

Een betaalbaar huis voor iedereen?

Deel 3: Onderzoek naar beleid
omtrent betaalbaarheid woningen

Rekenkamercommissie Dordrecht



Een betaalbaar huis voor iedereen?

**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
Instagram [@rkcdordt](https://www.instagram.com/rkcdordt)

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 Wilma Bakker & Nelleke van Egmond

Opdrachtgever Rekenkamercommissie Dordrecht

Publicatiedatum 25 juni 2023

Inhoudsopgave

1. Onderzoeksverantwoording 6

- 1.1 Aanleiding 6
- 1.2 Afbakening en vraagstelling 7
- 1.3 Onderzoeksmethode 8
- 1.4 Leeswijzer 9

2. Conclusies en aanbevelingen 9

- 2.1 Conclusies 9
- 2.2 Aanbevelingen 11

DEEL II: Onderzoeksbevindingen 15

3. Betaalbaarheid wonen in Dordrecht 16

- 3.1 Woonquote 16
- 3.2 Huurquote en betaalbaarheidsrisico corporatiehuurders 16
- 3.3 Lokale woonlasten 19

4. Beleid en afspraken 20

- 4.1 Regio Drechtsteden 20
- 4.2 Gemeente Dordrecht 21
- 4.3 Conclusie en blik vooruit 24

DEEL I:

Conclusies en aanbevelingen en reactie college

(Bestuurlijke nota)

1. Onderzoeksverantwoording

1.1 Aanleiding

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Voor een groeiende groep huishoudens staan de totale woonlasten (huur, hypotheek, gas en elektriciteit, water, belastingen, heffingen en verzekeringen) niet meer in verhouding tot hun besteedbaar inkomen. Deze huishoudens hebben een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen. Dit kan onder meer betalingsachterstanden, achterstallig onderhoud van woningen en (energie-)armoede tot gevolg hebben. Gemeenten zijn medeverantwoordelijk voor het vinden van een oplossing bij betaalbaarheidsproblematiek.

In drie deelonderzoeken onderzoekt de rekenkamercommissie Dordrecht het woonbeleid van de gemeente. Welke uitdagingen zijn er op het gebied van wonen en hoe acteert de gemeente daar op samen met haar belanghouders? Het onderzoek is opgeknipt in drie delen. Het eerste deel met als thema beschikbaarheid van het wonen is begin 2022 gepubliceerd. Het tweede deel met als thema de kwaliteit van woningen is eind 2022 gepubliceerd.

In dit rapport treft u de bevindingen van het derde deelonderzoek. Dit onderzoek gaat over de betaalbaarheid van het wonen in de gemeente Dordrecht. Ingegaan wordt op de Dordtse ambities en beleidsdoelen voor betaalbaar wonen en op hoe het gesteld is met de betaalbaarheid van het wonen in Dordrecht.

Kader 1 Deelonderzoeken beschikbaarheid en verduurzaming

De twee deelonderzoeken, die voorafgaand aan het in dit rapport gepresenteerde onderzoek zijn uitgevoerd, betreffen de beschikbaarheid en de verduurzaming van woningen in Dordrecht.

Zowel de beschikbaarheid van woningen als de verduurzaming van woningen hebben een relatie met de betaalbaarheid van woningen. Denk aan vragen als: zijn er voldoende goedkope woningen beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen? Welke invloed hebben huurders op de verduurzaming van hun woning en daarmee de energielasten. In dit derde onderzoek waken we er voor in herhaling te vallen. Wel benoemen we hier kort de belangrijkste conclusies uit de twee onderzoeken in relatie tot de betaalbaarheid van het wonen.

Beschikbaarheid goedkope woningen ondermaats, ook in woningbouwplannen

Het onderzoek naar de beschikbaarheid van het wonen concludeerde dat de beschikbaarheid van woningen in Dordrecht ondermaats is, zowel in de koop- als in de huursector. Met name de beschikbaarheid van goedkope woningen voor woningzoekenden met een laag inkomen laat sterk te wensen over en is bovendien fors verslechterd sinds 2016. De bouwambitie van de gemeente Dordrecht 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. De gemeente verwacht door doorstroming alsnog goedkopere woningen voor starter en lage inkomens vrij te spelen. De vraag is echter of dat voldoende het geval zal zijn of dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen verder onder druk komt te staan.

Concrete doelstellingen verduurzaming woningvoorraad ontbreken

Uit het onderzoek naar het beleid rondom verduurzaming van woningen komt naar voren dat de vertaling van de regionale duurzaamheidsdoelstellingen in het lokale woonbeleid sterk te wensen overlaat. Er ontbreken concrete korte en middellange termijn doelstellingen over het verduurzamen van woningen. Ook in de prestatieafspraken met de corporaties was de verduurzaming van woningen onderbelicht.

Door het ontbreken van concrete doelstellingen en afspraken is het onmogelijk te monitoren of de gemeente Dordrecht op de goede weg is wat betreft de verduurzaming van de woningvoorraad en of ze voldoende op schema liggen. Datzelfde geldt voor tussentijds bijsturen.

1.2 Afbakening en vraagstelling

Afbakening

De beheersbaarheid van woonlasten is een veelomvattend probleem. Het heeft raakvlakken met energievoorziening, zelfredzaamheid van bewoners, het hypothecaire stelsel, zorg- of werkgerelateerde uitkeringen en nog vele andere onderwerpen. Het is niet eenvoudig een oplossing te vinden voor betaalbaarheid van wonen, zonder een groot deel van al deze domeinen mee te nemen in de oplossing. De verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid van het wonen ligt dan ook niet alleen bij de gemeente.

Samenwerking, tussen onder andere de gemeente, bewoners, woningcorporaties, energiebedrijven, waterschappen, is dan ook noodzakelijk om te sturen op de betaalbaarheid van het wonen.

figuur 1-1 De betaalbaarheidsopgave van het wonen in beeld, Bron: G32, Energiesprong en Platform31, 2014, "Sturen op woonlasten"



De gemeente Dordrecht is één van de samenwerkingspartners binnen het systeem. De gemeente Dordrecht kan als 'regisseur' onder andere lokale opgaven met elkaar verbinden, lokale woonlasten beïnvloeden, door nieuwbouw de voorraad betaalbare woningen vergroten, particuliere woningeigenaren stimuleren om energiebesparende maatregelen te nemen en prestatieafspraken maken met de woningcorporaties over de toewijzing en de huurprijzen van de sociale huurvoorraad. Daarnaast voert de gemeente armoedebeleid en minimaregelingen (waaronder de recente energietoeslag) voor die inwoners die daadwerkelijk in de financiële problemen dreigen te komen.

Aangezien de gemeente Dordrecht slechts één van de partijen is, is het lastig de effectiviteit van het gemeentelijk beleid op de betaalbaarheid van het wonen aan te tonen. De focus in dit onderzoek ligt dan ook op **de kwaliteit van het opgestelde beleid**. Dit onderzoek richt zich op het de coalitieperiode 2018-2022.

