de beschikbaarheid van het wonen. Zijn er voldoende woningen in Dordrecht beschikbaar? De focus ligt daarbij op de 'outcome' van het woonbeleid: wat zijn de concrete effecten voor bewoners? Heeft iedereen evenveel kans op een woning? En zijn deze kansen de afgelopen jaren toe- of afgenomen?

1.2 Doelstelling, tijdsafbakening en vraagstelling

De doelstelling van het onderzoek is drieledig. Ten eerste geeft het onderzoek inzicht in hoe het is gesteld met de beschikbaarheid van woningen in de gemeente Dordrecht. Zijn de signalen van een oververhitte woningmarkt (zowel landelijk als in de gemeente Dordrecht) die in media en politieke discussies naar voren komen te staven met feitelijke cijfers? Ten tweede kijken we in hoeverre het woonbeleid van de gemeente effect heeft gehad voor de mate van beschikbaarheid van woningen (doelmatigheid en doeltreffendheid van het beleid). Ten derde zal worden gekeken hoe de samenwerking tussen gemeente en andere betrokken partners is geweest op het vlak van het vergroten van de beschikbaarheid.

Als startpunt voor het onderzoek is gekozen voor het jaar 2016. In dat jaar is een uitgebreid woningmarktonderzoek uitgevoerd in de regio Drechtsteden, waarbij ook de beschikbaarheid van woningen in beeld is gebracht (ook op het niveau van de gemeente Dordrecht). Dit onderzoek is herhaald in 2020. Dit biedt een goed meetmoment om de beschikbaarheid van het wonen tegen het licht te houden. Daarnaast is in deze periode zowel op gemeentelijk als regionaal niveau een nieuwe woonvisie opgesteld met daarin beleidskaders en maatregelen op vele onderdelen van de woningmarkt (waaronder de beschikbaarheid). In deze periode is de woningmarkt bovendien sterk veranderd, zowel landelijk als lokaal. In 2016 krabbelde de woningmarkt op na jaren van economische crisis. In de jaren daarna is het aantal op de markt aangeboden woningen sterk afgenomen en zijn prijzen en wachttijden sterk gestegen.

Bovenstaande doelstellingen en tijdsafbakening zijn vertaald in een hoofdvraag met vijf ondersteunende deelvragen.

Hoofdvraag

Zijn er voldoende woningen beschikbaar zodat woningzoekenden in Dordrecht (ongeacht hun financiële mogelijkheden of huishoudensgrootte) binnen afzienbare termijn aan een woning kunnen komen?

Deelvragen

1. In hoeverre verschillen de mogelijkheden op de Dordtse woningmarkt per doelgroep (op basis van leeftijd, inkomen, woningmarktpositie)?
2. In hoeverre verschilt de beschikbaarheid per woningmarktsegment (koop / huur, woningtype, prijsklasse)?
3. Heeft de gemeente Dordrecht met haar woonbeleid ertoe bijgedragen dat de beschikbaarheid van woningen voor bewoners op peil is gebleven?
4. Hoe werkt de gemeente hierin samen met betrokken partners zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en regiogemeenten?

1.3 Werkwijze

Het onderzoek bevat een kwantitatieve en kwalitatieve analyse. In de kwantitatieve analyse is de beschikbaarheid van het wonen in kaart gebracht. Hiervoor is een documentenanalyse uitgevoerd, waarbij naast de verschillende gepubliceerde woningmarktonderzoeken ook diverse databases zijn bekeken (met name om inzage te krijgen in de ontwikkeling van de vraagdruk in de sociale huur en de koopsector).

De kwalitatieve analyse betreft met name de vorming en uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Ook zijn hiervoor vele documenten geanalyseerd. Aanvullend zijn 12 interviews afgenomen met ambtenaren, bestuurlijke vertegenwoordigers en externe betrokkenen (woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, regio) om meer kwalitatieve verdieping aan te brengen in de eerdere analyses (hoe ervaren bewoners de beschikbaarheid van woningen, wat is het effect geweest van het beleid en maatregelen, hoe is de samenwerking tussen partijen verlopen?).

Persona's

Een specifiek onderdeel binnen de kwalitatieve analyse vormt de schets van een zestal doelgroepen op de Dordtse woningmarkt; de persona's. Voor deze doelgroepen is gekeken wat hun achtergrondkenmerken zijn, wat hun woonvoorkeuren zijn en waarom ze al dan niet slagen in hun zoektocht naar een woning. De persona's zijn geenszins een totaaloverzicht van alle mogelijke doelgroepen op de Dordtse woningmarkt, maar geven wel een dieper kwalitatief inzicht in enkele specifieke (en vaak herkenbare) doelgroepen op de woningmarkt met elk hun eigen belemmeringen bij het vinden van de juiste woning. Het gaat om de volgende persona's: de starter, de dolende man, de doorstromer, de zzp-er, de spoedzoeker en de senior.

De persona zijn opgesteld aan de hand van interviews met verschillende belanghebbenden: Woningzoekenden, makelaars, een verhuurmakelaar, een doorstroommakelaar en een veldwerker van het Leger des Heils. De namen en foto's zijn fictief. De zoekverhalen zijn een samenvoeging en veralgemening van de verhalen van de genoemde bronnen. Een aantal van de bronnen controleerden en valideerden de persona's.

Bronnen voor de persona's

- Twee woningzoekenden uit Dordrecht
- Medewerker van het Leger des Heils
- Verhuurmakelaar van een woningcorporatie in Dordrecht
- Doorstroommakelaar van woningcorporatie in Dordrecht
- Twee makelaars van twee verschillende makelaarbureaus in Dordrecht
- Medewerker Bureau Voorrang
- Foto's zijn van Generated Photos

Aan het eind van de rapportage (bij de conclusies) komen we ook terug op de zes persona's. Hierbij kijken we in hoeverre het lokale woonbeleid heeft geleid tot een grotere dan wel kleinere beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroepen. Echter, is het niet altijd mogelijk om een direct causaal verband aan te tonen tussen ingezet beleid en/of maatregelen en het effect voor een bepaalde doelgroep. Daarom kijken we hierbij ook welke kansen en risico's ten aanzien van de beschikbaarheid van woningen voor een doelgroep zich kunnen manifesteren als gevolg van ingezet woonbeleid.

Afbakening

De beschikbaarheid van woningen gaat primair over de balans tussen vraag (woningzoekenden in Dordrecht) versus aanbod (bestaande woningen en nieuwbouw). Het gaat dan met name om de kwantitatieve balans; zijn er voldoende woningen voor het aantal huishoudens dat in Dordrecht woont en wil (blijven) wonen? De beoogde woonkwaliteit zal vooral bij een van de volgende onderzoeken aan de orde komen. Toch valt de kwaliteit van woningen in dit onderzoek niet geheel uit te sluiten. Het is immers goed mogelijk dat de woontypologie (zowel qua vraag als aanbod) een invloedrijke factor kan zijn in de beschikbaarheid van woningen.

Verder moet worden opgemerkt dat er geen algemene norm bestaat voor wanneer de beschikbaarheid voldoende is. In ieder geval is een volledig evenwicht tussen vraag en aanbod niet wenselijk (evenveel woningzoekenden als woningen). In zo'n situatie is overschot van sommige woningen (met name aan de onderkant van de markt) niet veraf. Een beperkt tekort van 1,5% tot 2% is wenselijk voor een goed functionerende en waardeovaste woningmarkt¹.

Voor woningzoekenden is echter met name de slaagkans en ervaren zoektijd van belang. Hoe lang duurt het voordat men een woning kan betrekken? Ook hiervoor geldt geen landelijke norm. Factoren als opbouw van de woningvoorraad en aantrekkelijkheid van een regio spelen hierin een belangrijke rol. Voor Dordrecht geldt enerzijds dat de woningvoorraad uit relatief veel appartementen bestaat (een segment waarin de doorstroming groter is dan bij eengezinswoningen, dus aanbod komt sneller beschikbaar dan in een gemeente met overwegend eengezinswoningen)². Anderzijds ligt de gemeente in een aantrekkelijke regio met veel voorzieningen en werkgelegenheid en een groen buitengebied, waardoor er ook veel woningzoekenden zijn ten opzichte van het aanbod.

1 In onderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (2017) is beschreven dat een woningtekort van 1,5% tot 2% als acceptabel wordt gezien. Bron: Cijfers omtrent woningbehoefte, productie en plancapaciteit in woningmarktregio's. Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer van 21 februari 2017.

2 In Dordrecht bestaat 42% van de woningvoorraad uit appartementen. Dat is hoger dan het regionale (37%) en landelijke gemiddelde (32%). Op provinciaal vlak (48%) is het aandeel appartementen wel hoger dan in Dordrecht (bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden, 2020)

Vergelijking met landelijke trends

De druk op de woningmarkt wordt voor een deel bepaald door lokale ontwikkelingen, zoals de aantrekkelijkheid van het woningaanbod en woonomgeving (bereikbaarheid, voorzieningen, groen) en het gemeentelijk beleid (nieuwbouwambities, stimuleren van doorstroming). Maar voor een belangrijk deel wordt de druk op de markt (en daarmee ook de beschikbaarheid) beïnvloed door regionale, landelijke of zelfs internationale trends. Hierbij valt te denken aan de lage rentestand (waardoor het aantrekkelijk wordt om een gunstige hypotheek af te sluiten), stikstofproblematiek en stijgende bouw- en grondstofkosten (waardoor het woningaanbod slechts beperkt toeneemt). Daarom vergelijken we enkele trends ten aanzien van de beschikbaarheid in Dordrecht zowel aan het begin van hoofdstuk 2 als hoofdstuk 3 met de trends in Nederland en Zuid-Holland.



1.4. Normenkader

Om de diverse aspecten (normen) van de beschikbaarheid van wonen te beoordelen, is een normenkader opgesteld. Het normenkader is in overleg met de Rekenkamercommissie Dordrecht tot stand gekomen.³

Deze is ook tijdens de startbijeenkomst van het rekenkameronderzoek voorgelegd aan ambtenaren en vertegenwoordigers van de gemeenteraad.

Norm	
Beschikbaarheid (korte termijn)	Woningzoekenden vinden binnen een acceptabele termijn een woning. Voor de sociale huur wordt uitgegaan van een actieve zoektijd van maximaal 2 jaar (en een inschrijftijd van maximaal 6 jaar). Daarnaast moet er sprake zijn van een redelijke verhouding tussen het aantal woningzoekenden en het beschikbare woningaanbod; ook wel de slaagkans genoemd. Voor de koop- en particuliere huursector spreken we van een aanvaardbare beschikbaarheid als het aantal aangeboden woningen groter is dan het aantal actief woningzoekenden ³ .
Beschikbaarheid (lange termijn)	Het totaal aantal zelfstandige woningen komt overeen met het aantal zelfstandige huishoudens in de gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met de demografische groei van de gemeente en een gewenst frictietekort van ongeveer 1,5 tot 2%.
Woningzoekenden	Huishoudens die op zoek zijn naar een zelfstandige woning in de gemeente Dordrecht. Daarbij gaat het zowel om huishoudens die nu al in de gemeente wonen als huishoudens die zich in Dordrecht willen vestigen.
Woonbeleid	Het geheel aan uitgangspunten, ambities, doelen, maatregelen dat gezamenlijk aangeeft wat de gemeente voor ogen staat rondom de beschikbaarheid van woningen in de bestaande voorraad en nieuwbouw. Hierbij gaat het primair om de Woonvisie 2019-2031, maar tevens om voorgenomen beleidswijzigingen en aanvullingen.
(Potentieel) gemeentelijk instrumentarium	Het geheel aan bestuurlijk-juridische en privaatrechtelijke mogelijkheden die de gemeente tot haar beschikking heeft om de beschikbaarheid van woningen op het gemeentelijk grondgebied kwantitatief en kwalitatief te beïnvloeden. Maar ook mogelijkheden die de gemeente heeft om naast of buiten haar juridische instrumenten formeel of informeel invloed uit te oefenen op de woningbouw in de gemeente.
Partners	Het geheel aan partijen en stakeholders die door de gemeente betrokken zijn of kunnen worden bij de uitvoering van het woonbeleid. Hierbij gaat het om (semi-) publieke organisaties (regiogemeenten, woning-corporaties), private partijen (ontwikkelaars, makelaars), inwoners, grondeigenaren.

³ Woningzoekenden in de particuliere sector (koop of huur) hoeven zich doorgaans niet via een centraal systeem in te schrijven, zoals bij de sociale huursector. Hierdoor zijn indicatoren zoals inschrijftijd of actieve zoektijd in deze sector niet voorhanden.

Nadere toelichting op het begrip 'beschikbaarheid'

Er bestaat geen landelijke norm om te kunnen bepalen wanneer er voldoende woningen beschikbaar zijn. De ervaren druk op de woningmarkt verschilt per regio, soms zelfs per gemeente. Meerdere factoren spelen hierin een rol. De ene gemeente kent een grotere aantrekkingskracht op woningzoekenden dan anderen, waardoor het aantal woningzoekenden ook groter is. Ook de samenstelling van de woningvoorraad speelt een rol. Als een gemeente over relatief veel kleine woningen beschikt (appartementen, rijwoningen) is de mutatiegraad doorgaans hoger dan wanneer er vooral veel ruime, grondgebonden zijn (zoals 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen). Woningen komen dan weer sneller op de markt en zijn dan weer beschikbaar.

Op basis van het aantal woningzoekenden en het aantal aangeboden woningen kan een analyse worden gemaakt van de kwantitatieve beschikbaarheid; is het totaal aantal woningen voldoende om het totaal aantal woningzoekenden te bedienen? Een analyse van de kwalitatieve beschikbaarheid is veel complexer. Het is nagenoeg onmogelijk om exact te bepalen hoeveel woningzoekenden per doelgroep (huishoudentype, leeftijd, inkomen, woonsituatie) geïnteresseerd zijn in een specifiek woningtype (type, eigendom, prijsklasse). Zo zullen veel gezinnen met kinderen vanwege hun huishoudensamenstelling geïnteresseerd zijn op een grondgebonden woning (bijvoorbeeld rij- of hoekwoning, 2-onder-1 kap, vrijstaande woning). Maar er zullen ook gezinnen zijn die (bijvoorbeeld vanwege hun financiële mogelijkheden of voorkeur voor een specifieke wijk) toch opteren voor een appartement. Bovendien zijn er veel woningzoekenden die niet op één woningtype gericht zijn, maar meerdere opties open houden.

We kunnen de beschikbaarheid van woningen het beste weergeven door doelgroepen af te bakenen naar financiële mogelijkheden. Gelet op hun inkomen; voor welke woningtypen komen zij dan in aanmerking (lage- en middeninkomens), of ligt het voor de hand dat zij zullen zoeken (hogere inkomens)?

1.5. Leeswijzer

De opbouw van de rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de ontwikkeling van zowel de vraag- als aanbodkant van de Dordtse woningmarkt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de ontwikkelingen in de koopsector, sociale huursector en particuliere huur. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een vergelijking tussen de beschikbaarheid van woningen per inkomensgroep in 2016 (net voordat de Regionale Woonvisie werd vastgesteld) met de beschikbaarheid anno nu (medio 2021).
- Hoofdstuk 3 geeft de ontwikkeling van het regionale en lokale woonbeleid weer over de afgelopen vijf jaar (2016-2021). Hierbij wordt onder andere gekeken naar de regionale woonvisie (2017), de lokale woonvisie (2019) en de prestatieafspraken met woningcorporaties. Hierbij zoomen we met name in op het beleid en maatregelen ten aanzien van de beschikbaarheid van woningen.
- Hoofdstuk 4 geeft de conclusies weer waarbij we terugkomen op de hoofd- en deelvragen; hoe heeft de beschikbaarheid van woningen zich in Dordrecht ontwikkeld en welke invloed had dit op het woonbeleid?

2. Ontwikkeling beschikbaarheid van woningen

De beschikbaarheid van woningen wordt bepaald door zowel woningzoekenden (de omvang van het aantal woningzoekenden, hun mogelijkheden en woningvoorkeuren) als het woningaanbod (hoeveel woningen komen er vanuit de bestaande voorraad op de markt en hoeveel worden er de komende jaren gebouwd?). In dit hoofdstuk brengen we zowel deze vraag- als aanbodkant in beeld. Hierbij maken we onderscheid tussen de koop- en huursector. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt wat de verhouding tussen vraag en aanbod betekent voor de slaagkans van woningzoekenden in Dordrecht. Tenslotte kijken we ook naar de toekomst. Hoe ontwikkelt zich de woningvraag in de komende jaren?

Dordrecht vergeleken met Nederland en Zuid-Holland; beschikbaar aanbod en prijsontwikkelingen

In 2020 kwamen in Dordrecht 305 koopwoningen op de markt (1% van de totale koopwoningvoorraad). Dat is redelijk vergelijkbaar met het landelijk (1,0%) en provinciale beeld (1,1%). Het aantal aangeboden koopwoningen is sinds 2016 fors afgenomen in Dordrecht (-74%). Dit is vergelijkbaar met de provinciale tendens (-75%). Landelijk was de afname nog wat groter (-78%). Het afgenomen aanbod het (mede) geleid tot stijgende verkoopprijzen. Sinds 2016 is de gemiddelde transactieprijs in Dordrecht met 40% gestegen (landelijk +37%, provincie +44%). De gemiddelde transactieprijs in Dordrecht lag anno 2020 met €258.900 wel aanzienlijk lager dan het landelijke (€334.500) en provinciale gemiddelde (€333.800). Dat de koopwoningmarkt in Dordrecht relatief betaalbaar is blijkt ook uit de hoogte van aangevraagde hypotheeklen. In Dordrecht ligt de gemiddelde hypotheekbedrag op €292.000, landelijk ligt dat op €347.000.

De sociale huursector in Dordrecht kent een relatief hoge mutatiegraad; gemiddeld 9,4% per jaar over 2016-2019 (landelijk: 8%, provinciaal: 7,4%).

Bron: CBS (2021), Lokale Monitor Wonen (2021), Realisatiemonitor Bouwende Stad (2021)

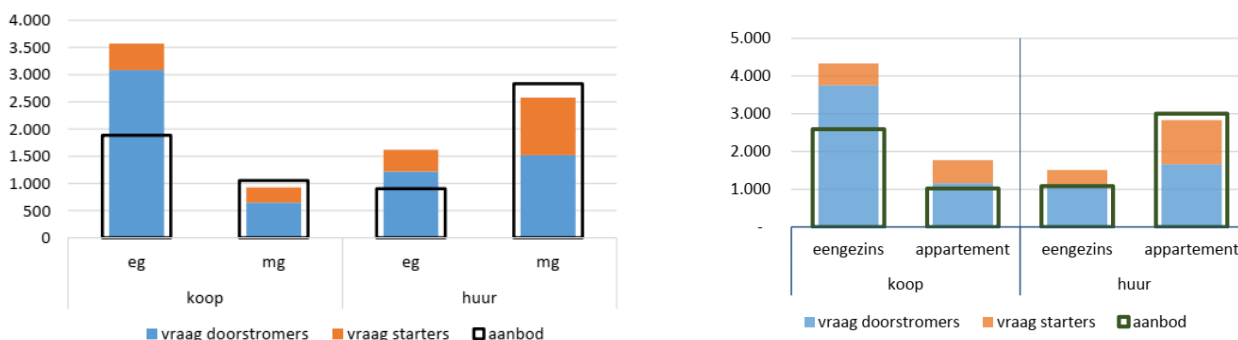
2.1 Koopsector

In Dordrecht staan op dit moment ongeveer 31.930 koopwoningen. Daarmee vormt de koopsector met ongeveer 58% van de totale woningvoorraad het grootste segment binnen de gemeente en is deze sector relatief ook iets groter dan het provinciale (52%) en landelijke (57%) gemiddelde. Maar de totale voorraad geeft nog geen scherp beeld van de beschikbaarheid. Daarvoor is vooral het aantal woningzoekenden versus het vrijkomende aanbod van belang.

Woningzoekenden versus vrijkomend aanbod

In de woningmarktonderzoeken van 2016 en 2020 is gekeken hoeveel huishoudens op korte termijn (in de komende twee jaar) willen verhuizen in Dordrecht, welke woning ze daarbij zoeken en welke woning ze eventueel achterlaten. Hierbij is qua doelgroep onderscheid gemaakt tussen doorstromers en starters. Qua woningtype is onderscheid gemaakt naar eengezins- en meergezinswoningen (naar huur en koop) en naar koopprijsklassen.

Figuur 2.1: Vraag woningzoekenden (komende twee jaar) en aanbod naar woningtypen in gemeente Dordrecht 2016 (links) en 2020 (rechts)



Bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden, Rigo (2016 en 2020)

Uit deze woningmarktonderzoeken komt naar voren dat de actuele marktdruk in de koopsector het hoogst is bij eengezinswoningen. Het aantal woningzoekenden is in dit segment veel groter dan het verwachte aanbod. Dat gold zowel in 2016 als in 2020. Dit geldt inmiddels ook voor de koopappartementen (terwijl in 2016 het aanbod nog iets groter was dan de vraag).

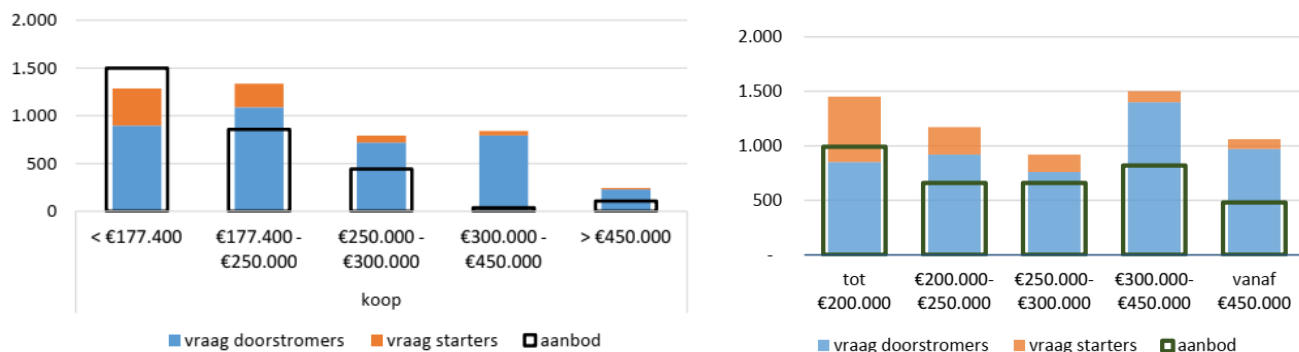
De toegenomen druk op de koopwoningmarkt komt vooral doordat het aantal woningzoekenden (zowel doorstromers als starters) is toegenomen. Het woningaanbod dat via verhuizingen beschikbaar komt is ook wel toegenomen, maar veel minder dan het aantal woningzoekenden.

Grootste tekort aan (middel)dure koop, druk op goedkope segment sterk toegenomen

In 2016 was er in de koopsector vooral een tekort aan woningen in de prijsklasse €300.000-€450.000. Ook het aantal woningzoekenden naar woningen tussen de €200.000 en €300.000 was groter dan het verwachte aanbod. Er waren ook veel woningzoekenden in de goedkoopste prijsklasse (<€177.400), maar hierin was ook veel aanbod.

In 2020 is het beeld veranderd. Er is nu een tekort aan woningen in elke kooprijksklasse, ook in het goedkoopste segment (waar dat voorheen niet het geval was). Wel is (net als in 2016) het grootste tekort te zien bij koopwoningen tussen de €300.000 en €450.000. Het aantal woningzoekenden in deze prijsklasse is sterk toegenomen ten opzichte van 2016. Overigens het aanbod aan woningen in de prijsklassen vanaf €250.000 in de afgelopen jaren flink toegenomen (maar het aantal woningzoekenden nog meer).

Figuur 2.2: Vraag woningzoekenden (komende twee jaar) en aanbod naar kooprijksklassen in gemeente Dordrecht 2016 (links) en 2020 (rechts)*

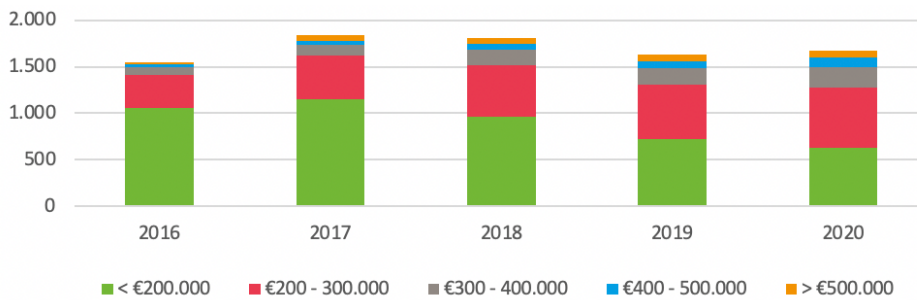


Bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden, Rigo (2016 en 2020) *De prijsgrens van de goedkoopste kooprijksklasse is geïndexeerd in 2020 (waar dat voor de andere prijscategorieën niet is gebeurd). Hierbij lijkt de jaarlijkse indexactie voor de prijsgrens voor sociale koopwoningen als referentie te zijn genomen (al is dit nergens in de woningmarktonderzoeken nader toegelicht)

Prijsstijgingen leiden tot meer aanbod (middel)dure koop

Na 2016 was er eerst een forse stijging van het woningaanbod in de koopsector. In 2017 en 2018 kwamen jaarlijks ruim 1.800 koopwoningen op de markt (ongeveer 6% van de totale koopvoorraad in Dordrecht). Een gevolg van de naweeën van de crisis. Er stonden nog veel woningen te koop, waardoor mensen die zich meer en meer op verhuizen begonnen te oriënteren ook nog veel keus hadden en daarin slaagden. Maar in de jaren daarna nam het woningaanbod sterk af. In 2020 lag het koopwoningaanbod op ongeveer 1.675 woningen (5% van de koopvoorraad).

Maar met name het aanbod naar prijsklasse is de afgelopen jaren veranderd. Bestond in 2016 nog het grootste deel van de transacties uit woningen tot €200.000 (68% van alle transacties), in 2020 was dat nog slechts 37% van alle transacties. Het aantal transacties van woningen tussen de €200.000 tot €300.000 is juist fors toegenomen; van 23% in 2016 naar 39% in 2020. Het aandeel transacties in de prijsklasse vanaf €300.000 steeg met ongeveer hetzelfde aantal procentpunten; van 9% in 2016 naar 24% in 2020.



Bron: NVM (2021)

Figuur 2.3: Ontwikkeling aantal woningtransacties koopsector Dordrecht 2016-2020 (naar prijsklasse)

Lag de gemiddelde transactieprijs van een koopwoning in Dordrecht in 2016 nog op €184.300, in 2020 was dat gestegen naar €258.800. Een stijging van +40%. Deze stijging lag iets boven het landelijke beeld (+37%), maar was iets lager dan het gemiddelde in Zuid-Holland (44%).

Uit dit beeld valt op te maken dat de beschikbaarheid van middeldure en dure koopwoningen (> €200.000) in Dordrecht de afgelopen jaren het grootste knelpunt vormde, maar dat de goedkope koopwoningen (< €200.000) op dit vlak een inhaalslag hebben gemaakt. Ook in het goedkope segment is de beschikbaarheid flink verminderd (waar dit vanuit het verleden juist een segment was waar relatief veel aanbod in te vinden was in Dordrecht).

Voorbeeld van doelgroepen op zoek naar een koopwoning



Naam: Stacey

Leeftijd: 26 jaar

Burgerlijke staat: Ongehuwd

Hoogst genoten opleiding: HBO

Werk: Informatiemanager in het Erasmus MC

Gezamenlijk inkomen: €83.000

Woonplek: Centrum Dordrecht

Woonsituatie: Woont samen met haar vriend in een huurwoning

Het zoekverhaal van Stacey de Starter

Stacey en haar vriend zijn nu een klein jaartje op zoek naar een nieuwe woning. Ze bezichtigden in die tijd twaalf huizen. Er komen maar weinig huizen vrij die aan hun wensen voldoen. Dit komt voornamelijk doordat de huisprijzen veel stegen. Hierdoor vallen de huizen die aan hun wensen voldoen nu buiten hun prijsrange. De huizen die ze bezichtigden hadden vaak veel haken en ogen en waren toe aan een verbouwing. Dit maakte de huizen uiteindelijk te duur.

Met bieden op huizen heeft Stacey geen goede ervaringen. Ze biedt soms wel €40.000 over maar blijkt dan alsnog niet de hoogste bieder te zijn. Ze staat momenteel negatief in haar zoektocht en begint haar zin in het zoeken te verliezen.

Als ze niet snel iets vindt denkt Stacey eraan om haar koopplannen tijdelijk in de ijskast te zetten en eerst een grotere huurwoning te zoeken. Dan zoekt ze over een aantal jaar wel weer verder. Ondertussen doorsparen is echter minder gunstig dan het lijkt. Dit komt door de hoge belastingen die haar te wachten staan.

Huidige situatie

Stacey en haar vriend wonen nu een paar jaar samen in hun knusse appartementje in het centrum van Dordrecht. Ze wonen er fijn maar vinden het appartement van 52 m² toch wel klein. Stacey realiseerde zich dit vooral door de Corona pandemie. De woonkamer dient nu zowel als leefgedeelte als een kantoor. Stacey en haar vriend hebben sinds kort allebei een vast contract. Daarom vinden ze de tijd rijp om een koopwoning te zoeken.

Woonwensen

Stacey is op zoek naar een eengezinswoning van minimaal 100 m², met 3 slaapkamers en een groot woon-leefgedeelte. Het liefst wil ze een huis tussen de €300.000 en €400.000. Deze prijsrange blijkt echter niet zo realistisch waardoor ze nu ook zoekt naar huizen tot en met €450.000. Ze zoekt een huis ergens tussen de Historische Binnenstad en de Indische buurt.

Zoekmiddelen

Toen Stacey begon met zoeken heeft ze alle makelaars in Dordrecht gemaild om zich in te schrijven. Ze ontvangt hierdoor huizen op www.move.nl. Hier worden de huizen aangeboden voordat ze op andere websites zoals Funda komen. Sinds kort heeft ze ook een aankoopmakelaar in de hand genomen. Die helpt haar door het proces heen.



Naam: Doris

Leeftijd: 41 jaar

Burgerlijke staat: Geregistreerd partnerschap

Hoogst genoten opleiding: WO

Werk: Accountant

Gezamenlijk inkomen: €91.000

Woonplek: Centrum van Rotterdam

Woonsituatie: Woont samen met haar man en dochter in een appartement

Het zoekverhaal van Doris de Doorstromer uit Rotterdam

Doris en haar man zijn nu drie maanden op zoek naar een woning in Dordrecht. Momenteel wonen ze in een appartement in het centrum van Rotterdam. Ze willen graag groter wonen en hebben behoefte aan meer groen. Eerst was hun plan om een twee-onder-een-kapwoning te zoeken in een woonwijk in Rotterdam. Al snel kwamen ze erachter dat dit toch wel echt boven hun budget zou zijn.