Vraagstelling

Situatieschets en ontwikkeling betaalbaarheid wonen in Dordrecht

1. Hoe heeft de betaalbaarheid van het wonen in Dordrecht zich ontwikkeld tussen 2018 en 2022? We maken hierbij gebruik van bestaande onderzoeksgegevens en maken zoveel mogelijk onderscheid naar woningmarktsegmenten en inkomensgroepen.

Bestaand beleid en afspraken

2. Hoe heeft de gemeente Dordrecht betaalbaarheid gedefinieerd, bijvoorbeeld in de woonvisie, afspraken rondom nieuwbouw en in de prestatieafspraken met de corporaties?
3. Welke ambities en doelen heeft de gemeente Dordrecht zich gesteld ten aanzien van de betaalbaarheid van het wonen?
4. Welke regionale afspraken zijn gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid van het wonen?
5. Welke prestatieafspraken heeft de gemeente gemaakt met de woningcorporaties ten aanzien van de betaalbaarheid van woningen?

1.3 Onderzoeksmethode

Het onderzoek betreft een verkort onderzoek bestaande uit een **documentenstudie** en een **analyse van beschikbare data**. Aan de hand van de documentstudie is het beleid en de afspraken met betrekking tot de betaalbaarheid in Dordrecht uiteen gezet over de periode 2018-2022. Daarnaast gaat het rapport kort in op het "nieuwe" coalitieakkoord en de in februari 2023 in de raad besproken routekaart wonen. Aan de hand van een beknopte analyse van beschikbare data wordt een situatieschets gegeven van de ontwikkeling van de betaalbaarheid van het wonen in Dordrecht.

Gaandeweg het onderzoek is besloten het oorspronkelijke onderzoeksplan te vervangen door een verkort onderzoek. Hiervoor is gekozen omdat gedurende de uitvoering van het onderzoek bleek dat – terugkijkend op de beleidsperiode 2018 tot 2022 – betaalbaarheid van het wonen slechts heel beperkt een plek heeft gehad en geen expliciet benoemd speerpunt is geweest in het Dordtse woonbeleid. De aanvankelijke onderzoeksvraag "of het gemeentelijke beleid op het gebied van betaalbaar wonen doelmatig, doeltreffend en rechtmatig was" is daarmee snel beantwoord. Daarnaast constateerden we dat het nieuwe coalitieakkoord een goede start lijkt te maken en in de nieuwe Routekaart Wonen onder an-

dere de focus legt op betaalbaarheid en doelen stelt met betrekking tot het toevoegen van betaalbare woningen en ook de instrumenten benoemd om de komende jaren te sturen in de bestaande voorraad. Dit onderzoek komt echter te vroeg om de effecten van deze ontwikkeling mee te kunnen nemen.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit twee delen: de Bestuurlijke nota en de Nota van bevindingen.

De **Bestuurlijke nota** is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk één bevat de onderzoeksverantwoording. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de aanleiding van het onderzoek, de doelstelling, afbakening en vraagstelling van het onderzoek en de onderzoeksmethode.
- Hoofdstuk twee gaat in op de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek. In dit hoofdstuk worden de onderzoeksvragen beantwoord en worden aanbevelingen gedaan voor zowel het college als de raad van der gemeente Dordrecht.

De **Nota van bevindingen** is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk drie geeft een situatieschets van de betaalbaarheid van het wonen in Dordrecht.
- Hoofdstuk vier gaat in op het bestaande beleid met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen.

2. Conclusies en aanbevelingen

In onderstaande paragrafen worden de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek weergegeven.

2.1 Conclusies

Betaalbaarheid van het wonen in Dordrecht heeft zich langs landelijke lijn ontwikkeld

De betaalbaarheid van het wonen in de gemeente Dordrecht heeft zich tussen 2018 en 2020 ontwikkeld langs de landelijke lijn.

Een gemiddeld huishouden in Dordrecht gaf in 2020 circa 31% van het netto inkomen uit aan woonlasten. Wanneer dit aandeel groter is dan 40% spreekt men van een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen.

Voor huishoudens woonachtig in een huurwoning in Dordrecht ligt de gemiddelde huurquote iets lager dan gemiddeld in Nederland. De gemiddelde huurquote is het hoogst voor huishoudens met een laag inkomen. Zij zijn gemiddeld 22,8% van het besteedbaar inkomen kwijt aan de netto huur (na aftrek huurtoeslag).

Het aandeel huishoudens woonachtig in een corporatiewoning met een betaalrisico ligt in Dordrecht echter hoger dan het landelijke gemiddelde. In 2020 heeft circa 1 op de 8 huishoudens (13%) woonachtig in een huurwoning van een corporatie in Dordrecht een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen.

Geen beleidsdoelstellingen gericht op (het verbeteren van) de betaalbaarheid van het wonen

Geconcludeerd kan worden dat in de coalitieperiode 2018 – 2022 de betaalbaarheid van het wonen niet tot nauwelijks op de politieke agenda stond. Uit verschillende stukken blijkt dat het algemene beeld was dat Dordrecht een relatief betaalbare woningvoorraad had met relatief veel goedkope woningen. In het gemeentelijk beleid uit deze periode zien we dan ook geen doelstellingen terug met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen.

In het coalitieakkoord uit deze periode en ook in andere visiedocumenten wordt gestuurd op een versterking van de sociaal-economische positie van Dordrecht en het economisch draagvlak voor onder andere de voorzieningen door middel van het toevoegen van woningen in een hoger segment en het aantrekken van huishoudens met een hoger middeninkomen of een hoog inkomen.

Deze politieke lijn heeft zich vertaald in het gemeentelijk woonbeleid. Terugkijkend op de beleidsperiode 2018 tot 2022 constateren we dat betaalbaarheid van het wonen geen doelstelling is geweest in het Dordtse woonbeleid. Ambities en doelen met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen zijn niet geformuleerd in deze periode.

Ondanks dat in de onderzochte periode geen gemeentelijk beleid geformuleerd is dat specifiek gericht is op het verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen, zien we dat betaalbaarheid wel een plek heeft gekregen in de prestatieafspraken. Betaalbare woningen bieden voor huishoudens met een lager inkomen is dan ook de kerntaak van de corporaties. Toch zien we ook in de prestatieafspraken terug dat de gemeente en de corporaties hebben afgesproken de tijdelijke extra ruimte die wettelijk toegestaan was¹ om meer woningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen te gebruiken.

Dit betekent dat meer sociale huurwoningen aan huishoudens met een laag middeninkomen mogen worden toegewezen, die anders aan huishoudens met een laag inkomen zouden worden toegewezen. Dit komt de betaalbaarheid van het wonen voor de mensen met een laag middeninkomen ten goede, maar betekent ook dat er minder woningen beschikbaar komen voor huishoudens met een laag inkomen en dat de wachttijd voor hen mogelijk toeneemt.

We zien dat met het politiek akkoord 2022-2026 van Dordrecht '*Samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht*' de betaalbaarheid van het wonen duidelijk op de politieke agenda is gezet. Het college stelt dat de woningen in Dordrecht schaars zijn en dat '*De woningen die er wel zijn, zijn duurder geworden en voor veel huishoudens onbetaalbaar, ondanks dat Dordrecht van oudsher een relatief betaalbare woningvoorraad heeft*' (p.1). Ook de lastige positie van starters, jongeren, ouderen en doorstromers op de woningmarkt wordt benoemd. Het coalitieakkoord noemt een aantal actiepunten specifiek gericht op de betaalbaarheid van het wonen.

Deze lijn is doorgezet in de onlangs vastgestelde Routekaart Wonen (februari 2023). Hierin worden doelen gesteld met betrekking tot het toevoegen van betaalbare woningen en worden verschillende instrumenten benoemd om de komende jaren te sturen in de bestaande voorraad.

1. Woningcorporaties moeten sinds 2011 jaarlijks minimaal 90% van de vrijkomende huurwoningen in het DAEB-segment toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de vastgestelde DAEB-inkomensgrens (€ 39.055, prijspeil 2020). Met de herziene Woningwet is tijdelijk, voor de periode van 2016 tot 2021, extra ruimte gecreëerd om binnen die 90% maximaal 10% van de jaarlijks vrijkomende woningen toe te kunnen wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 (prijspeil 2020) en € 43.5748 (prijspeil 2020).

2.2 Aanbevelingen

In het afgelopen jaar zijn in de gemeente Dordrecht belangrijke stappen gezet in het opstellen van woonbeleid ten aanzien van de betaalbaarheid van het wonen. Met de Routekaart Wonen zijn doelen opgesteld en instrumenten benoemd. De komende jaren wordt gewerkt aan de uitvoering, monitoring en bijstellen van het beleid.

Aanbevelingen college

Het college is de komende periode aan zet waar het de uitvoering van de Routekaart Wonen betreft. Belangrijk is te realiseren dat de gemeente slechts een van de schakels is een systeem en slechts beperkt instrumenten heeft om te sturen op de betaalbaarheid van het wonen.

Betaalbaarheid van het wonen wordt onder andere beïnvloedt door inkomensontwikkelingen, ontwikkelingen in de energielasten, zelfredzaamheid van bewoners, het hypothecaire stelsel, zorg- of werkgerelateerde uitkeringen etc. Het is niet eenvoudig de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren, zonder een groot deel van al deze domeinen mee te nemen in de oplossing.

Binnen de gemeente betekent dit enerzijds dat er **aandacht moet zijn voor het verbinden van de verschillende beleidsterreinen**. Wonen wordt van oudsher gezien als sectorbeleid. De betaalbaarheid van het wonen is echter onlosmakelijk verbonden met vele andere sectoren en facetten, zoals werk en inkomen, verduurzaming, sociale zekerheid en zorg en welzijn.

Anderzijds betekent dit ook dat de gemeente voor de uitvoering van het beleid gericht op de betaalbaarheid van het wonen goed moet nadenken over met **welke partijen er samengewerkt kan worden**, wat de gemeente nodig heeft van deze partijen en andersom en hoe met deze partijen afspraken gemaakt kunnen worden. Te denken valt daarbij aan de corporaties, energiebedrijven, waterschappen, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en bewoners zelf.

Naast de uitvoering van het beleid zal het college de komende periode de **opgestelde beleidsdoelen dienen te monitoren**. Het is daarbij van belang om van te voren al na te denken over welke data daarvoor nodig is, of deze data voorhanden is en welke partijen deze data kunnen aanleveren. Ook zijn duidelijke tussentijdse doelen noodzakelijk, die behaald moeten worden om op schema te blijven. Hoe eerder hier duidelijke afspraken over gemaakt worden, hoe beter de monitoring verloopt.

Aanbevelingen voor de raad

Voor de raad is het komende periode de uitdaging om haar **controlerende rol** goed te vervullen: ligt de gemeente op schema, worden de gestelde doelen behaald of moet er tussentijds worden bijgestuurd? De controlerende rol van de raad valt of staat bij **de frequentie en de kwaliteit van de informatievoorziening**.

Het is aan te bevelen duidelijk afspraken te maken over welke informatie de raad op welk moment krijgt. De raad kan hier ook zelf om vragen en aangeven welke informatie zij op welk moment nodig heeft om haar rol goed te kunnen vervullen.



Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

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

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

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

Contactpersoon
S.A. Pons
T (078) 770 4203
E sa.pons@dordrecht.nl

Datum 5 september 2023
Ons kenmerk 2023-0128261
Betreft Bestuurlijke reactie op rekenkameronderzoek Wonen – betaalbaarheid (deel III)

Geachte heer Oostlander,

Hartelijk dank voor uw rapport "Een betaalbaar huis voor iedereen", het derde en tevens laatste deel van het onderzoek van de Rekenkamercommissie Dordrecht naar het thema wonen. De betaalbaarheid van woningen is een belangrijk en actueel maatschappelijk vraagstuk. Wij vinden het logisch dat u dit onderzoek voert en hebben dan ook met interesse kennisgenomen van de bevindingen, conclusies en benoemde aanbevelingen.

We zijn blij om te zien dat u concludeert dat er stappen gezet worden rondom het thema betaalbaarheid van het wonen en dat zowel het politiek akkoord 2022-2026 als de vastgestelde Routekaart Wonen inzetten op de realisatie van betaalbare woningen. Er is de afgelopen jaren steeds meer aandacht voor dit thema, zowel landelijk als ook in de Dordtse raad en het college.

U geeft aan dat de gemeente zeker niet de enige speler is als het gaat om de betaalbaarheid van het wonen. Dit is een terecht punt. Er zijn vele factoren die hierop invloed hebben, lang niet altijd kan de gemeente dit beïnvloeden. We zetten de instrumenten in die we beschikbaar hebben om te sturen op het wonen in Dordrecht. Zoals de prestatieafspraken, startersleningen en de huilvestingsverordening.

In de conclusies stelt u terecht dat het huidige college meer prioriteit geeft aan de betaalbaarheid van het wonen dan het vorige college. In de vorige periode maakte het betaalbare segment ook onderdeel uit van de doelstelling, maar er is nu nadrukkelijk aandacht gekomen specifiek voor betaalbaarheid. Er is bijvoorbeeld recent besloten om 150 extra sociale huurwoningen te programmeren. Daarmee voldoen we ook aan nieuw beleid vanuit het Rijk op dit gebied.

Hieronder gaan we puntsgewijs in op de aanbevelingen:

Aanbeveling 1: Vraag het college om aandacht voor het verbinden van de verschillende beleidsterreinen.