Doris oriënteerde zich daarom op steden in de buurt van Rotterdam en kwam zo bij Dordrecht uit. Dordrecht heeft het stadse en wereldse van Rotterdam, maar dan wat minder druk. Dit spreekt Doris en haar man erg aan en het lijkt hun een fijne stad voor hun dochter om op te groeien. Daarnaast is het maar 15 minuutjes met de trein naar Rotterdam. Zo kunnen ze nog steeds makkelijk langs bij hun vrienden.

Doris staat redelijk positief in haar zoektocht. Dit komt deels doordat ze de huisprijzen in Rotterdam gewend is. Voor hetzelfde geld kan ze in Dordrecht groter wonen en heeft ze ook nog eens een tuin. Erg veel aanbod is er tot nu toe helaas niet. Daarom heeft Doris meteen een aankoopmakelaar in de hand genomen. Die ondersteunt haar bij bezichtigingen en biedingen. Hierdoor heeft Doris er het volste vertrouwen in dat ze snel een huis vindt.

Huidige situatie

Doris woont samen met haar man en dochter in een appartement in het centrum van Rotterdam. Het stel verhuisde ooit naar Rotterdam vanwege hun studie en bleven plakken. Ze wonen hier fijn, maar nu hun dochter ouder wordt zijn ze op zoek naar een groter huis met een tuin. Omdat Rotterdam erg duur is besloten ze om in Dordrecht te zoeken. Hier vinden ze het stadse wat ze zo leuk vinden aan Rotterdam, alleen dan wat kleinschaliger.

Woonwensen

Doris en haar man zijn op zoek naar een twee-onder-een-kapwoning in een woonwijk aan de rand van het centrum van Dordrecht. Hun budget ligt tussen de €400.000 en €500.000 euro. Het liefst wil ze een huis met een tuin in een rustige straat. Zo kan haar dochter lekker buiten spelen en hoeft ze zich niet druk te maken over het verkeer.

Zoekmiddelen

Doris zoekt voornamelijk via Funda. Daarnaast heeft ze een aankoopmakelaar in de hand genomen. Deze helpt haar met zoeken en gaat mee naar bezichtigingen. De aankoopmakelaar geeft ook informatie over de verschillende wijken. Dat is fijn aangezien Doris Dordrecht nog niet zo goed kent. Op deze manier krijgt ze meer inzicht in welke wijken ze leuk vindt en wat bij haar gezin past.

2.2 Sociale huursector

Beschikbaar woningaanbod afgenomen

In de gemeente Dordrecht stonden anno 2020 ongeveer 16.230 huurwoningen in het bezit van woningcorporaties (ongeveer 29% van de totale woningvoorraad). Het grootste deel hiervan is in bezit van Trivire en Woonbron (totaal ruim 15.600 woningen). Maar het aantal huurwoningen dat daadwerkelijk op de markt beschikbaar is gekomen is aanzienlijk kleiner. In 2016 kwam ongeveer 6% van de corporatievoorraad beschikbaar door mutatie. In 2020 was dat percentage afgenomen op 5,3%. Niet alleen is de totale huurvoorraad van deze corporaties afgenomen (van 16.330 woningen in 2016 naar 15.667 in 2020), ook het aantal mutaties is dus afgenomen.

Figuur 2.1: Ontwikkeling huurwoningvoorraad Trivire en Woonbron en mutatiegraad in Dordrecht (2016-2020)

Ontwikkeling huurwoningvoorraad Trivire en Woonbron en mutatiegraad in Dordrecht					
	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal sociale huurwoningen	16.330	16.289	16.276	15.652	15.667
Aantal mutaties	1.016	1.171	1.002	829	837
Mutatiegraad	6,2%	7,2%	6,2%	5,3%	5,3%

Bron: Jaarverslagen Trivire en Woonbron (2016, 2017), IBW (2018, 2019, 2020)

Overigens wordt ook een deel van de particuliere huurvoorraad (zie paragraaf 2.3) verhuurd tegen een sociale huurprijs (onder de €752). De meest recente analyse hiervan dateert uit 2019. Voor Dordrecht zou destijds ongeveer tweederde van de particuliere huurvoorraad worden verhuurd onder de €752⁴. Door prijsstijgingen in de laatste jaren zal dit aandeel naar verwachting wat zijn afgenomen.

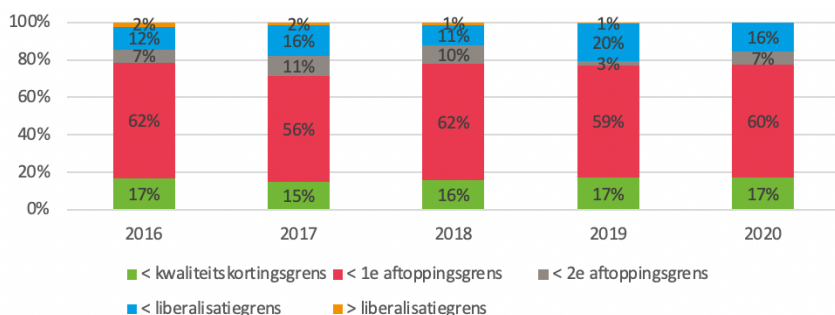
Grootste vraag naar appartementen, maar beschikbaarheid eengezinswoningen groter probleem

In figuur 3.2 was te zien dat de meeste woningzoekenden in de sociale huur zich richten op een appartement, maar dat hier ook verreweg het meest aanbod in beschikbaar is. De vraag naar eengezinswoningen is veel kleiner, maar het aanbod blijft hierbij achter. Daarom kwam zowel uit het woningmarktonderzoek van 2016 als 2020 naar voren dat de druk in de huursector wat groter was bij de eengezinswoningen dan bij de appartementen.

Meeste toewijzingen tot 2e aftoppingsgrens

De afname van het aantal vrijgekomen huurwoningen is met name te zien onder de lagere huurprijsklassen (< 2e aftoppingsgrens). Het aanbod aan sociale huur tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens nam de afgelopen jaren juist iets toe (van 12% in 2016 naar 16% in 2020).

Figuur 2.4: Jaarlijks mutaties corporatievoorraad naar huurprijsklasse in Dordrecht (2016-2020)



Bron: Beschikbaarheidsmonitor (2020)

Toewijzing urgentie en directe bemiddeling

De meeste vrijkomende sociale huurwoningen worden in de regio Drechtsteden toegewezen op basis van inschrijftijd⁵. Maar daarnaast wordt een deel van de vrijkomende huurvoorraad met voorrang toegewezen aan mensen met een urgentiestatus (bijvoorbeeld omdat hun woning wordt gesloopt en herbouwd, omdat ze statushouder zijn, etc.). Daarnaast is er ook een groep die via directe bemiddeling een woning krijgt toegewezen (vaak mensen die vanuit Beschermd Wonen weer zelfstandig moeten wonen).

In 2016 werd 48% van alle vrijkomende sociale huurwoningen in Dordrecht toegewezen aan mensen met urgentie of via directe bemiddeling (regionaal lag dat percentage lager; 38%)⁶. Dit hoge percentage lijkt deels veroorzaakt door urgenties in het kader van stadsvernieuwing (herstructurering). In de eerste helft van 2021 was dit aandeel voor Dordrecht afgenomen naar 31,6%⁷. Er komen dus niet alleen in absolute zin minder sociale huurwoningen beschikbaar op jaarbasis (zoals we in tabel 2.1 zagen), een groot deel van deze vrijkomende voorraad moet ook worden toegewezen aan mensen met urgentie of directe bemiddeling. De beschikbaarheid van sociale huur voor reguliere woningzoekenden neemt daardoor af.

4 bron: Lokale Monitor Wonen (2021)

5 Daarnaast wordt een deel van de vrijkomende huurvoorraad via loting toegewezen (zie ook paragraaf 3.2)

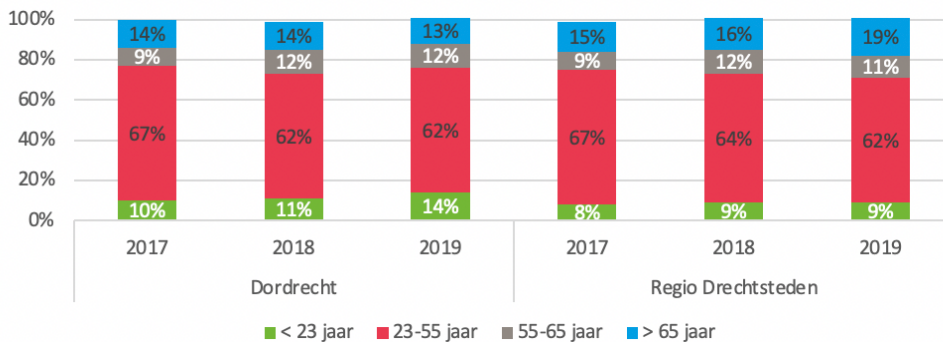
6 Woningmarktonderzoek Drechtsteden, Rigo (2020)

7 Beschikbaarheidsmonitor (2021)

Woningtoewijzing naar leeftijds- en inkomensklasse

In Dordrecht werd een iets groter aandeel van de huurwoningen toegewezen aan jongeren tot 23 jaar dan gemiddeld in de regio. Het aandeel toegewezen woningen aan 65-plussers lag in Dordrecht juist wat lager dan gemiddeld.

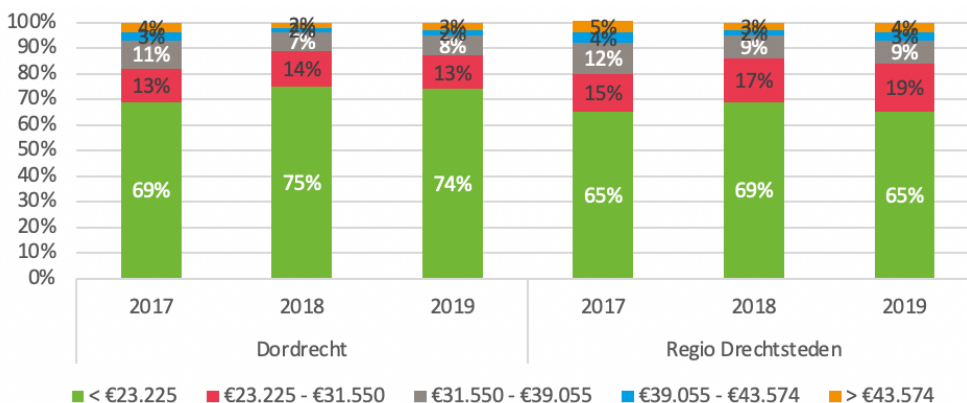
Figuur 2.5: Jaarlijks toegewezen corporatiewoningen naar leeftijd nieuwe huurder in Dordrecht versus regionale beeld (2017-2019)



Bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden, Rigo (2016 en 2020)

Daarnaast wordt een aanzienlijk groter deel van de vrijkomende huurvoorraad toegewezen aan de laagste inkomensgroep dan het regionale beeld laat zien.

Figuur 2.6: Jaarlijks toegewezen corporatiewoningen naar inkomen nieuwe huurder in Dordrecht versus regionale beeld (2017-2019)



Bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden, Rigo (2016 en 2020)

Reactiegraad sterk toegenomen

De afgelopen jaren is de reactiegraad (het aantal reacties op vrijgekomen woningen) in de sociale huursector aanzienlijk toegenomen. Dit laat zien dat het aantal geïnteresseerde woningzoekenden per vrijkomende corporatiewoning in de loop der jaren is toegenomen. De reactiegraad in Dordrecht was duidelijk hoger dan het regionale gemiddelde. In de Beschikbaarheidsmonitor hanteren corporaties en gemeenten een norm van maximaal 180 reacties per vrijkomende woning als een van de graadmeters voor de beschikbaarheid van sociale huur. Sinds 2019 zit de reactiegraad in Dordrecht ruim boven deze norm. Eerst gold dat enkel voor woningen tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens, inmiddels ligt de reactiegraad in de meeste prijsklassen in de sociale huur boven deze norm.

Tabel 2.2: Ontwikkeling reactiegraad sociale huursector in Dordrecht (naar huurprijsklasse) versus regio 2016-2020.

Ontwikkeling reactiegraad sociale huursector in Dordrecht					
	2016	2017	2018	2019	2020
< kwaliteitskortingsgrens	79,5	94,0	93,1	129,8	188,4
< 1e aftoppingsgrens	160,4	178,0	182,9	243,6	295,9
< 2e aftoppingsgrens	69,7	114,7	115,5	161,9	194,0
< liberalisatiegrens	18,6	22,5	37,8	57,1	66,3
Totaal Dordrecht	116,7	138,8	144,8	192,7	240,1
Totaal Drechtsteden	97,4	115,2	132,2	175,5	207,4

Bron: Beschikbaarheidsmonitor (2020)

Inschrijftijd en zoektijd lopen op

De druk op de sociale huursector kan ook inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van de inschrijftijd en zoektijd. Hier zit echter een groot verschil tussen. De inschrijftijd (periode vanaf de inschrijving tot dat men een woning kreeg toegewezen) is in Dordrecht de afgelopen jaren opgelopen van gemiddeld 5 jaar (2016) naar 6,9 jaar (1e helft 2021). De zoektijd geeft echter vaak een wat nauwkeuriger beeld van de vraagdruk, omdat hier wordt gekeken naar de periode vanaf de 1e reactie tot het moment dat men een woning kreeg toegewezen. De gemiddelde zoektijd ligt in Dordrecht beduidend lager dan de inschrijftijd, namelijk 2,7 jaar. Ook deze zoektijd is de afgelopen jaren wat opgelopen, ongeveer gelijk aan het regionale beeld.

In de Beschikbaarheidsmonitor hanteren corporaties en gemeenten een norm van 6 jaar inschrijftijd en 2 jaar zoektijd als graadmeters voor de beschikbaarheid van sociale huur. Beide indicatoren zitten in Dordrecht boven de norm.

Tabel 2.3: Ontwikkeling inschrijftijd en zoektijd sociale huursector in Dordrecht versus regio (2016-2020).

Ontwikkeling inschrijftijd en zoektijd sociale huursector in Dordrecht							
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dordrecht	Inschrijftijd	5,0	5,0	5,4	6,5	6,0	6,9
	Zoektijd	1,8	1,9	2,0	2,2	2,6	2,7
Regio Drechtsteden	Inschrijftijd	4,9	5,1	5,7	6,7	6,9	6,6
	Zoektijd	1,8	2,0	2,0	2,4	2,6	2,7

Bron: Beschikbaarheidsmonitor (2020) *1e helft van het jaar

Voorbeeld van doelgroepen op zoek naar een sociale huurwoning



Naam: Dennis
Leeftijd: 35 jaar
Burgerlijke staat: Gescheiden
Hoogst genoten opleiding: MBO
Werk: Productiemedewerker
Bruto jaarinkomen: €21.600
Woonplek: Onduidelijk
Woonsituatie: Verblijft bij vrienden of op het bootje van een kennis

Het zoekverhaal van Dennis de Dolende Man

Toen Dennis zes jaar geleden van zijn vrouw scheidde dacht hij dat hij snel een eigen plekje zou kunnen vinden. Dit bleek echter veel moeilijker dan hij dacht. Alhoewel zijn vrienden en familie hem goed opvangen zou hij graag een eigen huis willen.

Om snel aan een huis te komen probeerde Dennis een urgentieverklaring aan te vragen, maar hier had hij geen recht op. Vervolgens probeerde hij via particuliere verhuurders aan een huis te komen. Dit lukte helaas niet. De woningen waren te duur of in zeer slechte staat. Dennis probeerde toen via Woonkeus een sociale huurwoning te krijgen. Om zich in te schrijven had hij echter een postadres nodig. Die had Dennis niet. Zijn vrienden wilden liever ook niet dat hij zich bij hen inschreef. Zo riskeerden zij namelijk hun uitkering.

Na een paar jaar kwam Dennis in aanraking met Veldwerk Dordrecht. Hier kon hij een postadres aanmaken. Sindsdien staat hij ingeschreven bij Woonkeus. Ondertussen staat Dennis al twee jaar ingeschreven. Hij vindt het demotiverend om te zien dat hij nog steeds zo laag op de wachtlijst staat. Gelukkig moedigt zijn contactpersoon bij Veldwerk Dordrecht hem aan om te blijven reageren op woningen. Anders weet hij niet zeker of hij het zou volhouden.

Huidige situatie

Toen Dennis scheidde kreeg zijn vrouw het huis. Zij woont hier nu samen met hun twee kinderen. Eerst sliep Dennis een tijdje bij zijn zus. Nu zwerft hij al een aantal jaar rond. Soms woont hij een tijdje bij vrienden, soms verblijft hij op een bootje van een kennis. Al die tijd had Dennis geen postadres. Twee jaar geleden meldde hij zich aan bij Veldwerk Dordrecht zodat hij daar een postadres kon krijgen. Daardoor kon hij zich eindelijk inschrijven bij Woonkeus en op zoek gaan naar een woning.

Woonwensen

Dennis is op zoek naar een goedkope huurwoning. De locatie en de grote van de woning maken hem eigenlijk niet uit. Zo lang hij maar een dak boven zijn hoofd heeft. Als hij zou mogen kiezen zou hij graag een extra slaapkamer willen zodat zijn kinderen af en toe kunnen komen logeren. Hij gaat er alleen niet vanuit dat dit lukt.

Zoekmiddelen

Sinds Dennis een postadres heeft bij Veldwerk Dordrecht staat hij ingeschreven bij Woonkeus. Zijn contactpersoon bij Veldwerk Dordrecht moedigt hem aan om elke week minimaal één keer op een woning te reageren. Dennis probeerde ook via makelaar bureaus aan een woning te komen. Dit bleek echter onmogelijk. De makelaars haakten namelijk af zodra ze zagen dat Dennis staat ingeschreven bij Veldwerk.



Naam: Sjors
Leeftijd: 40 jaar
Burgerlijke staat: Ongehuwd
Hoogst genoten opleiding: WO
Werk: Werkloos
Bruto jaarinkomen: €23.000
Woonplek: Dubbeldam
Woonsituatie: Sjors en zijn drie kinderen wonen in een koophuis in Dubbeldam

Het zoekverhaal van Sjors de Spoedzoeker

Sjors woonde gelukkig met zijn vrouw en drie kinderen in een koopwoning in Dubbeldam. Zijn vrouw had een goede baan en Sjors zorgde voor de kinderen. Toen zijn vrouw een half jaar geleden onverwachts overleed veranderde Sjors zijn leven. Het huis werd onbetaalbaar en hij moest met spoed op zoek naar een baan. Momenteel leeft Sjors van een uitkering en probeert hij zo snel mogelijk een baan en een nieuwe woning te vinden.

Omdat Sjors nooit had gedacht dat hij op zoek zou moeten naar een (sociale)huurwoning stond hij niet ingeschreven bij Woonkeus. Hij vroeg een urgentieverklaring aan bij Bureau Voorrang. Gelukkig had hij hier recht op. Nu krijgt hij voorrang wanneer hij op een woning reageert via Woonkeus. Een van de voorwaarden voor de voorrang is dat Sjors op alle passende woningen moet reageren. Dit doet hij dan ook trouw. Woonkeus biedt ook een aantal lotingwoningen aan. Hier kan iedereen op reageren. Alhoewel Sjors geen voorrang krijgt op deze woningen reageert hij alsnog. Je weet maar nooit of je geluk hebt en een woning kunt bemachtigen.

Alhoewel de situatie van Sjors alles behalve prettig is, voelt hij zich gesteund door de gemeente en de woningcorporaties. Hij denkt dan ook redelijk snel een woning te kunnen vinden.

Huidige situatie

Sjors woont met zijn drie kinderen in een koopwoning in Dubbeldam. Een half jaar geleden overleed zijn vrouw onverwachts door een verkeersongeluk. Sjors is huishandelaar en heeft op dit moment geen baan. De woning is hierdoor onbetaalbaar geworden en moet worden verkocht. Sjors is daarom met spoed op zoek naar een sociale huurwoning. Hij heeft een urgentieverklaring gekregen van de gemeente en zoekt nu via Woonkeus.

Woonwensen

Sjors zoekt zo snel mogelijk een woning waar hij met zijn drie kinderen kan wonen. Het liefst een woning met minimaal 3 slaapkamers zodat zijn oudste zoon een kamer voor zichzelf heeft. De locatie van de woning maakt hem niet heel veel uit.

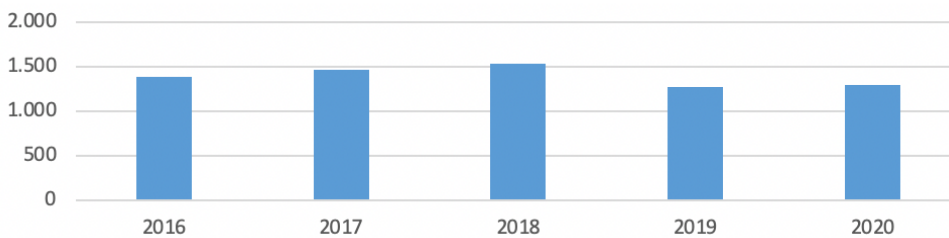
Zoekmiddelen

Sjors zoekt via de website van Woonkeus. Hij heeft van de gemeente een urgentieverklaring gekregen. Op deze manier krijgt hij voorrang op woningen van Woonkeus. Daarnaast reageert hij op de lotingwoningen van Woonkeus. Bij deze woningen krijgt hij geen voorrang, maar wie weet heeft hij net geluk en wordt hij geloot voor een woning.

2.3 Particuliere huursector

In Dordrecht staan ongeveer 7.000 huurwoningen die in bezit zijn van particuliere verhuurders; ongeveer 13% van de totale woningvoorraad. De mutatiegraad van deze woningen ligt met ongeveer 17 à 18% per jaar aanzienlijk hoger dan bij sociale huur en koopwoningen. De laatste twee jaar nam het aantal mutaties wel wat af ten opzichte van voorgaande jaren.

Figuur 2.7: Jaarlijkse mutaties particuliere huurvoorraad in Dordrecht (2016-2020)



Bron: CBS (2021)

Voorbeeld van doelgroepen op zoek naar een particuliere huurwoning



Naam: Zita

Leeftijd: 33 jaar

Burgerlijke staat: Ongehuwd

Hoogst genoten opleiding: HBO

Werk: Freelance schrijver

Bruto jaarinkomen: €42.000

Woonplek: In de buurt van de binnenstad

Woonsituatie: Huurt een appartement bij een particulier

Het zoekverhaal van Zita de ZZP'er

Zita realiseert zich nu al een tijd dat ze op zoek moet naar een nieuwe woning. Dit komt omdat de huur van haar huidige appartement door de jaren heen veel is gestegen en haar inkomen iets is gedaald. Ze komt wel rond maar eigenlijk is haar appartement te duur geworden.

Zita zou graag een woning willen kopen. Op deze manier investeert ze haar geld in plaats van dat ze het uitgeeft aan huur. Ze contacteerde daarom een hypotheekadviseur. Als snel bleek dat ze niet zomaar genoeg geld kan lenen voor een huis. Ze werkt pas twee jaar als freelance schrijfster en ze heeft een schommelend inkomen. De hypotheekadviseur adviseerde haar daarom om nog een aantal jaar door te werken voordat ze een huis koopt.

Vervolgens ging Zita op zoek naar een nieuwe huurwoning. Eerst zocht ze naar sociale huurwoning. Hier verdient ze echter teveel voor. Haar enige optie is daarom om op zoek te gaan naar een huurwoning via een particulier of makelaar.

Momenteel zoekt Zita naar een huurwoning van ongeveer €800. Het aanbod van woningen binnen deze prijsrange is beperkt. Zita hoopt dat ze een acceptabele woning kan vinden maar heeft hier weinig vertrouwen in.

Huidige situatie	Woonwensen	Zoekmiddelen
Zita huurt nu 8 jaar een appartement in de buurt van de binnenstad. Door de jaren heen is haar huur gestegen naar €1100. Zita's maandlasten zijn hierdoor te hoog geworden. Het liefst zou ze een huis kopen. Ze kan echter geen hypotheek krijgen die hoog genoeg is voor een woning naar haar wensen. Voor een sociale huurwoning verdient Zita weer teveel. Ze is daarom nu op zoek naar een goedkopere huurwoning bij een particulier of makelaar.	Zita wil graag een goedkopere woning. Het liefst wil ze een driekamerappartement. Zo heeft ze een kamer die kan dienen als slaapkamer, een kamer die kan dienen als kantoor en een woonkamer. Nu kopen en sociale huur niet mogelijk blijken is ze op zoek naar een huurwoning van rond de €800. Ze blijft graag in de buurt van de binnenstad wonen maar ziet in dat ze hoogstwaarschijnlijk naar een buitenwijk zal moeten verhuizen.	Voor koopwoningen keek Zita regelmatig op de websites van makelaars in Dordrecht. Daarnaast hield ze Funda en Pararius goed in de gaten. Voor sociale huurwoningen keek ze op de webstie van Woonkeus. Een nieuwe huurwoning zoekt ze voornamelijk via Pararius en Funda. Daarnaast zit ze sinds kort in verschillende Facebookgroepen waar woningen worden aangeboden.

2.4 Keuzemogelijkheden en slaagkansen per doelgroep

In de voorgaande paragrafen hebben we naar de trends op het vlak van vraag en aanbod per segment (koop, sociale- en particuliere huur) gekeken. In deze paragraaf maken we de balans op; is de beschikbaarheid van woningen (uitgesplitst naar verschillende marktsegmenten) de afgelopen jaren toe- of afgenomen in Dordrecht? Dit doen we door vraag- en aanbod voor verschillende segmenten te vergelijken, op basis van eigendom (koop, sociale- en particuliere huur) en verschillende prijsklassen⁸.

In deze beschikbaarheidsanalyse wordt het aantal woningzoekenden dat aangeeft binnen een jaar te willen verhuizen, afgezet tegen het aantal beschikbare woningen op jaarbasis (de keuze-index; uit hoeveel beschikbare woningen kan iedere woningzoekende kiezen). Hierbij gaan we uit van het huidige aantal woningzoekenden in Dordrecht.

Ligt de keuze-index onder de 1, dan is de beschikbaarheid in ieder geval ondermaats. Dit betekent dat iedere woningzoekende uit minder dan 1 woning kan kiezen; er zijn dus meer woningzoekenden dan beschikbare woningen. In de praktijk zal echter vaak gelden dat de minimale keuze-index nog iets hoger zou moeten liggen (minimaal 1,2) om tot een acceptabel beschikbaarheidsniveau te komen. Want niet iedere woning in een bepaalde prijsklasse sluit qua kwaliteit (typologie, locatie, onderhoudsniveau) aan bij wat een huishouden met een bepaald inkomen zoekt.

⁸ Voor eigendoms- en prijsklassen is redelijk goed te bepalen welke huishoudens hier naar op zoek zijn (op basis van hun inkomen). De beschikbaarheid naar woontypologie (eengezins- en meergezinswoningen) is veel lastiger te bepalen, omdat in elke doelgroep wel een deel van de huishoudens op zoek is naar een eengezinswoning of appartement, zonder dat op basis van een of meerdere huishoudenskenmerken te bepalen is welke huishoudens dat zijn.

Beschikbaarheid van woningen in 2016

We kijken eerst naar de beschikbaarheid per doelgroep in Dordrecht in 2016:

Tabel 2.4: Gemeente Dordrecht. Beschikbaarheid van woningen per doelgroep, op basis van aantal actief woningzoekenden en vrijkomend woningaanbod (2016)

Situatie Dordrecht 2016	Beschikbaar aanbod	< Huur toeslag grens	Huur toeslag grens - €40.024	€40.024 - €44.655	€44.655 - €56.000	€56.000 - €72.000	> €72.000
Actief woningzoekenden		2.790	1.710	565	2.210	825	820
Sociale huur < 2e aftoppingsgrens	890						
Sociale huur > 2e aftoppingsgrens	150						
Particuliere huur	1.380						
Koop < €200.000	1.055						
Koop €200.000-€300.000	355						
Koop €300.000-€400.000	85						
Koop > €400.000	55						
Potentiële keuze		890	1.040	1.530	2.790	440	140
Potentiële vraag		2.790	1.710	565	2.210	825	820
Keuze-index vraag-aanbod 2021		0,32	0,61	2,71	1,26	0,53	0,17

Zoekprofiel van actief woningzoekenden op basis van financiële mogelijkheden en woonwensen
Bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden (2016), NVM (2021), Beschikbaarheidsmonitor (2020)

De grootste groep woningzoekenden had een inkomen tot de huurtoeslaggrens (2.790 huishoudens). Gelet op hun financiële mogelijkheden komen zij doorgaans alleen in aanmerking voor een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens. Een andere grote groep woningzoekenden waren huishoudens met een inkomen tussen €44.655 en €56.000. Zij hebben meestal een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor sociale huur en zoeken daarom vooral een koopwoning tot maximaal €300.000 of een particuliere huurwoning.

Het grootste aanbod van woningen bestond uit particuliere huurwoningen. Vooral doordat dit marktsegment een hoge mutatiegraad kende (en nog steeds kent). Maar er kwamen in 2016 ook relatief veel koopwoningen tot €200.000 op de markt. Het beschikbare aanbod aan met name koopwoningen boven de €300.000 was juist zeer beperkt.

Het gevolg was dat met name voor de laagste en hoogste inkomens in Dordrecht de beschikbaarheid van woningen tekort schoot. Op iedere woningzoekende met een inkomen tot de huurtoeslaggrens kwam er slechts één woning beschikbaar. Voor de hoogste inkomensgroep stond de beschikbaarheid nog verder onder druk. Meest gunstig was de positie van woningzoekenden met een inkomen tussen de €40.024 en €44.655. Deze groep woningzoekenden was relatief klein, terwijl er met name in de particuliere huur (en ook in sociale huur boven de 2e aftoppingsgrens relatief veel woningen beschikbaar kwamen).

Beschikbaarheid van woningen in 2021

Tabel 2.5: Gemeente Dordrecht. Beschikbaarheid van woningen per doelgroep, op basis van aantal actief woningzoekenden en vrijkomend woningaanbod (2021)

Situatie Dordrecht 2021	Beschikbaar aanbod	< Huur toeslag grens	Huur toeslag grens - €40.024	€40.024 - €44.655	€44.655 - €56.000	€56.000 - €72.000	> €72.000
Actief woningzoekenden		3.670	2.480	810	960	1.025	845
Sociale huur < 2e aftoppingsgrens	640						
Sociale huur > 2e aftoppingsgrens	120						
Particuliere huur	1.290						
Koop < €200.000	625						
Koop €200.000-€300.000	650						
Koop €300.000-€400.000	220						
Koop > €400.000	180						
Potentiële keuze		640	760	1.410	2.565	870	400
Potentiële vraag		3.670	2.480	810	2.960	1.025	845
<i>Keuze-index vraag-aanbod 2021</i>		0,17	0,31	1,74	0,87	0,85	0,47

Zoekprofiel van actief woningzoekenden op basis van financiële mogelijkheden en woonwensen
Bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden (2016), NVM (2021), Beschikbaarheidsmonitor (2020)

Ten opzichte van 2016 lijken de verhoudingen tussen de verschillende doelgroepen in Dordrecht hetzelfde als in 2016; de grootste druk wordt ervaren door de woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (laagste inkomensgroep) en met een inkomen vanaf €72.000 (hoogste inkomensgroep).