Deze aanbeveling onderschrijven we en hier geven we ook reeds invulling aan. Juist door de samenwerking met de door u in het rapport reeds genoemde andere sectoren doen we er binnen onze mogelijkheden alles aan om wonen betaalbaar te houden. Met name op het gebied van duurzaamheid en zorg en welzijn kan dit een beter resultaat opleveren. Zo hebben we, ter illustratie, nadrukkelijk aandacht/prioriteit gelegd bij het verduurzamen van woningen die het minst energiezuinig zijn, mede vanuit ook het oogmerk om de maandelijkse woonlasten te



Datum 5 september 2023
Ons kenmerk 2023-0128261

verlagen en de betaalbaarheid dus te verhogen. Veelal betreft dit woningen aan de onderkant van de woonmarkt. Een ander voorbeeld is dat we via het programma Armocde en Schulden inzetten op het signaleren van betalingsachterstanden om zo de inwoners die dit betreft (zo vroeg mogelijk) te ondersteunen en te wijzen op de voorzieningen die er zijn (zoals huurtoeslag, energietoeslag en gemeentelijke minimaregelingen) om ook op die wijze er aan bij te dragen het wonen betaalbaar te maken en te houden. Hoewel deze inspanningen veel toegevoegde waarde hebben is de impact op de betaalbaarheid beperkt. Zoals gezegd hebben andere factoren waar de gemeente geen invloed op heeft een meer bepalend karakter.

Aanbeveling 2: Vraag het college om goed na te denken met welke partijen er samengewerkt kan worden.

Ook deze aanbeveling onderschrijven we en voeren we al uit. De samenwerking met de door u genoemde partijen is al jaren intensief en wordt continu verbeterd en versterkt. Naast de door u genoemde organisaties, zijn tevens ontwikkelaars een belangrijke partij waar we mee samenwerken en afspraken mee maken. Ook hierbij geldt dat, ondanks alle samenwerking en afspraken, we als gemeente geen controle op prijsontwikkeling van woningen hebben. Middels ons woonbeleid, huisvestingsverordening, prestatieafspraken met de woningcorporaties, samenwerking binnen de regio en het binnenhalen van subsidies doen we wat binnen onze eigen mogelijkheden ligt. Ook breiden we het instrumentarium uit, zo is nu bijvoorbeeld een doelgroepenverordening in voorbereiding. We helpen starters met bijvoorbeeld de starterslening en stilgevallen betaalbare projecten kunnen met een woningbouwimpuls subsidieaanvraag weer op weg worden geholpen. Hierbij worden we gesteund door andere overheden (provincie en Rijk), die net als de gemeenten meer regie nemen, zodat wij de bestaanszekerheid van onze huidige en toekomstige inwoners kunnen garanderen en ervoor zorgen dat iedereen een passende en betaalbare woning kan vinden.

Aanbeveling 3: Vraag het college om de opgestelde beleidsdoelen te monitoren

We onderschrijven deze aanbeveling en geven hier al invulling aan. Naast het monitoren van de opgestelde beleidsdoelen inzake betaalbaarheid, sturen we ook actief bij wanneer dat nodig is. Dit gebeurt bijvoorbeeld middels de jaarlijkse (bijschaving van de) prestatieafspraken en de voortgangs- en realisatiemonitor bouwende stad, welke twee keer per jaar aan de raad aangeboden wordt. Ook de doelstellingen uit de "Routekaart wonen" worden gemonitord, wat de raad in staat stelt om bij te sturen wanneer dit nodig wordt geacht.

Aanbeveling 4: Vraag de raad om haar controlerende rol goed te vervullen. Deze controlerende rol van de raad valt of staat bij de frequentie en kwaliteit van de informatievoorziening.

We onderschrijven deze aanbeveling. Voor wat betreft het onderdeel frequentie en kwaliteit van de informatievoorziening, zijn wij van mening dat deze op orde is middels onder andere de eerder genoemde voortgangs- en realisatiemonitor. Met enige regelmaat worden bijeenkomsten gehouden, wordt hierover gesproken in de commissie- en raadsvergaderingen en worden vragen gesteld, waarmee de raad ons inziens invulling geeft aan haar controlerende rol.




Datum 5 september 2023
Ons kenmerk 2023-0128261

Wij danken u voor het onderzoek.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders


C.H.W.M. Post
Secretararis


A.W. Kolff
burgemeester

DEEL II:

Onderzoeksbevindingen

(Nota van Bevindingen)

3. Betaalbaarheid wonen in Dordrecht

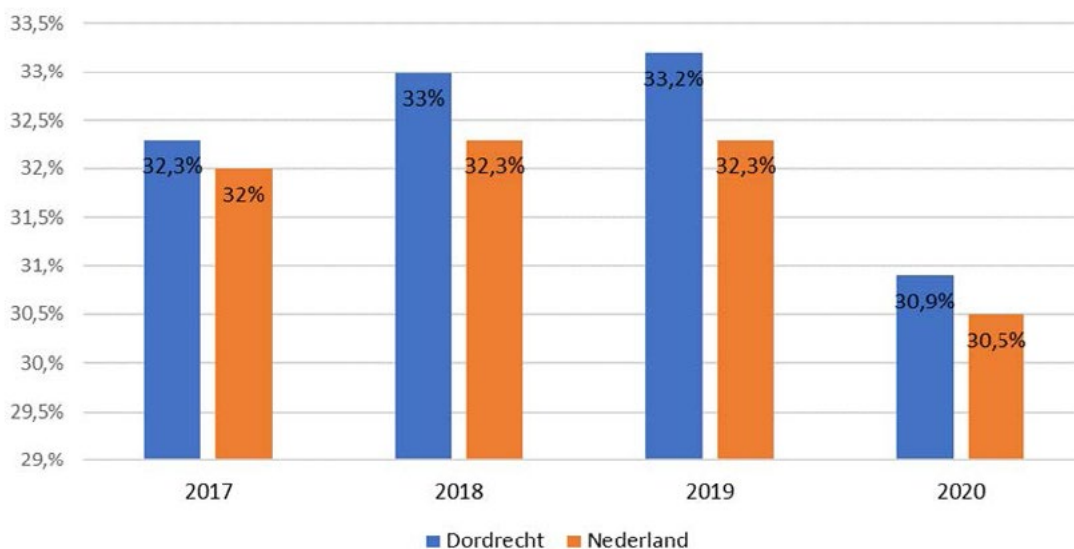
Aan de hand van de meest recente beschikbare data (tot 2020) is gekeken naar de ontwikkeling van betaalbaarheid van het wonen in Dordrecht. De betaalbaarheid van het wonen in Dordrecht heeft zich in grote lijnen vergelijkbaar met gemiddeld Nederland ontwikkeld. Achtereenvolgens gaan we in op de woon- en huurquote, de betaalbaarheidsrisico's van corporatiehuurders en de hoogte van de lokale woonlasten in Dordrecht.

3.1 Woonquote

De betaalbaarheid van woonlasten kan onder andere worden beoordeeld aan de hand van de netto woonquote. Een woonquote drukt het percentage van het besteedbaar inkomen uit dat wordt uitgegeven aan de netto huur- of kooplasten en bijkomende woonuitgaven (energie, water en lokale lasten). Wanneer het aandeel van het netto inkomen dat aan woonlasten wordt uitgegeven meer dan 40% bedraagt, kan dit als een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen worden bestempeld.

In de gemeente Dordrecht ligt de gemiddelde woonquote iets hoger dan in Nederland gemiddeld. In 2020 lag de gemiddelde woonquote lager dan in de jaren ervoor. Hoewel momenteel (nog) geen recentere cijfers beschikbaar zijn over de woonquote in Dordrecht, is de verwachting dat de sterk gestegen energielasten in het afgelopen jaar een negatieve invloed hebben op de gemiddelde woonquote.

figuur 3-1 Ontwikkeling woonquote 2017-2020 (bron: <https://www.waarstaatjegemeente.nl>: lokale woonmonitor, CBS en WSW, bewerking RIGO)



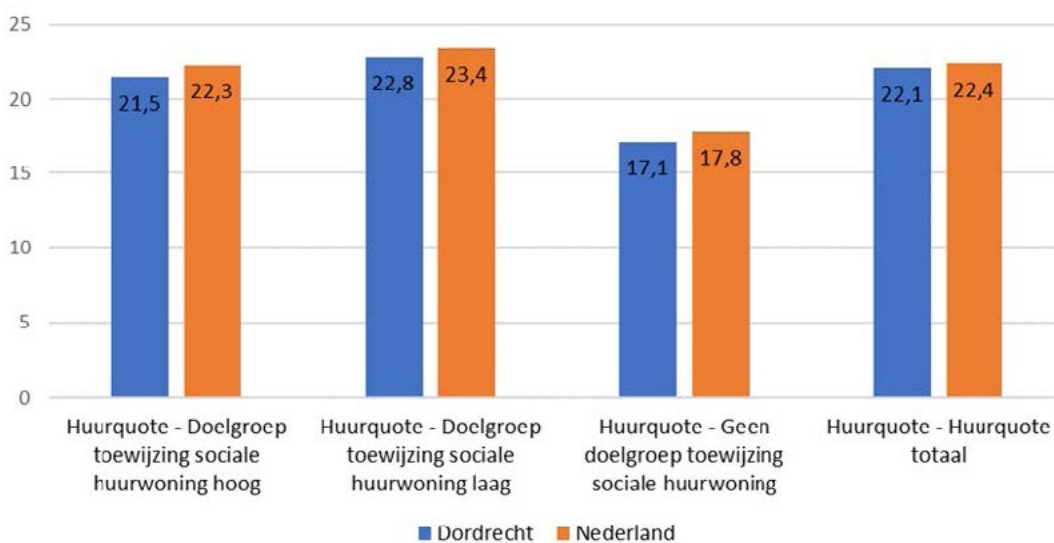
3.2 Huurquote en betaalbaarheidsrisico corporatiehuurders

In de praktijk is het risico op betaalbaarheidsproblemen bij een hoge woonquote groter voor huishoudens met een lager inkomen dan voor huishoudens met een hoger inkomen. Wanneer huishoudens met een hoger inkomen meer dan 40% van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten blijft er absoluut gezien immers vaak nog genoeg inkomen over om de andere vaste lasten te dragen. Bij lage inkomens is dit vaker niet het geval. Huishoudens woonachtig in een huurwoning lopen een hoger risico op betaalbaarheidsproblemen dan huishoudens woonachtig in een koopwoning, dit hangt sterk samen met het gemiddeld lagere inkomen van deze groep huishoudens.

In figuur 3-2 staat de huurquote weergegeven van verschillende groepen huishoudens² woonachtig in een huurwoning in de gemeente Dordrecht in 2020. De huurquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto huur. De netto huur betreft de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten (bijvoorbeeld servicekosten voor de schoonmaak van gezamenlijke ruimtes) verminderd met eventuele huurtoeslag.

De gemiddelde huurquote in Dordrecht ligt iets lager dan gemiddeld in Nederland. De gemiddelde huurquote is het hoogst voor huishoudens met een laag inkomen. Zij zijn gemiddeld 22,8% van het besteedbaar inkomen kwijt aan de netto huur (na aftrek huurtoeslag).

figuur 3-2 Huurquote Dordrecht 2020 (bron: <https://www.waarstaatjegemeente.nl>: lokale woonmonitor, CBS en WSW, bewerking RIGO)

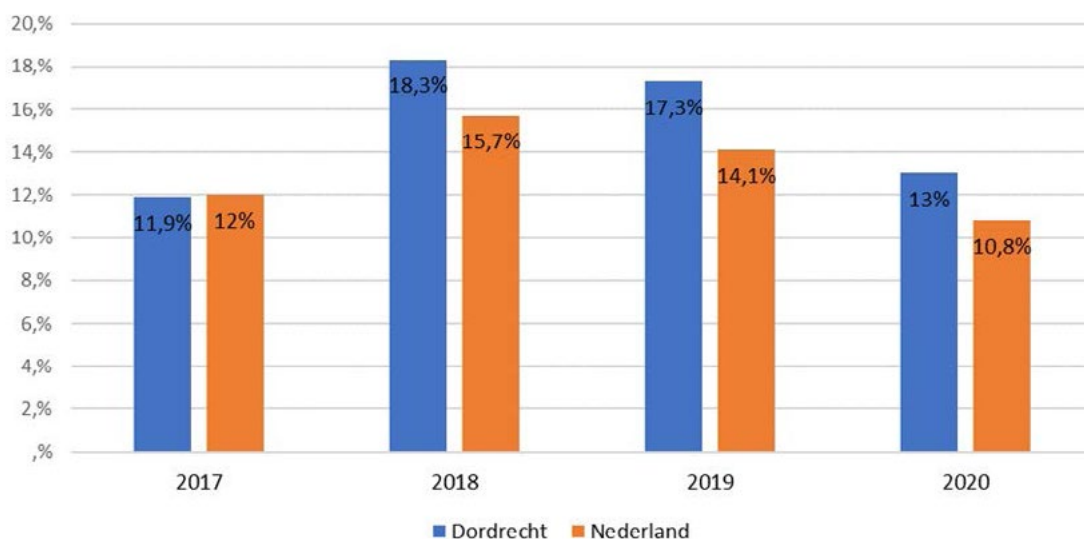


In figuur 3-3 staat de ontwikkeling van het percentage huishoudens woonachtig in een corporatie huurwoning met een betaalrisico weergegeven. Een huishouden heeft een betaalrisico indien het netto besteedbaar inkomen te laag is om aan alle uitgaven te voldoen. De uitgaven van een huishouden bestaan uit woonlasten en overige uitgaven. De woonlasten zijn samengesteld uit de netto huurprijs, de kosten voor energie- en waterverbruik en de uitgaven aan openbare lichamen. De overige uitgaven zijn bepaald in overleg met het Nibud en hebben betrekking op het bedrag dat huishoudens minimaal moeten uitgeven om in de basisbehoeften (voeding, eten, etc.) te voorzien. Indien een huishouden een betaalrisico heeft wil dat niet zeggen dat het huishouden ook daadwerkelijk betaalbaarheidsproblemen heeft of ervaart.

Het percentage huishoudens woonachtig in een huurwoning van een corporatie met een betaalrisico ligt in Dordrecht hoger dan gemiddeld in Nederland. Sinds 2018 is dit percentage, zowel in Nederland als in Dordrecht, afgenomen. Hier ligt vooral een inkomensontwikkeling aan ten grondslag. In 2020 heeft circa 1 op de 8 huishoudens (13%) woonachtig in een huurwoning van een corporatie in Dordrecht een betaalrisico. Naar verwachting is dit percentage in de afgelopen jaren eerder gestegen dan gedaald.