Toch zijn er veel verschillen ten opzichte van de situatie in 2016. Voor de woningzoekenden met een inkomen tot €56.000 is de beschikbaarheid afgenomen. Voor de hogere inkomens (vanaf €56.000) is de beschikbaarheid weliswaar nog niet op een acceptabel niveau, maar wel verbeterd ten opzichte van vijf jaar eerder.

De ontwikkelingen worden zowel door de vraag- als aanbodzijde veroorzaakt. Het aantal actief woningzoekenden is in elke inkomenscategorie in Dordrecht fors toegenomen, terwijl het beschikbare woningaanbod in de sociale- en particuliere huur en de koopsector tot €200.000 is afgenomen. Het aanbod aan koopwoningen boven de €200.000 is juist wat toegenomen. Mogelijk deels door het ingezette woonbeleid van de gemeente (meer focus op duurdere nieuwbouw; zie hoofdstuk 4), maar feit is dat hier ook de prijsstijgingen van bestaande koopwoningen een belangrijke factor zijn in het toegenomen aanbod aan duurdere koopwoningen.

De vraag is wel of het beschikbare aanbod aan duurdere koopwoningen in kwalitatief opzicht aansluit bij wat hogere inkomens zoeken. Het grotere aanbod wordt namelijk deels veroorzaakt door woningen die enkele jaren geleden een lagere waarde kenden. Daarnaast geven diverse geïnterviewden aan dat er de afgelopen jaren diverse projecten zijn ontwikkeld met relatief dure koopappartementen, terwijl hier vanuit de lokale woningzoekenden in Dordrecht een beperkte vraag naar is.

2.5 Lange termijnontwikkeling woningvraag

Voorgaande analyses geven vooral een beeld van de actuele marktdruk. Waar zien we op dit moment de grootste tekorten, gelet op vraag versus aanbod? Daarnaast wordt door analyse van demografische tendensen (geboorte, sterfte, migratie, gezinsverduunning) periodiek een prognose gemaakt van de lange termijn vraag.

In het woningmarktonderzoek van 2020 werd becijferd dat er 4.190 woningen (netto) in de periode 2020-2030 moeten worden toegevoegd om de verwachte huishoudensgroei in Dordrecht op te vangen (ongeveer 420 woningen per jaar). Daarmee kent de gemeente Dordrecht veruit de grootste woningbouwopgave in de regio (60% van de totale bouwopgave in de regio).

Tabel 2.6: *Verwachte woningbehoefte in Dordrecht en regiogemeenten op basis van woningmarktonderzoeken 2016 en 2020.*

	Onderzoek 2016		Onderzoek 2020	
	Woningbehoefte 2016-2031	Per jaar	Woningbehoefte 2020-2030	Per jaar
Dordrecht	+3.110	+207	+4.190	+419
Hendrik-Ido-Ambacht	+1.660	+111	+860	+86
Zwijndrecht	+1.410	+94	+840	+84
Sliedrecht	+1.600	+107	+410	+41
Hardinxeld-Giessendam	+850	+57	+350	+35
Papendrecht	+460	+31	+220	+22
Alblasserdam	+490	+33	+120	+12
Totaal Regio	+9.560	+637	+6.990	+699

Bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden, Rigo (2016, 2020)

De woningbehoefte in Dordrecht is fors toegenomen ten opzichte van het vorige onderzoek (2016). Destijds werd nog rekening gehouden met een netto uitbreidingsopgave van 3.110 woningen in de periode 2016-2030 (ruim 200 woningen per jaar).

Inlopen bestaand woningtekort: opgave nog groter

Bovenstaande woningbehoefte houdt alleen rekening met de woningbehoefte als gevolg van de verwachte huishoudensgroei. Maar daarmee zijn bestaande woningtekorten nog niet opgelost. Als ook het bestaande woningtekort weggewerkt moet worden, komt de woningbouwopgave voor Dordrecht voor 2020-2030 op 5.870 woningen uit (1.680 woningen meer dan de reguliere opgave).

Ook in 2016 was er reeds sprake van een woningtekort, al is dat in het woningmarktonderzoek destijds niet expliciet benoemd voor de individuele gemeenten. Op het niveau van de regio Drechtsteden is die vergelijking wel gemaakt. In de afgelopen jaren is het woningtekort opgelopen van 1.670 woningen (2016) naar 3.550 woningen (2020).

2.6 Conclusies

- De afgelopen vijf jaar is de beschikbaarheid van woningen in de gemeente Dordrecht afgenomen. Vooral huishoudens met een laag inkomen (< €40.024) en de hogere inkomens (> €72.000) kunnen anno 2021 slechts uit een beperkt aantal woningen kiezen (minder dan 0,5 woning per woningzoekende).
- Van oudsher beschikt Dordrecht over een grote voorraad goedkope koopwoningen (< €200.000) en daarmee dus een relatief grote beschikbaarheid voor lagere en middeninkomens die een koopwoning zochten. Door de prijsontwikkeling van de afgelopen jaren is het aanbod aan goedkope koopwoningen sterk afgenomen.
- Door deze prijsstijging is het aanbod aan duurdere koopwoningen (boven de €200.000) in Dordrecht de afgelopen jaren toegenomen. Qua prijsniveau sluit het woningaanbod in de koopsector nu beter aan bij het prijssegment waarin hogere inkomens (boven de > €56.000) een woning zoeken. Voor deze doelgroep is in financieel opzicht de beschikbaarheid van woningen toegenomen.
- Dat neemt niet weg dat de kwaliteit van dat duurdere koopwoningaanbod (woningtype, oppervlakte, locatie) in veel gevallen nog hetzelfde is als toen deze woningen nog in het goedkopere segment zaten (van enkele jaren geleden). De prijzen voor koopwoningen zijn dus weliswaar gestegen, de prijs-kwaliteit verhouding is niet in dezelfde mate meegegroeid.
- Ook in de sociale huursector is de beschikbaarheid van woningen afgenomen. Dit beeld wordt ook bevestigd door de diverse signaalwaarden die gemeenten en corporaties met elkaar hebben afgesproken als indicator voor een te grote druk. Zowel de reactiegraad als de gemiddelde zoektijd is de afgelopen jaren toegenomen. Belangrijke oorzaken hierin zijn dat huurders honkvaster zijn geworden (het aantal huurwoningen dat jaarlijks vrijkomt is sterk afgenomen) en het gegeven dat corporaties naast reguliere woningzoekenden ook veel andere (bijzondere) doelgroepen moeten huisvesten (uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, statushouders, overige urgentiegevallen).

3. Beleid ten aanzien van beschikbaarheid

In het vorige hoofdstuk gaven we de ontwikkeling in de afgelopen jaren weer van de beschikbaarheid van zowel koop- als huurwoningen in Dordrecht. We kijken nu naar de wijze waarop de gemeente (al dan niet met betrokken partners) beleid heeft opgesteld om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. Daarbij wordt ook gekeken welke concrete maatregelen zijn genomen om de doelen te behalen. Verder kijken we welke knelpunten zich voor doen bij het bereiken van doelstellingen en welke mogelijkheden er zijn om deze knelpunten weg te nemen.

Dordrecht vergeleken met Nederland en Zuid-Holland; nieuwbouw

In de afgelopen jaren (2016-2020) zijn er ruim 2.100 woningen aan de Dordtse woningvoorraad toegevoegd, waarvan ruim 1.200 door nieuwbouw. Al met al een (bruto) groei van de woningvoorraad van 2,2%. Daarmee groeide de woningvoorraad minder sterk dan landelijk (+4,2%) en provinciaal (+3,9%).

De netto toevoeging (+960 woningen) ligt wat lager doordat er ook woningen zijn onttrokken (bijvoorbeeld door sloop). Procentueel gezien een netto toename van de woningvoorraad van +0,8% ten opzichte van de Dordtse woningvoorraad in 2016. Ook dit ligt iets lager dan de landelijke (+3,3%) en provinciale (2,2%) netto toename.

De kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad in Dordrecht is tussen 2016 en 2021 ook veranderd. Lag het aandeel koopwoningen in 2016 op 56% van de totale voorraad, in 2021 was dat verhoogd naar 58% (en 42% huur). Op landelijk en provinciaal niveau bleef de procentuele verhouding tussen koop en huur ongeveer gelijk (Landelijk: 57% koop, 43% huur Provincie: 52% koop, 48% huur).

Bron: CBS (2021), Lokale Monitor Wonen (2021), Realisatiemonitor Bouwende Stad (2021)

3.1 Ambities

Woonbeleid heeft in het algemeen drie hoofdonderdelen: nieuwbouw, woningverbetering en woningtoewijzing. Als rode draad door alle beleidsstukken heen blijkt dat de (vergroting van de) beschikbaarheid beleidsmatig in hoofdzaak wordt gezien als toevoeging aan de woningvoorraad; de nieuwbouwproductie. Dat komen we tegen in de (brede) Groeiagenda 2030, de Regionale Woonvisie Drechtsteden 2017, het Coalitieakkoord 2018-2022 en de gemeentelijke Woonvisie 2018. De kernpunten van deze beschikbaarheidsambitie zijn de volgende:

Nieuwbouw kwantitatief: 10.000 woningen bouwen

In de Regionale Woonvisie (2017-2031) hebben de Drechtsteden als doel gesteld om in ieder geval voldoende woningen te bouwen om de autonome groei van het aantal huishoudens in de regio op te vangen. Daarnaast is er een extra groeiambitie geformuleerd om meer vestigers aan te trekken. Reden hiervoor is de economische potentie van de regio beter te benutten; meer werkgelegenheid creëren voor hoger opgeleiden, inclusief het creëren van een aantrekkelijk woningaanbod voor deze doelgroep, zodat zij zich ook binden aan de regio en zich hier vestigen. Deze hoger opgeleiden zijn volgens de Regionale Woonvisie ook van groot belang voor versterking van het toekomstige draagvlak van voorzieningen in de regio (winkels, onderwijs, verenigingsleven, horeca, etc.). De kwantificering van de regionale groeiambitie 2017-2031 is gebaseerd op onderzoek van RIGO dat de Primospoggnose 2016 hanteert voor de autonome groei (9.560)⁹ én onderzoek van de Atlas voor gemeenten voor de extra groeipotentie (15.000 woningen)¹⁰. De regio ziet de realisering van die 15.000 woningen als een inspanningsverplichting voor de gemeenten en acht de opgave van meer belang dan het jaartal van realisatie (2030)¹¹.

In 2019 is de Dordtse paragraaf van de Regionale Woonvisie uitgewerkt in de gemeentelijke Woonvisie. Het blijkt dat de visie ten aanzien van beschikbaarheid nagenoeg overeenkomt met de regionale visie van twee jaar eerder. De gemeente heeft de ambitie geformuleerd om tot en met 2030 10.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Op basis van het eerdere woningmarktonderzoek (2016) zouden 3.110 woningen nodig zijn om in de autonome groei te voorzien¹². De overige 6.900 beoogde woningen zouden dus bedoeld zijn om de extra groeipotentie van Dordrecht waar te maken. De mogelijke groeipotentie is echter nooit op gemeenteniveau geprognosticeerd. De Atlas voor Gemeenten bevat alleen cijfers op regionaal niveau (namelijk 15.000 extra woningen voor de regio Drechtsteden).

In 2020; één jaar na vaststelling van de gemeentelijke woonvisie zijn nieuwe prognosecijfers uitgekomen, waaruit voor de gemeente Dordrecht een aanzienlijke toename van de autonome woningbehoefte naar voren komt: 4.190 woningen in de periode 2020-2030 in plaats van de eerder genoemde 3.110 woningen¹³. De eerder gestelde ambitie van 10.000 woningen is nog steeds voldoende om aan de geactualiseerde autonome behoefte te voldoen, inclusief het inlopen van het bestaande tekort van 1.680 woningen. Bovendien is het voornemen van de gemeente om na 2030 nog eens 4.000 woningen toe te voegen.

9 RIGO, Volkshuisvestelijke opgave in beeld; woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 (28 april 2017).

10 Atlas voor gemeenten (Gerard Marlet), Groei en krimp: de Drechtsteden; naar een realistische woonambitie voor de Drechtsteden (2017).

11 Regionale Woonvisie Goed Wonen in de Drechtsteden 2017-2031, p. 10.

In interviews hebben enkele gesprekspartners vraagtekens gezet bij de hoogte van de nieuwbouwambitie. Zij vinden dat de ambitie mogelijk te hoog is om in de beoogde periode te realiseren. Het risico bestaat dat daardoor teveel druk komt te staan op het snel realiseren van woningen, met als gevolg dat de snelheid ten koste gaat van de kwaliteit van woningen (relatief veel koopappartementen, weinig eengezins-woningen, weinig betaalbare woningen) en woonomgeving (voldoende groen).

Nieuwbouw kwalitatief: focus op middel(dure) koopwoningen

In de Regionale Woonvisie is de ambitie opgenomen om als regio meer in te zetten op het aantrekken en binden van hoger opgeleiden. Uit onderzoeken komt naar voren dat er al jaren sprake is van een vertrekoverschot van midden- en hogere inkomens, mede vanwege het ontbreken van aantrekkelijk woningaanbod voor deze doelgroepen. Er moet daarom vooral worden ingezet op het toevoegen van eengezinskoopwoningen in het midden- en hogere segment; een beeld dat wordt bevestigd in het eerder gehouden woningmarktonderzoek uit 2016 (en dat als belangrijke onderlegger voor de Regionale Woonvisie geldt). Ook op dit punt is te zien dat het lokale beleid (Dordtse paragraaf) de regionale kaders nauwgezet volgt. In 2018 heeft de gemeente de programmering van nieuw te ontwikkelen woningen vastgesteld (zie kader). Liefst 80% van de beoogde nieuwbouwproductie dient te bestaan uit koopwoningen, waarvan het grootste deel in het segment boven de €300.000 (prijsspeel van toen). Het belang om in het (middeldure) koopsegment te bouwen wordt onderstreept door de beperkte beschikbaarheid van woningen voor de hogere inkomensgroepen in Dordrecht, zoals was te zien in paragraaf 3.4.

Een tweede argument voor de focus op de bouw van (middel)dure woningen is het creëren van doorstroming. Juist door aan de bovenkant van de markt te bouwen, worden de langste verhuisketens gecreëerd, aldus de gemeente. Daardoor worden meer woningzoekenden aan een woning geholpen dan wanneer vooral voor starters wordt gebouwd.

Beoogd nieuwbouwprogramma (2018):

- 10% sociale huur
- 10% markthuur
- 30% Koop < €300.000
- 30% Koop € 300 – 450.000
- 20% Koop > € 450.000

¹² Zie RIGO, Volkshuisvestelijke opgave in beeld; woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 (28 april 2017), factsheets per gemeente.

¹³ Wel geldt dat de beoogde 3.100 woningen uit de Regionale Woonvisie betrekking hadden op de periode 2016-2031 (dus 15 jaar).

Zonder dat een en ander cijfermatig is vastgelegd, benadrukt de Woonvisie dat een evenwicht noodzakelijk is tussen de bouw van grondgebonden woningen en appartementen. Geïnterviewden geven aan dat beschikbare bouwlocaties in Dordrecht in belangrijke mate inbreidingslocaties zijn. Het bouwen op deze locaties is vaak complex doordat er meer omgevingsfactoren zijn (dan bij uitleglocaties) die kostenverhogend werken. Om tot een sluitende businesscase te komen wordt vaak getracht om meer woningen te realiseren, bijvoorbeeld door appartementen. Geïnterviewden zijn van mening dat hierdoor een groter accent van de woningbouwplannen op appartementen komt te liggen, dan uit de (lokale) woningbehoefte naar voren komt.