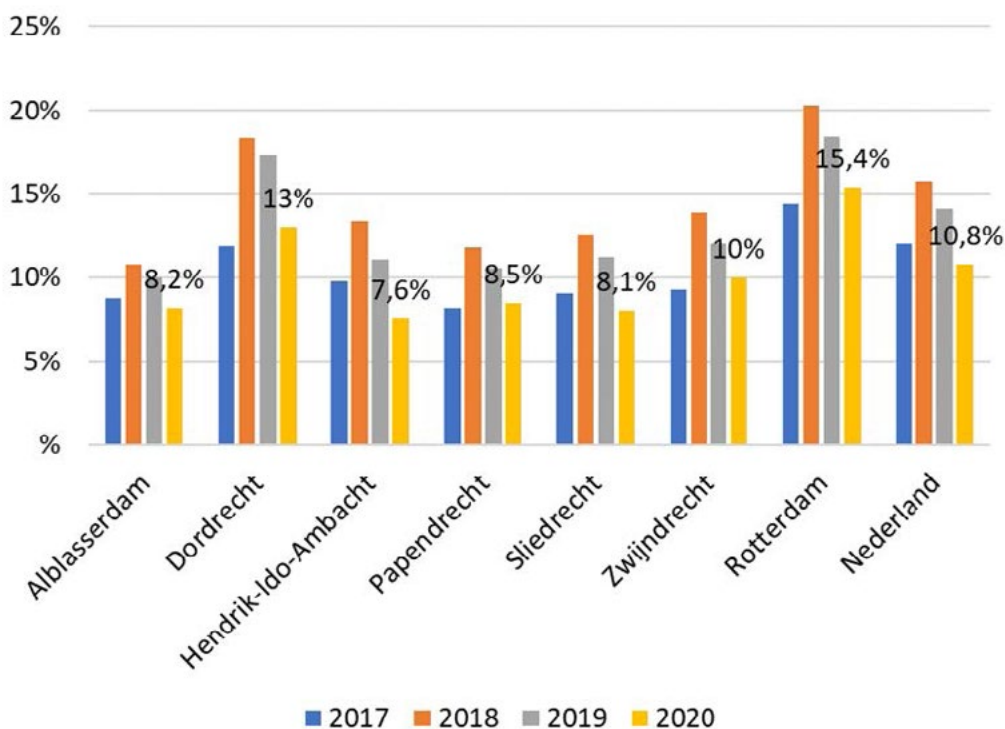
² Een huishouden behoort tot de hoge doelgroep toewijzing sociale huurwoning indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 39.055 en lager dan € 43.574 is. Een huishouden behoort tot de lage doelgroep toewijzing sociale huurwoning indien het belastbaar huishoudinkomen lager dan € 39.055 is.

figuur 3-3 Ontwikkeling huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen 2017-2020 (bron: <https://www.waarstaatjegemeente.nl>: lokale woonmonitor, CBS en WSW, bewerking RIGO).



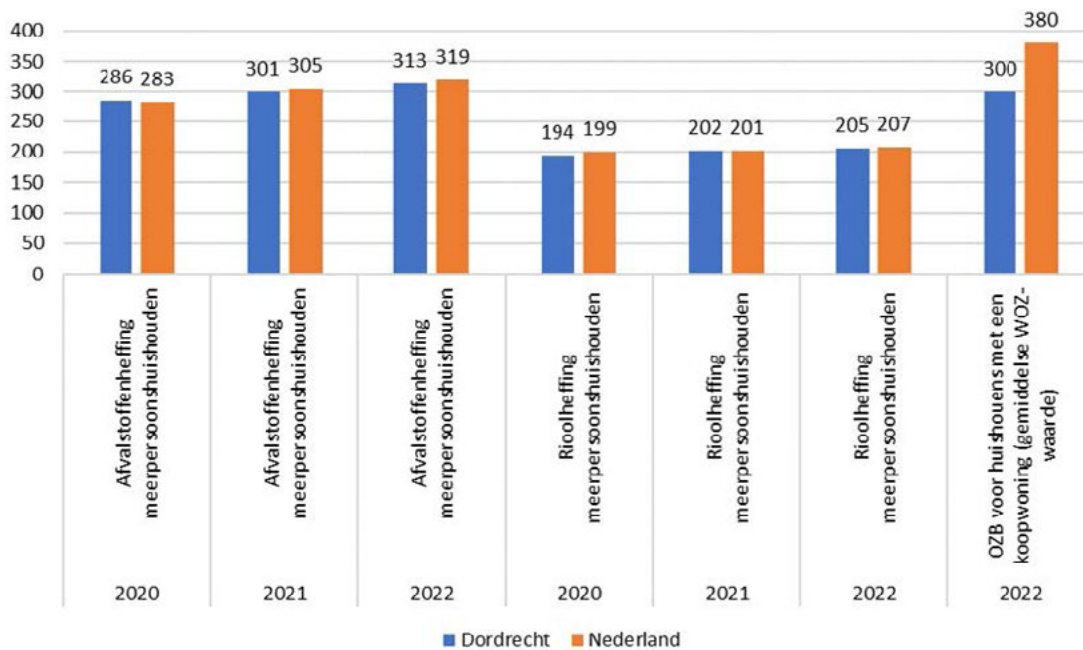
In vergelijking met gemeenten in de regio heeft in Dordrecht een relatief groot aandeel van de huishoudens woonachtig in een huurwoning van een corporatie een betaalrisico. In de gemeente Rotterdam is dit aandeel groter (15,4%). In alle andere gemeenten ligt het aandeel lager.

figuur 3-4 Regionale ontwikkeling huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen (bron: <https://www.waarstaatjegemeente.nl>: lokale woonmonitor, CBS en WSW, bewerking RIGO).



3.3 Lokale woonlasten

figuur 3-5 Ontwikkeling lokale woonlasten 2020-2022 (bron: <https://www.waarstaatjegemeente.nl/>: lokale woonmonitor, CBS en WSW, bewerking RIGO)



De lokale woonlasten in de gemeente Dordrecht zijn lager dan gemiddeld in Nederland. Het verschil zit met name in de hoogte van de onroerendzaakbelasting. Deze ligt in Dordrecht lager dan het Nederlands gemiddelde.

4. **Beleid en afspraken**

In dit hoofdstuk zetten we het regionale (paragraaf 4.1) en lokale (paragraaf 4.2) beleid en afspraken uiteen met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen. Doel van dit hoofdstuk is het op een rij zetten van de door de gemeente Dordrecht geformuleerde beleidsdoelen ten aanzien van betaalbaarheid van het wonen en eventuele afspraken die hierover gemaakt zijn met de woningcorporaties.

De volgende documenten zijn in dit hoofdstuk meegenomen:

- Groeiagenda Drechtsteden 2030
- Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 (Inclusief Dordtse paragraaf)
- Beleidsplan Schuldhulpverlening Drechtsteden 2021-2025
- Coalitieakkoorden
- (Regionale) Prestatieafspraken
- Omgevingsvisie
- Programma Armoede en Schulden Dordrecht 2018-2022
- Voorstel Vervolg Samen tegen Armoede 2023-2026

4.1 **Regio Drechtsteden**

Dordrecht maakt deel uit van de regio Drechtsteden, waar ook de gemeentes Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Alblasserdam, Papendrecht, Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam onder vallen. De Drechtsteden werken samen op diverse vlakken, ook op het gebied van wonen. Onderstaand zijn een aantal beleidsstukken in dit kader uiteengezet.

Groeiagenda 2030 en uitvoeringsprogramma

In de Groeiagenda 2030 van de Drechtsteden zijn geen beleidsdoelstellingen opgenomen die expliciet betrekking hebben op de betaalbaarheid van het wonen. In het uitvoeringsprogramma van de Groeiagenda 2030 wordt met de toevoeging van 25.000 nieuwe woningen en meer woningen in het hogere marktsegment de focus gelegd op het duurdere segment.

Woonvisie 2017-2031

In de Woonvisie voor de Drechtsteden zijn geen beleidsdoelstellingen opgenomen over de betaalbaarheid van het wonen. Ook hier ligt de focus op het toevoegen van woningen in het duurdere segment. Dit zien we terug in de volgende speerpunten:

- Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
- We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
- Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.

Regionale prestatieafspraken lange termijn (PALT) 2016-2025

Eén van de uitgangspunten die centraal staat in de PALT is betaalbaarheid: het streven naar lage woonlasten en passend aanbod voor de doelgroep. Het bieden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep is de belangrijkste opgave voor PALT. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid wordt gestreefd naar voldoende variatie in huurprijzen, zodat huurders ook binnen de sociale voorraad kunnen doorstromen.

Onder de aftoppingsgrens dient er daarom voldoende aanbod te zijn voor de primaire doelgroep en boven de aftoppingsgrens voldoende aanbod voor de secundaire doelgroep. Daarnaast streven gemeenten en corporaties vanwege betaalbaarheid naar lage woonlasten en beperkte jaarlijkse indexering van zaken die daarop van invloed zijn, zoals huur, gemeentelijke heffingen en leges voor sociale woningbouw.

Ook omschrijft de PALT:

Jaarlijks wordt aan de hand van wachtlijsten naar woningtype (eengezins/ meergezins-woningen), inkomen (primaire & secundaire doelgroep) en huurprijs (onder/boven aftoppingsgrens) per gebied bekeken of de verhouding tussen sociale voorraad en doelgroep zich in de juiste richting ontwikkelt en of er aanleiding voor bijsturing is. Op die manier borgen we dat er voldoende betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale woningen voor de doelgroep is.

Beleidsplan Schuldhulpverlening Drechtsteden 2021-2024

Het beleidsplan Schuldhulpverlening Drechtsteden besteed beperkt aandacht aan woonlasten of de betaalbaarheid van het wonen in het bijzonder. In het algemeen wordt beschreven dat de bestaanszekerheid onder druk staat. De stijging van woonlasten wordt als risico benoemd en het ontstaan van betalingsachterstanden in de woonsfeer (huur en energierekening) worden benoemd als een signaal voor betaalbaarheidsproblemen.

4.2 Gemeente Dordrecht

Coalitieakkoord 2018-2022

In het Dordtse coalitieakkoord 2018 – 2022 Een stad waar je bij wilt horen! Zijn zes leidende principes benoemd. Deze zijn uitgewerkt in concrete afspraken. Ook hier wordt benoemd dat 'het accent bij de nieuwbouw ligt op het hogere segment, terwijl de andere segmenten niet worden vergeten (waaronder ook huurwoningen in sociale en vrije sector)'. Ook wordt aangegeven dat in samenspraak met de woningcorporaties doorstroming van goedkopere naar duurdere (huur)woningen wordt bevorderd om zo de aanpak op scheefwonen vorm te geven.

Betaalbaarheid van het wonen wordt niet benoemd als een aandachtspunt in een van de leidende principes en wordt ook niet benoemd als een onderwerp om op te sturen.

Woonvisie 2017-2031

De Dordtse paragraaf in de Woonvisie Drechtsteden 'Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031' omschrijft dat Dordrecht 10.000 woningen gaat bouwen tot het jaar 2030.

Dordrecht streeft in het bouwprogramma naar de onderstaande verdeling in vijf segmenten:

1. 10% - sociale huur
2. 10% - markthuurstuur
3. 30% - koop tot €300.000,-
4. 30% - koop van €300.000,- tot €450.000,-
5. 20% - koop vanaf €450.000,-

Deze vastgestelde verdeling is op basis van de volgende argumenten tot stand gekomen:

- Er is behoefte aan woningen in alle categorieën;
- Er is een noodzaak te vernieuwen binnen de sociale huurwoningvoorraad en handhaven van de huidige aantallen;
- Er is een toenemende behoefte aan woningen in het markthuurstuursegment;
- Er is ondanks dat dit segment ruimschoots aanwezig is in Dordrecht vraag naar (relatief) goedkope koopwoningen tot €300.000,-;
- Er is grote behoefte aan nieuwbouw in het duurdere koopsegment (duurder dan €300.000,-). Daarnaast brengt bouwen in dit segment verhuisketens en daarmee doorstroming op gang;
- We bedienen met dit programma ook de bovenkant van de woningmarkt en voorkomen daarmee dat hogere inkomens de stad verlaten.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie uit 2021 volgt sterk de lijn die is neergezet in het coalitieakkoord met de zes leidende principes als basis. Ook hier wordt aangegeven dat met name woningen worden toegevoegd in het hogere segment en dat de corporatiesector gelijk zal blijven in omvang. De garantie wordt gegeven dat via het woningbouwprogramma en de afspraken met woningcorporaties er voldoende woningen beschikbaar zijn en blijven voor de Dordtenaren met een lager inkomen.

"Geconstateerd wordt dat de Dordtse woningvoorraad zich kenmerkt door een groot aantal goedkope woningen. Het accent bij nieuwbouw ligt daarom op woningen in het hogere segment. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast versterkt het de sociaaleconomische positie van Dordrecht doordat mensen met midden en hogere inkomens die nu wegtrekken, behouden blijven voor de stad. Voor een gevarieerd woningaanbod en sterkere wijken zijn ook ingrepen in de bestaande voorraad nodig. Een deel van de woningvoorraad voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en kan sloop tegemoet zien. Dit zijn vooral sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties. Met name woningcorporaties bouwen de gesloopte aantallen sociale woningen allemaal terug. Op deze manier blijft het aantal sociale huurwoningen op peil. Hiermee kunnen ook inwoners die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, een thuis vinden in Dordrecht."

In de omgevingsvisie wordt de betaalbaarheid van het wonen niet als een beleidsdoel benoemd of verder uitgewerkt, zoals met andere benoemde doelen wel gebeurd in het document.