Nieuwbouw kwalitatief: Pas-op-de-plaats beleid sociale huur

De sterke nadruk op (middel)dure koopwoningen gaat gepaard met een bescheiden nieuwbouwoopgave voor de sociale huur. Op basis van het eerdere woningmarktonderzoek uit 2016 is door de gemeente geconcludeerd dat er zich geen grote tekorten in de sociale huursector voordoen. Het volstond daarom om de komende jaren alleen de onttrokken woningen als gevolg van de sloopopgave en de verkoop in enkele buurten te compenseren: het pas-op-de-plaats beleid. Dit met als uitgangspunt dat de sociale huurvoorraad op 1 januari 2031 weer gelijk moet zijn aan het aantal sociale huurwoningen in Dordrecht op 1 januari 2016. De woningcorporaties in Dordrecht (Trivire en Woonbron) hebben uiteindelijk met dit beleid ingestemd, op voorwaarde dat de druk op de sociale huurmarkt goed gemonitord wordt en dat bij veranderende marktomstandigheden dit uitgangspunt herijkt wordt.

Anno 2021 geven de corporaties aan dat deze gewijzigde marktomstandigheden zich daadwerkelijk hebben voorgedaan. De Beschikbaarheidsmonitor toont volgens hen aan dat alle relevante indicatoren (inschrijftijd, actieve zoektijd, reactiegraad) laten zien dat er behoefte is aan meer sociale woningbouw. In de eerste plaats vooral om de sociale huurvoorraad weer sneller op het niveau van 2016 te krijgen, maar mogelijk ook om extra sociale huur te bouwen als de behoefte structureel groot blijft (iets wat de komende jaren goed gemonitord moet worden). De beperkte nieuwbouwoopgave voor sociale huur (10% van het totale programma) en het creëren van doorstroming (door vooral in het midden- en hogere segment te bouwen) is in hun optiek niet voldoende om de beschikbaarheid van sociale huur snel op peil te brengen.

Het College gaf in het voorjaar van 2021 al aan zich bewust te zijn van het belang om sociale woningbouw te realiseren, maar geeft daarbij wel aan dat het een tijdelijke dip in het aanbod van sociale huur betreft, als gevolg van de vertraging in het terugbouwen van woningen die eerder zijn gesloopt in het kader van de herstructureringsopgave. Het College schrijft dat het gesprek met Trivire op gang moet komen over aantallen, kwaliteit (type en m²) en spreiding van sociale nieuwbouwwoningen. Het voegt daar aan toe dat er geen eenvoudige locaties voorhanden zijn om op korte termijn sociale huurwoningen te realiseren.

Daarnaast worden er de komende tijd op verschillende plekken sociale huurwoningen toegevoegd (Leerpark 2F) of zijn hierover gesprekken gaande met de woningcorporaties (Gezondheidspark). Daarnaast zijn ook private partijen actief om sociale huurwoningen te bouwen (zoals in het plan Thureborgh waarvan de start van de bouw in 2023 verwacht wordt).

14 Betreft woningen die zijn gesloopt vanwege een herstructureringsopgave om zodoende de fysieke kwaliteit van woningen, alsmede de leefbaarheid in wijken te vergroten.

Woning- en wijkverbetering

In de gemeentelijke woonvisie is ook nadrukkelijk aandacht voor de kwalitatieve verbetering van bestaande woningen en wijken. Deze beleidsambities hebben echter primair betrekking op het vergroten van de differentiatie van het woningaanbod, het verbeteren van de woonkwaliteit en leefbaarheid van wijken (o.a. in Oud- en Nieuw-Crispijn, Crabbehof en Wielwijk). De woonvisie spreekt de ambitie uit 1.500 woningen te vervangen. Dit levert – zeker op gemeentelijk niveau – echter geen substantiële vergroting van de beschikbaarheid op. Op wijkniveau kan dat voor specifieke segmenten uiteraard wél het geval zijn. Bijvoorbeeld doordat er sociale huurwoningen worden gesloopt en daarvoor in de plaats deels sociale huur, deels koopwoningen worden teruggebouwd.

De grootste ingrepen in de woningvoorraad worden genomen in de wijken Crabbehof en Wielwijk. De afgelopen vijf jaar is de totale woningvoorraad (en daarmee de kwantitatieve beschikbaarheid) in beide wijken afgenomen. In Crabbehof nam de woningvoorraad af met ongeveer 200 woningen, in Wielwijk met 145 woningen. Deels is deze afname tijdelijk (omdat er woningen zijn gesloopt, waarvoor nog vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden), deels is het ook het gevolg van een verschuiving naar meer eengezinswoningen (die een groter ruimtebeslag kennen dan appartementen). Voor beide wijken geldt ook dat de beschikbaarheid van huur-woningen (met name van corporaties) iets is afgenomen ten fa-veure van koop-woningen. Dit is ook conform de stedenbouwkundige visies van beide wijken. Het aan-deel koopwoningen en meergezinswoningen zal de komende jaren in beide wijken nog wat toenemen.

	Crabbehof / Zuidhoven			Wielwijk		
	2016	2020	'16-'20	2016	2020	'16-'20
Totale woningvoorraad	4.716	4.515	-201	3.218	3.073	-145
Aandeel koop	33%	35%	+2%	34%	39%	+5%
Aandeel huur corporaties	51%	50%	-1%	63%	59%	-4%
Aandeel huur overig	16%	15%	-1%	3%	2%	-1%
Totaal	100%	100%	n.v.t.	100%	100%	n.v.t.
Aandeel eengezinswoningen	20%	21%	+1%	38%	41%	+3%
Aandeel meergezinswoningen	80%	79%	-1%	62%	59%	-3%
Totaal	100%	100%	n.v.t.	100%	100%	n.v.t.

Tabel 3.1: Gemeente Dordrecht. Ontwikkeling kwantitatieve woningvoorraad en kwalitatieve samenstelling in Crabbehof en Wielwijk (2016-2020).

Bron: CBS (2021).

15 Zie bijvoorbeeld Wielwijk: Voorraadontwikkeling Wijkaanpak Wielwijk

	Verkoop	Sloop	Nieuwbouw	Totaal
2000-2005	-80	-255	60	-275
2005-2010	-80	-435	180	-335
2010-2015	-80	-415	PM	-495 + PM
2000-2015				-1.105 + PM

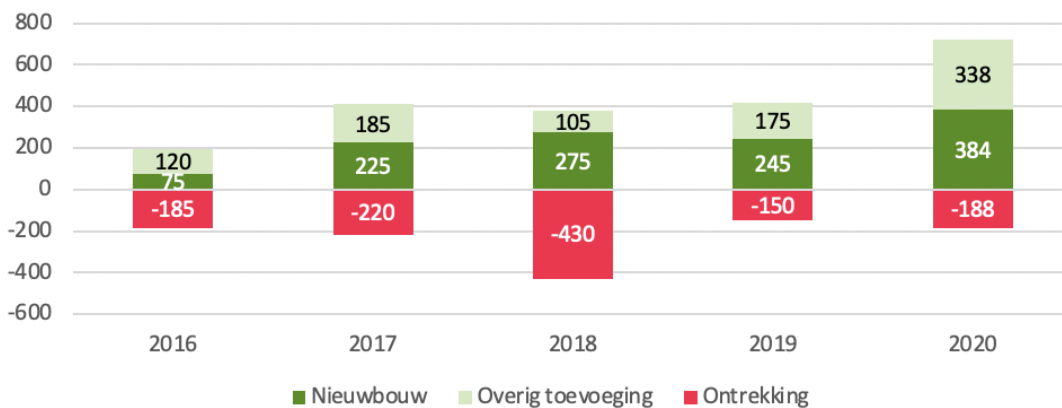
Bron: Visie Wielwijk Sterk en Weerbaar Visie Wielwijk 2025 en uitvoeringsprogramma 2006-2015; (mei 2007)

3.2 Ingezet instrumentarium

Woningbouwprogramma

Het bouwen van woningen is een van de belangrijkste instrumenten om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. Het eerste meetmoment voor de komende jaren is de periode 2018 tot en met 2022, waarin de gemeente de ambitie heeft om 4.000 woningen aan de voorraad toe te voegen.

De afgelopen jaren is het aantal toevoegingen aan de woningvoorraad (zowel netto als bruto) toegenomen. Werden er in 2016 295 woningen toegevoegd (minus onttrekkingen slechts 10 woningen), in 2020 lag dat aantal op ongeveer 720.



Bron: CBS (2021).

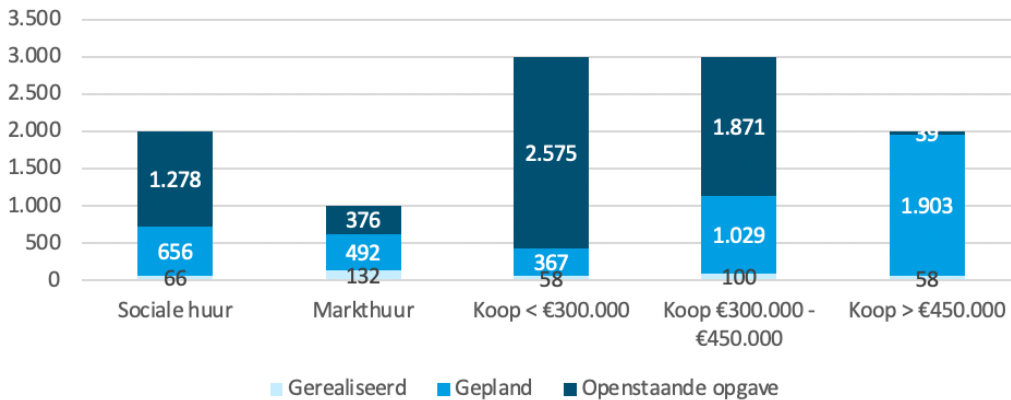
Figuur 3.1: Gemeente Dordrecht. Toevoegingen en onttrekkingen in de woningvoorraad 2016 t/m 2020.

Het eerste meetmoment voor de effectiviteit van het woonbeleid is de periode 2018 t/m 2022. Doelstelling was om in deze periode 4.000 woningen toe te voegen. Na afloop van de eerste drie jaar (2018 t/m 2020) zijn er in totaal 1.522 woningen toegevoegd. In de Monitor Bouwende Stad geeft de gemeente aan dat de verwachting is dat de beoogde doelstelling van 4.000 woningen pas in het derde kwartaal van 2023 gehaald gaat worden.

Als we kijken naar de totale bouwopgave voor de komende tien jaar, dan valt op dat (harde) plancapaciteit in de goedkope segmenten achterblijft (sociale huur, koopwoningen tot €300.000) en middeldure koop (tussen €300.000 en €450.000). Waar in de dure koop vrijwel de totale opgave reeds in bouwplannen is vervat, moet voor de goedkope segmenten nog ruim 60% van de opgave (sociale huur en koop €300.000-€450.000) in plannen worden vervat. Bij de goedkope koop (< €300.000) is ruim 80% van de opgave nog niet in plannen voorzien. De gemeente geeft hierbij wel aan dat het hier om harde plancapaciteit gaat. In de zachte plannen worden nog (zo is de verwachting) sociale huurwoningen voorzien

Als planvorming in deze segmenten lang uitblijft, helpt dit niet mee om de beschikbaarheid in de goedkope koop en sociale huur te vergroten.

Figuur 3.2: Gemeente Dordrecht. Realisatie en harde plancapaciteit woningbouw per marktsegment



Bron: Monitor De Bouwende Stad (2020)

Versnellen van de woningbouwproductie: Taskforce Bouwende Stad

Bijna gelijktijdig met het stellen van de ambitieuze doelstelling voor 10.000 woningen (waarvan 4.000 tot en met 2022) was duidelijk dat de productie achterbleef bij de ambities. De oorzaken lagen deels bij de markt (beperkte capaciteit bij marktpartijen, tekort aan bouw materiaal en daardoor oplopende kosten), maar door marktpartijen werden ook kritische noten aan het adres van de gemeente geplaatst (lange en stroperige procedures, het niet (tijdig) kunnen beschikken over bouwlocaties, veranderende inzichten tijdens het proces en het ontbreken van daadkracht en capaciteit).

In 2019 werd de Taskforce Bouwende Stad ingesteld om de mogelijkheden te verkennen voor het versnellen van de woningbouwproductie in Dordrecht. In haar advies "voortgang, versnellen, veranderen" stelt de Taskforce dat een structurele verandering van werken noodzakelijk is om de productie te kunnen versnellen en daarnaast een intern gericht orgaan dat gemandateerd wordt om de gewenste versnelling integraal te stimuleren.

De belangrijkste aanbevelingen in het kader van dit onderzoek zijn: stel een woningbouwregisseur aan, stel bij stapeling van ambities bij woningbouwprojecten duidelijke prioriteiten, laat invulling aan de markt over en voer regulier overleg met marktpartijen.

Deze maatregelen hebben effect gehad. Inmiddels is de gemiddelde doorlooptijd van een woningbouwproject in Dordrecht (4 jaar) aanzienlijk korter dan gemiddeld in Nederland (8 jaar), al is een en ander afhankelijk van de omvang en complexiteit van een project. De looptijd voor een vergunning voor woningbouw blijft nagenoeg altijd binnen de beoogde termijn van 14 weken (99%), waarvan het merendeel (66%) binnen 8 weken blijft.

Hoewel de cijfers dus laten zien dat de procedures voor woningbouw in Dordrecht relatief snel verlopen, komt uit de interviews met stakeholders naar voren dat -hoewel de intenties van de gemeente voor versnelling van woningbouw goed zijn- op diverse punten nog verbetering mogelijk is. Aandachtspunten zijn met name:

- Veel woningbouwlocaties worden via een tender uitgegeven. Hierbij wordt volgens marktpartijen niet altijd even duidelijk aangegeven wat de kaders zijn waarbinnen men een plan moet indienen. Het gevolg is dat de ingediende plannen niet voldoen aan de gemeentelijke ideeën die leven over een bepaalde locatie.

Daarnaast moeten alle ingediende voorstellen inhoudelijk worden beoordeeld, hetgeen ook een extra belasting voor het ambtelijk apparaat betekent. De gemeente stelt daar tegenover dat er juist bij projecten waar niet getenderd is, veel vertraging is ontstaan door discussies tussen gemeente en betrokken marktpartijen.

- Het beoordelen van woningbouwinitiatieven en concrete vergunningsaanvragen voor bouwplannen verloopt nog steeds traag, zowel bij de gemeentelijke organisatie als de Omgevingsdienst.