Prestatieafspraken 2020

In de prestatieafspraken 2020 is betaalbaarheid één van de zes onderwerpen. Hierover is het onderstaande afgesproken:

- Corporaties streven er naar dat ultimo 2020 minimaal 85% van hun sociale woningvoorraad een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens. Monitoring vindt plaats via OCD Drechtsteden.
- Partijen onderzoeken de mogelijkheid een regeling uit te werken voor huurmatiging voor huurders met de laagste inkomens die in een woning wonen met een huur boven de aftoppingsgrens. De intentie is deze bij de huurverhoging in 2020 toe te passen. De gemeente is bereid de regeling te faciliteren.
- In het kader van Vroeg Eropaf streven partijen naar het vroegtijdig signaleren en verhelpen van financiële problemen bij huurders.
- De gemeente onderzoekt op de jaarlijkse stijging van de gemeentelijke afvalstoffenheffing en rioolheffing beperkt kan worden tot maximaal inflatie.
- Het gemeentelijk 'programma tegen armoede en schulden' bevat beleid gericht op het tegengaan van de energiearmoede.

Prestatieafspraken 2021

Op de prestatieafspraken van 2020 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd om te komen tot de prestatieafspraken van 2021. Voor het thema betaalbaarheid is de volgende toevoeging gedaan:

- Vanaf 1 januari 2021 vervalt de tijdelijke verruiming (80-10-10 regel) voor het toewijzen van sociale huurwoningen, en moet ten minste 90% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een maximum inkomen van €39.055 worden toegewezen. Partijen spreken af om van de wettelijk mogelijk gemaakte extra vrije ruimte (totaal 15% i.p.v. 10%) in Dordrecht gebruik te maken. Dit betekent dat meer woningen aan huishoudens met een laag middeninkomen mogen worden toegewezen, die anders zouden moeten worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Dit komt de betaalbaarheid van het wonen voor de mensen met een laag middeninkomen ten goede, maar betekent ook dat er minder woningen beschikbaar komen voor huishoudens met een laag inkomen en dat de wachttijd voor hen mogelijk toeneemt.

Er worden drie redenen gegeven:

- Een strikte toewijzing leidt in sommige buurten tot een dusdanige concentratie van kwetsbare mensen, dat de balans tussen dragers en vragers in een buurt verdwijnt. Hierdoor staat de leefbaarheid onder druk. Partijen streven naar een balans tussen dragers en vragers en maken hiervoor gebruik van de wettelijke extra ruimte bij het toewijzen.
- Partijen constateren dat in de huidige markt met een oplopend woningtekort de lagere middeninkomens in onvoldoende mate een geschikte woningen kunnen vinden. Deze groep valt tussen wal en schip: zij verdienen net te veel voor een sociale huurwoningen en te weinig voor een geïdealiseerde huurwoningen of koopwoningen. Partijen vinden dit onwenselijk en willen de extra ruimte bij het toewijzen gebruiken om een deel van deze groep toegang tot een sociale huurwoningen te geven. Zeker wanneer dit samenvalt met een betere balans in buurten en wijken.

- o Bij uitverhuizing als gevolg van sloop-nieuwbouw is het in individuele gevallen wenselijk om de bewoner ook toegang te geven tot de sociale huursector. Dit is maatwerk en hangt van de persoonlijke situatie af. Partijen spreken af dat de extra vrije ruimte ook gebruikt kan worden om het herhuisvestingsproces soepel te laten verlopen waarbij er ruimte is voor maatwerk passend bij de persoonlijke situatie.

Programma Armoede en Schulden Dordrecht 2018-2022

Het programma Armoede en Schulden beschrijft een vijftal 'doelstellingen', waarvan het tegengaan van energiearmoede er één is. Deze doelstelling raakt het meest aan de betaalbaarheid van het wonen en is als volgt vertaald:

- Stimuleren energiebesparende maatregelen. Actie in 2018: opstellen 1e voorstel (met opgave duurzame stad) voor verkenning instrumenten en partners om energie-armoede terug te dringen.
- Verbeteren energieprestaties woningen. Actie in 2018: opstellen 1e voorstel (met opgave duurzame stad) voor verkenning scenario's ter verbetering van energieprestaties woningen.

Eind 2020 is deze programmaliijn on hold gezet vanwege het herprioriteren van de beleidsdoelen als gevolg van de coronapandemie. Deze programmaliijn is vervolgens in 2022 weer opgepakt vanuit de taskforce energiearmoede.

4.3 Conclusie en blik vooruit

Gesteld kan worden dat in de coalitieperiode 2018 – 2022 de betaalbaarheid van het wonen niet tot nauwelijks op de politieke agenda stond. Uit verschillende stukken blijkt dat Dordrecht er om bekend stond een relatief betaalbare woningvoorraad te hebben. In het gemeentelijk beleid uit deze periode zien we dan ook geen doelstellingen terug met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen.

Het gemeentelijk beleid was eerder gericht op het aantrekken van huishoudens met een midden en of een hoger inkomen en het toevoegen van woningen in een hoger segment. Dit zien we ook terug in de woningbouwprogrammering uit die tijd. In de prestatieafspraken zijn wel afspraken gemaakt over het betaalbaar houden van de bestaande corporatievoorraad.

De afgelopen jaren heeft er echter een omslag plaatsgevonden. Het nieuwe coalitieakkoord 2022-2026 is een andere weg ingeslagen en op 14 februari 2023 heeft de gemeenteraad van Dordrecht een Routekaart Wonen vastgesteld. In deze Routekaart Wonen heeft de betaalbaarheid van het wonen een prominente rol. In onderstaande paragrafen bespreken we kort de recente beleidsontwikkelingen.

Coalitieakkoord 2022-2026

In het Politiek akkoord 2022-2026 van Dordrecht 'Samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht' is meer betaalbare woningen een belangrijke pijler. Het college stelt dat de woningen in Dordrecht schaars zijn en dat 'De woningen die er wel zijn, zijn duurder geworden en voor veel huishoudens onbetaalbaar, ondanks dat Dordrecht van oudsher een relatief betaalbare woningvoorraad heeft' (p.1).

Onder andere de lastige positie van starters, jongeren, ouderen en doorstromers op de woningmarkt wordt benoemd. Het coalitieakkoord noemt een aantal actiepunten (waarvan een aantal specifiek gericht op de betaalbaarheid van het wonen):

- We hebben de ambitie 4.000 woningen te bouwen, verdeeld over alle segmenten;
- We maken een forse inhaalslag door van de 4.000 woningen 30% te realiseren in het sociale huursegment;
- We streven naar toevoeging van minimaal 1.500 betaalbare koopwoningen in de harde planvoorraad;
- We zorgen voor meer bouwplannen voor de toekomst in lijn met de huidige woonvisie;
- We investeren in de samenwerking met onze bouwpartners, zoals woningcorporaties, zodat deze snel aan de slag kunnen gaan.

Routekaart wonen

De routekaart wonen legt onder andere de focus op betaalbaarheid en stelt doelen met betrekking tot het toevoegen van betaalbare woningen. Ook benoemd het de instrumenten om de komende jaren te sturen in de bestaande voorraad. Concreet worden onder andere de volgende onderwerpen en instrumenten benoemd:

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

Hiermee wordt een stevige basis neergezet voor een volwaardig woonbeleid waarin de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk doel is.



Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

www.dordrecht.nl

DORDRECHT