Focus op inbreidingslocaties

Om de woningbouwambities te realiseren zijn voldoende bouwlocaties nodig. Hier wordt dan ook veel aandacht aan besteed in het gemeentelijk beleid¹⁶. Dat blijkt in Dordrecht geen sinecure omdat de meeste beschikbare locaties binnen de stedelijke contouren liggen en dus grotendeels inbreidingslocaties zijn. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is erop gericht om het groen op het Eiland van Dordrecht te vrijwaren van (verdere) stedelijke bebouwing, waardoor "bouwen in het weiland" is uitgesloten. De gemeente geeft daarnaast aan dat de Provincie hen vraagt terughoudend te zijn in het bouwen buiten bestaand dorps- en stadsgezicht. Sommige geïnterviewden geven aan dat dit een belangrijk belemmerend effect heeft op de realisering van de ambities. De benutting van inbreidingslocaties is complex en relatief duur, omdat met diverse omgevingsfactoren rekening gehouden moet worden (kleinere locaties, meer kans op bezwaren vanuit omwonenden), waardoor het langer duurt voordat plannen gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast kan volgens geïnterviewden het bouwen op inbreidingsplekken gevolgen hebben voor de kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouw. Om toch een substantieel aantal woningen te kunnen bouwen (en daarmee ook de exploitatie rond te krijgen) wordt er vaak gekozen voor een programma bestaande uit gestapelde bouw. Dit kan volgens geïnterviewden tot een overmaat aan appartementen leiden. Terwijl er ook kwalitatief goede mogelijkheden zijn om op inbreidingslocaties grondgebonden woningen te realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van stadswoningen. Geïnterviewden geven bovendien aan dat het prijsniveau van een deel van de beoogde appartementen te hoog zou zijn voor veel Dordtenaren en men dus in belangrijke mate afhankelijk is van de vraag van buiten. Die zou ertoe leiden dat de ontwikkelaars bewust vertragen omdat zij de afzet op de kortere of middellange termijn in gevaar zien komen. Men geeft aan dat het gelet op de aard van de locaties wel logisch is dat men "de hoogte in gaat", maar dat het de vraag is in hoeverre dit aansluit bij de woningbehoefte, zowel qua woningtype als prijs. Starters worden daardoor onvoldoende bediend, terwijl de doorstroming van senioren wordt belemmerd.

¹⁶ De grootschalige bouwlocaties zijn: Stationsgebied (Spuiboulevard, zuidkant station en Maasterras), Gezondheidspark, Leerpark, Amstelwijk, Wilgenwende en Stadswerven.

Tijdelijke, snel te realiseren woningen

Hoewel de bouw van permanente woningen de meeste aandacht vergt, zoekt de gemeente samen met de woningcorporaties naar mogelijkheden om snel te bouwen, tijdelijke woonruimte te realiseren. In 2021 is daarom een pilot gestart (Fast Lane) waarbij tijdelijke woonruimte (333 woningen) gericht op jongeren en studenten gerealiseerd wordt op de locatie Leerpark 2F.

Zowel gemeente als de betrokken woningcorporatie Trivire geven aan dat de intenties van partijen goed waren, maar dat capaciteit en expertise over tijdelijke woningen bij zowel gemeente als corporatie nog ontbrak om snelheid in het proces te brengen.

Kennis over zaken als verdeling van de kosten, ruimtelijke procedures moet nog worden opgebouwd, waardoor de gemeente nu nog voornamelijk inzet op traditionele woningbouw, aldus Trivire.

Monitoren van de woningbouwproductie

Een belangrijk middel om de urgentie van versnelling duidelijk te maken, is een goede monitoring. De gemeente Dordrecht doet dit nauwgezet via de monitor De Bouwende Stad, waarbij ze resultaten halfjaarlijks toelicht in de Commissie Grote Projecten. De uitvoering van plannen wordt uitvoerig gevolgd, waarbij realisatie ook wordt vergeleken met de oorspronkelijke doelstellingen (zowel kwalitatief als kwantitatief). Daardoor wordt voor raadsleden helder inzichtelijk gemaakt of men op de goede weg is en zo niet (als de productie achterblijft) waar dit aan ligt. Daarnaast worden ook andere relevante ontwikkelingen op de Dordtse woningmarkt gemonitord (zoals migratiebewegingen, bevolkingsontwikkeling, transactiepreisen van bestaande woningen, inclusief een vergelijking met andere gemeenten). Uit de laatste monitoren komt het volgende beeld naar voren:

- Er is flinke winst geboekt met het inkorten van de plan- en besluitvormingsfase. In het verleden duurde dit vaak vijf jaar, inmiddels is dit teruggebracht naar 2 tot 3 jaar in Dordrecht. Dit heeft meerdere oorzaken (minder gedetailleerde plannen, sneller besluiten nemen, monitoring zorgt dat knelpunten meteen in beeld zijn). Deze plan- en besluitvormingsfase is nu in Dordrecht zo'n 60% sneller dan gemiddeld in Nederland.
- Er zijn nog onvoldoende harde plannen om snel woningen te kunnen realiseren. Om binnen de beoogde periode (t/m 2022) 4.000 woningen te bouwen is een planvoorraad van 4.400 woningen nodig¹⁷. Dit werd in de loop van 2021 bereikt. Het gevolg is dat hierdoor ook de termijn van realisatie opschuift. De verwachting was dat de beoogde 4.000 woningen in het tweede kwartaal van 2023 gerealiseerd zouden zijn¹⁸.
- In de gebieds- en wijkontwikkelingen zijn veel woningbouwinitiatieven van derden. De mogelijkheid om hierop te sturen (qua planning) voor de gemeente is beperkt. In een aantal gevallen is de planning daarom niet gehaald. Specifiek geldt dat projecten van de corporaties relatief vaak vertragen. Gemeente en corporaties hebben daarom afgesproken om planningen gezamenlijk te gaan monitoren en bij knelpunten eerder op te schalen.
- In het verleden zijn door beperkte ambtelijke expertise in aanbestedingen te weinig afspraken vastgelegd ten aanzien van de planning. Dit was een leerproces voor de ambtelijke organisatie om betrokkenen (zowel intern als extern) aan te spreken op de planning en de consequenties van het niet halen daarvan¹⁹.

¹⁷ Rekening houdend met mogelijke planvertraging of -uitval.

¹⁸ Opgave Bouwende Stad, Monitor december 2020.

¹⁹ Zie Voortgangsmonitor Bouwende Stad van 1 april 2021.

De goede intenties van de gemeente om het woningaanbod te vergroten, heeft nog niet geleid tot een substantieel grotere beschikbaarheid van woningen in Dordrecht. Door de sterke toename van de vraag in combinatie met een afname van de sociale huurvoorraad (en mutatiegraad) is de beschikbaarheid voor lage inkomens (< €40.024) afgenomen, terwijl de beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroep in 2016 al ondermaats was, zo bleek eerder uit paragraaf 3.4.

Voor de hogere inkomensgroepen is de beschikbaarheid de afgelopen jaren iets verbeterd, al is dit slechts deels het gevolg van het gemeentelijk beleid (meer nieuwbouw in het duurdere segment). Een belangrijke oorzaak ligt namelijk ook in de algemene prijsstijging van woningen.

De gemeente geeft in haar Monitor De Bouwende Stad zelf aan dat de effecten van maatregelen om de woningbouw te versnellen pas vanaf tweede helft 2021 zichtbaar worden, omdat dan het effect van de verkorte besluitvormingsprocedures (ingezet sinds 2018) in de realisatie van woningen terug te zien zal zijn.

Overigens wil de beperkte beschikbaarheid (en in sommige segmenten zelf afgenomen beschikbaarheid) niet zeggen dat het gemeentelijk beleid geen effect heeft gehad. Zonder nieuwbouw (en andere toevoegingen) zou de beschikbaarheid in alle segmenten (en voor alle inkomensgroepen) zijn afgenomen ten opzichte van 2016.

Beter benutten bestaande woningvoorraad

Veel van het ingezette instrumentarium in Dordrecht heeft betrekking op de bouw van nieuwe woningen. Er zijn daarnaast ook enkele maatregelen genomen om de huidige woningvoorraad beter in te zetten:

- In 2020 hebben gemeente en de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over het niet verder uitbreiden van het verkoopprogramma van sociale huurwoningen. Wel blijft het bestaande verkoopprogramma behouden.
- In 2021 zijn prestatieafspraken gemaakt waarbij de corporaties gaan experimenteren met de toewijzing via loting. Overall zal dit niet leiden tot een grotere beschikbaarheid van sociale huur, maar wel voor enkele doelgroepen. De verwachting is dat met name de beschikbaarheid van sociale huur voor jongeren en spoedzoekers (die niet in aanmerking komen voor urgentie) wat zal toenemen. Zij ondervinden in dit systeem minder last van hun minder lange opgebouwde wachttijd (iets wat wel meespeelt bij het reguliere aanbodmodel), Echter, de concrete effecten moeten nog worden gemeten.
- De corporaties experimenteren met doorstroommakelaars, die met name oudere huishoudens tot verhuizing naar kleinere woningen trachten te verleiden. Daardoor ontstaan er meer mogelijkheden voor meerpersoonshuishoudens en kunnen per saldo meer mensen worden gehuisvest. Het is (nog) niet aan te geven wat een en ander kwantitatief op gemeentelijke schaal oplevert.
- De gemeente onderzoekt periodiek de doorstroomeffecten van een nieuw opgeleverd complex. Recentelijk blijkt dat één nieuwe woning gemiddeld tot 1,5 vrijkomende bestaande woningen leidt. Uit nadere analyse van specifieke nieuwbouwprojecten (zoals het Project Valkhorst) blijkt dat de nieuwbouw tot een verhuisketen lijkt waarbij ook starters aan een woning geholpen zijn (25% van de vrijgekomen woningen is betrokken door een starter).

Voorbeeld doelgroep die profijt heeft van een doorstroommakelaar



Naam: Sander

Leeftijd: 78 jaar

Burgerlijke staat: Getrouwd

Hoogst genoten opleiding: MAVO

Werk: Gepensioneerd

Gezamenlijk inkomen: AOW uitkering

Woonplek: Sterrenburg

Woonsituatie: Huurt een eengezinswoning bij een woningcorporatie

Het zoekverhaal van Sander de Senior

Sander en zijn vrouw wonen al 40 jaar in hun sociale huurwoning in Sterrenburg. Sinds 20 jaar geleden hun jongste zoon uit huis ging staan drie van de vier slaapkamers leeg. Eerst vond Sander dat heerlijk. Een van de kamers werd zijn hobbykamer. Nu hij en zijn vrouw wat meer op leeftijd zijn, wordt het huis te groot. Vooral de trap begint een last te worden.

Sander zou daarom graag naar een kleinere, gelijkvloerse woning verhuizen. Hij staat niet ingeschreven bij Woonkeus omdat hij nooit eerder aan verhuizen dacht. Zomaar een huis vinden bleek daardoor moeilijker dan hij verwachtte.

De buurvrouw van Sander attendeerde hem op iets nieuws: de doorstroommakelaar. Sander maakte meteen een afspraak en vertelde de doorstroommakelaar zijn wensen: een gelijkvloerse woning, met twee slaapkamers, het liefst in Sterrenburg. Nu is het wachten geblazen tot de doorstroommakelaar een passende woning vindt.

Sander is ontzettend blij dat zijn woningcorporatie de doorstroommakelaar in het leven heeft geroepen. Zonder haar hadden hij en zijn vrouw amper een kans om een nieuwe woning te vinden. Ze staan positief in hun zoektocht en kijken uit naar hun nieuwe huisje.

Huidige situatie	Woonwensen	Zoekmiddelen
<p>Sander en zijn vrouw wonen al 40 jaar in hun sociale huurwoning in Sterrenburg. Ze wonen er fijn. Hun kinderen en kleinkinderen wonen om de hoek en komen vaak langs. Eigenlijk willen ze niet weg maar sinds kort realiseert het stel zich dat ze te oud worden voor hun huis. Ze willen daarom graag naar een kleinere, gelijkvloerse woning verhuizen. Het liefst wel in de buurt. Aangezien Sander niet stond ingeschreven bij Woonkeus schakelde hij de hulp van een doorstroommakelaar in.</p>	<p>Sander en zijn vrouw willen graag naar een gelijkvloerse woning verhuizen. Het liefst willen ze twee slaapkamers. Zo kunnen de kleinkinderen gezellig blijven logeren. Daarnaast wil Sanders vrouw erg graag een tuintje. Ook vinden ze het belangrijk om in de buurt van Sterrenburg te blijven. Zo zijn ze dichtbij hun familie. Sander vindt het daarnaast erg belangrijk dat hij dichtbij zijn huisarts blijft wonen zodat hij niet van huisarts hoeft te veranderen.</p>	<p>In eerste instantie probeerde Sander een nieuwe woning te zoeken via Woonkeus. Omdat hij zich daar nooit eerder inschreef maakte hij eigenlijk geen kans op een woning. Hij schakelde daarom de hulp van een doorstroommakelaar in. Op deze manier krijgt hij voorrang op een woning. Daarnaast houdt deze mevrouw goed rekening met zijn wensen. Dat stelt hem gerust en geeft hem vertrouwen in het vinden van een nieuwe woning.</p>

Daarnaast zijn in 2019 raadvragen gesteld over het inperken van de mogelijkheden voor beleggers om goedkope koopwoningen op te kopen met als doel deze woningen te verhuren. Dit zou tot een verminderde beschikbaarheid van woningen voor starters en middeninkomens leiden. Bij de beantwoording van deze vragen stelde het college aanvankelijk dat deze tendens zich slechts in beperkte mate voordoet in Dordrecht en dat de aankoop en verhuur van deze woningen niet tot een afname van de beschikbaarheid voor starters en middeninkomens hoeft te leiden, aangezien een deel van deze doelgroep juist op zoek is naar een particuliere huurwoning. De gemeente was daarom niet voornemens extra maatregelen te nemen om het opkopen van koopwoningen tegen te gaan.

Eerder dit jaar is bekend geworden dat vanaf 1 januari 2022 gemeenten een nieuwe mogelijkheid krijgen om het opkopen en verhuren van koopwoningen vergunningsplichtig te maken (via een aanvulling op de Huisvestingsverordening)²⁰. Het college heeft in het najaar van 2021 de toezegging gedaan om de mogelijkheden van deze regeling voor Dordrecht te onderzoeken en zo mogelijk als instrument op de Dordtse woningmarkt in te zetten.

Voorwaardenschepende beleidsacties

Binnen het kader van de ambities heeft de gemeente de afgelopen jaren geparticipeerd in een aantal bovenregionale trajecten. In dat verband noemen we de aansluiting van Dordt bij afspraken in het kader van de Woondeal Zuidelijke Randstad (2019)²¹. Daarmee is de spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht nadrukkelijk in de bovengemeentelijke aandacht gekomen. Verder heeft de gemeente locatie-ontwikkelingen ingediend voor rijksmiddelen in het kader van de Woningbouwimpuls 2020. In februari 2021 (2e tranche van de impuls) heeft Dordrecht een toezegging gekregen van € 3.400.000 voor de ontwikkeling van 510 woningen aan de Spuiboulevard. Een aanvraag voor het Gezondheidspark - Middenzone is

²⁰ Mits goed onderbouwd en alleen daar waar sprake is van schaarste aan goedkope en of middeldure koopwoningen.

²¹ Als opmaat naar een Integraal Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad is in 2019 de Woondeal Zuidelijke Randstad gesloten. Dordrecht heeft zich bij de Verstedelijkingsalliantie van 8 gemeenten aangesloten, met name vanuit het belang om plancapaciteit beschikbaar te krijgen. Het gaat om de bouw van 230.000 woningen tot 2040 en 100.000 tot 2025, waarvan de helft in Rotterdam en Den Haag met voorrang voor locaties in Bestaand Stedelijk Gebied en Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV).

toen niet gehonoreerd. Deze is opnieuw ingediend voor de derde tranche (geopend in september 2021; nog geen uitkomst). Tevens is in de derde tranche een aanvraag gedaan voor het Maasterras.

Ook heeft de gemeente geparticipeerd in het landelijke Programma Stedelijke Transformatie²². In dit verband zijn van belang de eerder genoemde Spoorzone en de Amstelwijck Midden en Noord²³ (o.a. herontwikkeling vml. locatie Rafaja-ziekenhuis).

Het is ten dele aan te geven wat het directe effect van dergelijke beleidsacties is voor de beschikbaarheid. Het is wel duidelijk aan dat de gemeente actief haar voorwaardenscheppende voelhorens uitsteekt.

Samenwerking met marktpartijen

Diverse marktpartijen hebben de handen ineen geslagen om de krapte op de woningmarkt in de regio Drechtsteden inzichtelijk te maken en samen te kijken hoe de woningbouw versneld kan worden. Via het Platform De Woningmakers brengen ze relevante data inzichtelijk en zoeken zich in een vroegtijdig stadium afstemming met gemeenten in de regio om tot passende woningbouwprojecten te komen. Betrokken deelnemers geven aan dat ook met de gemeente Dordrecht contacten zijn, maar dat de samenwerking hierbij nog verder geoptimaliseerd zou kunnen worden. De gemeente volgt nog sterk haar eigen koers als het gaat om de realisatie van woningbouw, aldus de geïnterviewden.

De gemeente geeft zelf aan dat zij al in een periodiek overleg met enkele ontwikkelende partijen die in Dordrecht actief zijn, participeert. In dit lokale overleg is het beter mogelijk om in te zoomen op de woningmarktsituatie in Dordrecht, zo stelt de gemeente.

3.3 Regionale samenwerking

Zoals eerder aangegeven ligt de lokale woonvisie van de gemeente Dordrecht grotendeels in lijn met de eerdere Regionale Woonvisie. Op beleidsmatig niveau is de afstemming tussen lokaal en regionaal beleid daarom goed te noemen. Op het vlak van uitvoering is de samenwerking tussen de onderlinge gemeenten voor verbetering vatbaar, zo wordt uit de interviewronde duidelijk.

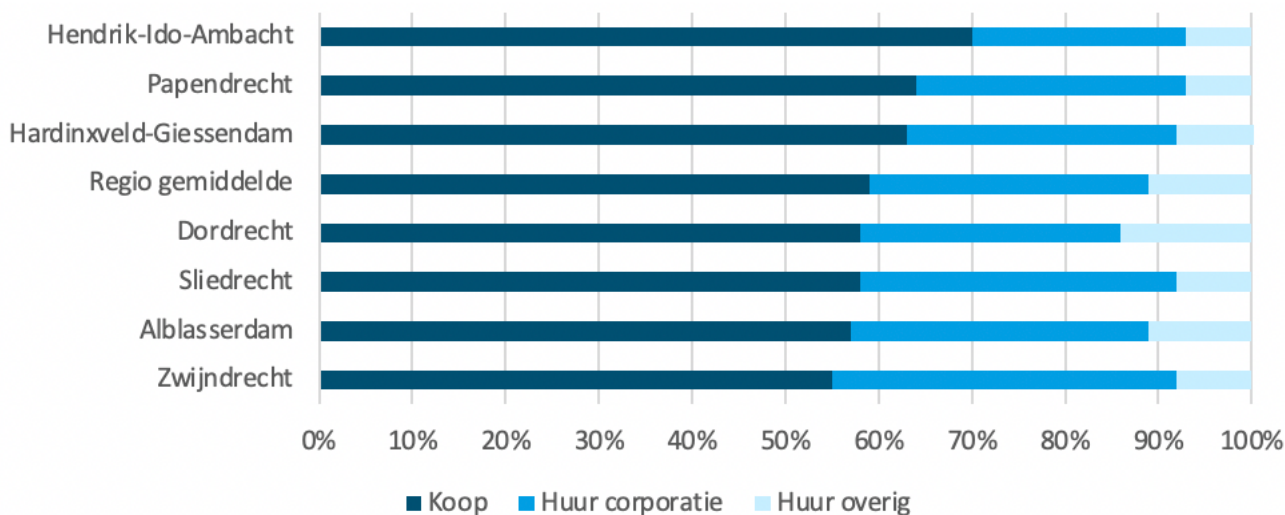
Tussen de gemeenten in de regio Drechtsteden zitten verschillen als het gaat om de samenstelling van de woningvoorraad. Zo bestaat in Hendrik-Ido-Ambacht 70% van de woningvoorraad uit koopwoningen, terwijl in Zwijndrecht dat percentage op 55% zit. Dordrecht zit met 58% koopwoningen iets onder het regionale gemiddelde (59%). De ambitie is uitgesproken om de sociale opgaven binnen de regio beter te verdelen. Daarbij gaat het niet alleen om het voorzien in voldoende beschikbare sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen, maar ook voldoende mogelijkheden voor kwetsbare doelgroepen. Diverse betrokkenen geven aan dat het tot op heden nog niet lukt om tot een goede

22 De Dordtse Woonvisie 2019-2031 formuleert het voornemen van het vervangen van 1.500 verouderde woningen en 1-op-1 vervanging door sloop.

23 Brief B&W van 20-2-2018.

afstemming te komen, tot onvrede van onder andere de gemeente Dordrecht waar de ambitie is uitgesproken om juist meer in te zetten op woningen voor midden- en hogere inkomensgroepen.

Tegelijkertijd geven geïnterviewden aan dat het nagenoeg onmogelijk (en wellicht ook onwenselijk) is dat iedere gemeente in de regio een vergelijkbaar aandeel sociale huur na zou moeten streven. Het verschil in type woongemeenten is ook een kwaliteit en zorgt ervoor dat gemeenten elkaar aanvullen.



Bron: Woningmarktonderzoek Rigo (2020)

Figuur 3.3: Regio Drechtsteden. Huidige samenstelling woningvoorraad naar eigendom (2020)

3.4 Conclusies

- De gemeente Dordrecht heeft als ambitie gesteld om tot en met 2030 10.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. Deze ambitie is ruim voldoende om in de lokale behoefte te voorzien (4.190 woningen + het inlopen van het bestaande tekort van 1.680 woningen = 5.870 woningen totaal) en wordt derhalve ook ingezet om meer vestigers aan te trekken. Het is echter niet traceerbaar hoe men tot de exacte hoogte van de kwantitatieve opgave ten aanzien van vestigers is gekomen.
- Met haar nieuwbouwprogramma wil de gemeente de focus leggen op de bouw van koopwoningen, met name boven de €300.000. Dit sluit deels aan bij de segmenten waar ook de grootste behoefte aan is, gelet op de beperkte beschikbaarheid van woningen voor hogere inkomens.
- Daarnaast hanteert de gemeente een Pas-op-de-plaats beleid ten aanzien van de sociale huur (geen uitbreiding). Deze keuze is mede tot stand gekomen door de beperkte behoefte die voortkwam uit het woningmarktonderzoek van 2016. De afgelopen jaren is de druk op de sociale huurmarkt echter fors toegenomen en is de beschikbaarheid afgenomen. Hoewel dit voor een belangrijk deel het gevolg is van een toename van het aantal actief woningzoekenden en voortgang van verkoop- en sloopprogramma's, heeft het Pas-op-de-plaats beleid een verdere rem gezet op de beschikbaarheid van sociale huur. Hierbij moet wel worden aangetekend dat de kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouwambities slechts ten dele is ingegeven door de beschikbaarheid van woningen. Andere overwegingen, zoals het behoud van draagvlak voor stedelijke voorzieningen, het aantrekken / binden van nieuwe doelgroepen aan de stad en streven naar

een meer gevarieerde woningvoorraad op wijkniveau zijn tevens belangrijke overwegingen in deze visie.

- Een van de aanbevelingen van de Taskforce Bouwende Stad (met als doel de woningbouw versnellen) was om de voortgang van de woningbouw goed te monitoren. Een aanbeveling die de gemeente zich ter harte heeft genomen. Op grondige wijze geeft de gemeente periodiek inzicht in de voortgang van realisatie en planvorming. Ook als resultaat tegenvalt schroomt zij niet om knelpunten te benoemen. Het zicht op de voortgang heeft een sterk signalerende functie en helpt om knelpunten eerder inzichtelijk te hebben.
- Het eerste meetpunt is voor eind 2022. De gemeente heeft als doel gesteld om in de periode van 2019 tot en met 2022 4.000 nieuwe woningen gebouwd te hebben. Bij monitoring wordt nu vooral naar de bruto opgave gekeken (alleen nieuwbouw), terwijl er ook woningen worden onttrokken. Hierdoor geeft de monitoring van woningbouw nog geen inzicht in het effect op de beschikbaarheid van woningen (hoeveel woningen worden per saldo aan de voorraad toegevoegd?).
- De realisatie van woningen blijft nog achter bij de ambities. Belangrijke oorzaken hiervoor waren de aanvankelijk trage besluitvormingstrajecten ten aanzien van nieuwe plannen. Ook het vaak aanbesteden van nieuwe locaties in tenders wordt door marktpartijen als een vertragende factor gezien. De gemeente heeft de afgelopen jaren diverse maatregelen genomen waardoor de besluitvormingsprocedure aanzienlijk korter is geworden (van gemiddeld vijf naar twee tot drie jaar).
- De gemeente heeft in haar beleid duidelijk gekozen voor het bouwen op inbreidingsplekken. Daarmee blijven groene buitengebieden rondom de stad gespaard, maar dat maakt het bouwen wel complexer. Omdat inbreidingslocaties vaak kleiner van oppervlak zijn en relatief duur, wordt vaak gekozen voor een programma met veel gestapelde bouw. Hierdoor ontstaat een risico van een overaanbod aan appartementen, zeker als een relatief groot deel in het duurdere (koop)segment wordt gerealiseerd.
- Om de beschikbaarheid van woningen te vergroten is nieuwbouw veruit het belangrijkste instrument. Daarnaast worden op beperkte schaal ook andere maatregelen verkend, bijvoorbeeld de inzet van doorstroommakelaars, het toepassen van loting bij woningtoewijzing en de bouwen van tijdelijke, flexibele wooneenheden. Partijen zijn het er over eens dat deze maatregelen aanzienlijk minder effect hebben op de beschikbaarheid dan nieuwbouw. Maar gelet op de druk op de woningmarkt is elke bijdrage welkom. In dat opzicht geven diverse betrokkenen aan dat de gemeente de focus op nieuwbouw wat meer zou moeten verbreden en ook meer aandacht geven

Bijlagen

B.1 Literatuurlijst

1. P(restatie)A(afspraken)L(ange)T(ermijn) Drechtsteden 2016-2025 (6 juli 2016)
2. Regionale Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 (december 2017)
3. Gemeente Dordrecht, Nota Grondbeleid (2017)
4. Woondeal Zuidelijke Randstad (juni 2019)
5. Voortgang Regionale Woonvisie Drechtsteden (november 2020)
6. Gemeente Dordrecht, Woonvisie 2019-2031
7. Prestatieafspraken 2019
8. Prestatieafspraken 2020 (22 januari 2020)
9. Addendum Prestatieafspraken (2021)
10. Advies Task Force Bouwende Stad (voorjaar 2019)
11. Woningen plannen en realiseren langs 5 lijnen (zonder datum)
12. Versnelling planologische procedures (zonder datum)
13. Aanpak opgave Bouwende Stad (28 april 2020)
14. Antwoord B&W op vragen D66 over woningbouw (23-4-2019)
15. Motie VSP "huisje nodig?" (28-5-2019) + beantwoording B&W (12-10-2019)
16. Woningbouwimpuls 2020
17. Commissie Grote Projecten, presentatie Stand van Zaken (3 april 2019)
18. Commissie Fysieke Leefomgeving, Presentatie Woonopgave (16 oktober 2018)
19. Opgave Bouwende Stad, Monitor 2020
20. Vraag VSP Achterblijven woningbouw (31-3-2020)
21. RIB (31 maart 2020)
22. Collegenotitie proces ontwikkeling bouwterreinen (4.3.2021)
23. Brief B&W over planvoorraad sociale woningbouw (17 april 2020)
24. Memo B&W Aanvullende info over de bouwopgave (28 december 2020)
25. Memo College samenwerking gemeente/woningcorporaties (30 maart 2021)
26. Voortgangsmonitor Bouwende Stad (1 april 2021)
27. Memo B&W Indexatie woningbouwprogramma (30-3-2021)
28. Antwoord B&W Motie CDA over achterblijven sociale woningbouw (1-6-2021)
29. Brief B&W Programma Stedelijke transformatie (20-2-2018)
30. Factsheet beoogde woonkwaliteit wijkontwikkeling
31. Stedenbouwkundige visie Crabbehof (datum ?)
32. Visie Wielwijk Sterk en Weerbaar 2025 en uitvoeringsprogramma 2006-2015 (mei 2007)
33. Motie Senioren willen ook wonen (VSP en CDA) (12-10-2019) + antwoord B&W (25-9-2020)
34. Motie 5 partijen "ambitie en lef voor studentenwoningen" (18-12-2019)
35. Motie 3 partijen Starterslening (17-12-2019)
36. Ervaringen met de fast lane incl. flyer (april 2020)
37. Bestuursrapportages 2016, 2017, 2018, 2019, 2020

B.2 Geïnterviewde personen

1. 12 juli 2021: Mevr. H. Kromkamp, Mevr. S. Kaarsgaren, Dhr. B. Korteweg, Mevr. M. Boonstra, Mevr. S. Khadjé (allen Gemeente Dordrecht)
2. 21 juli 2021: Wethouder Stam, Mevr. S. Kaarsgaren
3. 27 juli 2021: Dhr. J. Dekker (ABB Bouwgroep)
4. 27 juli 2021: Dhr. E. Drijkoningen (Gemeente Sliedrecht)
5. 10 augustus 2021: Mevr. D. Kools (Waltmann Makelaars)
6. 24 augustus 2021: Dhr. Zoomer (Zoomer Makelaardij)
7. 24 augustus 2021: Mevr. E. Borm (Woonzorg Nederland)
8. 30 augustus 2021: Mevr. T. van Rood (Trivire), A. Oerlemans (Woonbron)
9. 31 augustus 2021: Dhr. van der Gugten (Heijmans)
10. 7 september 2021: Dhr. R. van de Giessen (Boogerman Makelaars)
11. 13 september 2021: Mevr. S. Schaap (Ooms Makelaars)

B.3 Begrippenlijst

Aangepaste woningen

Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, variërend van hellingbanen voor de voordeur, verbrede deuren, drempelloosheid tot speciale voorzieningen in de badkamer.

Aftoppings-grens

De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De eerste aftoppingsgrens geldt voor een- en tweepersoonshuishoudens en bedraagt 633,25 euro per 2021. De tweede aftoppingsgrens geldt voor drie- of meerpersoonshuishoudens en is 678,66 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).

Anterieure overeenkomst

Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.

Beschermd wonen

Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uurs-begeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor Beschermd Wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m² inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.

Collectief particulier opdracht-geverschap (CPO)

Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.

DAEB

Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb).

Doelgroep van beleid

Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 40.024 (belastbaar inkomen, prijspeil 2021). Minimaal 80% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.

Door-stromer

Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.

Eengezins-woning

Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.

Extramurali-sering

De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.

GGZ

Geestelijke Gezondheidszorg

Grondgebonden woning

Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.

Huurtoeslag (grens)

De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.

Intramuraal wonen

Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.

Intramurale voorzieningen

Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.

Kwaliteitskortingsgrens

De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens (€442,46 prijspeil 2021), dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.

Levensloopgeschied

Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.

Maatschappelijke Opvang

Kerntaak van de Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Meergezinswoning

Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Middenhuurwoning

Huurwoning van een particuliere eigenaar of belegger. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 752 (prijspeil 2021) tot ongeveer € 1.000.

Middeninkomens

Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 40.024 en de € 50.000 (prijspeil 2021). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 10% tot 20% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.

Nultredenwoning

Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.

Passend toewijzen

Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.

Plancapaciteit/ voorraad

Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.

Primaire doelgroep

Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021). Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.

Prestatie-afspraken

Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.

Scheef-woners

Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 40.024 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 752,33 (prijspeil 2021).

Senioren

Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.

Spoed-zoekers

Huishoudens die met spoed opzoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.

Starter

Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij wel met name op de jonge starters (tot en met ongeveer 30 jaar).

Tijdelijke woningen

Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.

Vrije sector huur

Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 752,33 (prijspeil 2021).

WMO (zorg)

Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.