

Goed wonen in Dordrecht

2019 - 2031

Dordtse paragraaf
Woonvisie Drechtsteden
'Goed wonen in de
Drechtsteden'

DORDRECHT



Goed wonen in Dordrecht

Een Dordtse paragraaf

In deze Dordtse paragraaf beschrijft de gemeente Dordrecht hoe zij uitvoering geeft aan de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'. De regionale woonvisie vormt het kader voor het woonbeleid in onze gemeente zowel kwantitatief als kwalitatief.

Regionaal is afgesproken wat we gaan bouwen, de gemeente is nu aan zet hoe en waar we dit gaan doen.

Naast de thema's uit de regionale woonvisie gaat Goed wonen in Dordrecht in op actuele lokale vraagstukken, waaronder de huisvesting van kwetsbare groepen, de vervangingsopgave in Crabbhof en Wielwijk en het woonwagengebeide.

We kijken naar de opgaven voor de periode tot 2031. Logischerwijs worden de plannen naarmate ze verder in de tijd liggen abstracter.

Deze Dordtse paragraaf sluit af met een concreet uitvoeringsprogramma voor de komende jaren.

De context

De woningmarkt in Nederland is gespannen. Er is sprake van grote tekorten en de nieuwbouwaantallen zijn te laag om dit op korte termijn in te lopen. Mede door deze tekorten zijn de woningprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen. De verwachting is dat de druk op de woningmarkt de komende jaren hoog blijft.

Ook in de Drechtsteden ervaren we deze druk. Verkoopprijzen lopen op, woningzoekenden moeten langer wachten op een sociale huurwoning en starters komen maar moeilijk aan een woning.

Kwetsbare doelgroepen ervaren deze tekorten op de woningmarkt eveneens. Personen die willen uitstromen uit een instelling, nieuwkomers in Nederland en huishoudens met medische of sociale beperkingen vragen extra aandacht. Het vinden van geschikte huisvesting voor deze groepen is vaak maatwerk.

Niet iedereen is op zoek naar een permanente woning. Sommige huishoudens zijn geholpen met tijdelijke huisvesting. Denk aan arbeidsmigranten, mensen die gaan scheiden, sporters die tijdelijk in Dordrecht willen wonen, expats en studenten. Deze mensen zoeken vaak op korte termijn een woonruimte voor kortere duur.

De gemeente opereert binnen deze context samen met maatschappelijke partners en marktpartijen. Onze rol is faciliteren en waar nodig aanjagen en bijsturen, zodat initiatieven mogelijk gemaakt worden.



**De kaders zijn
leidend**

De kaders zijn leidend

Het afsprakenkader

In de regionale woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031' zijn de piketpalen geslagen waarbinnen we de komende jaren ons gemeentelijk woonbeleid uitvoeren. Daarnaast hebben we in de Groeiagenda 2030 'Goed leven in de Drechtsteden' de ambitie uitgesproken als regio 25.000 nieuwe woningen te willen realiseren. Ook in ons eigen coalitieakkoord 2018-2022 staan heldere ambities geformuleerd voor de komende jaren.



Afspraken uit de regionale woonvisie:

- Inspanningsverplichting om 15.000 woningen te realiseren;
- In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal;
- De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis';
- Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment;
- We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren;
- Aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe innovatieve woonconcepten);
- We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een 'pas-op-de-plaats-beleid' en kiezen voor een meer evenwichtige spreiding;
- Het 'pas-op-de-plaats-beleid' kan ook ingevuld worden door de reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compensatie nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geschikt is;
- De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de kaders van de woonvisie;
- We bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, zodat ruimte buiten de stad voor natuur, landbouw en ontspanning beschikbaar blijft;
- We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren;
- Gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren;
- Gemeenten verplichten zich locaties te vinden om de woonopgave te realiseren.

Groeiagenda 2030:

- **Wonen is dé game changer voor de regio;**
- **Wonen is de hefboom voor de beoogde stedelijke ontwikkeling in de Drechtsteden. Doel is door te groeien naar 300.000+ inwoners en te komen tot een evenwichtiger verdeling van de woonsegmenten;**
- **De inzet is om 25.000 nieuwe woningen en 30.000 extra arbeidsplaatsen te realiseren tot 2030;**
- **Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en slim ruimtegebruik vormen het centrale thema bij de woonopgaven.**

Coalitieakkoord 2018-2022:

- **We zetten de komende vier jaar in op een snelle en gefocuste groei met 4.000 kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen. Het accent bij de nieuwbouw ligt op het hogere segment, terwijl de andere segmenten niet worden vergeten;**
- **Nieuwbouwwoningen zijn kwalitatief goed en toekomstbestendig ontworpen;**
- **We bouwen binnenstedelijk, binnen de huidige contouren van de stad;**
- **We realiseren een harde planvoorraad van nog eens 6.000 woningen op nieuwe locaties, die na 2022 gebouwd kunnen worden;**
- **We wijzen enkele gebieden aan waar we aan de slag gaan met gebiedstransformatie. Het gaat hierbij in elk geval om (delen van) de stationsomgeving, Leerpark/Gezondheidspark en Amstelwijck, Wielwijk en Crabbefhof.**



**Onze bewoners
voelen zich thuis
in Dordrecht**

Onze bewoners voelen zich thuis in Dordrecht

Inwoners van Dordrecht zijn over het algemeen tevreden over hun woonomgeving: 77% is tevreden of zelfs zeer tevreden, 12% neutraal en 10% is ontevreden tot zeer ontevreden. Dit komt overeen met het regionale beeld. Als je kijkt naar de tevredenheid naar gebied dan wordt duidelijk dat de inwoners aan de oostkant van de stad gemiddeld genomen meer tevreden zijn dan de inwoners aan de westkant en de binnenstad. Huishoudens in de binnenstad zijn minder tevreden dan huishoudens in andere wijken. Zij geven vaker aan dat de woning te klein is (al dan niet door een gewijzigde samenstelling van het huishouden) of niet goed onderhouden.

Ongeveer 20% van de huishoudens in Dordrecht geeft aan binnen 2 jaar te willen verhuizen. De meest voorkomende verhuisredenen zijn de woonomgeving en het feit dat de huidige woning te klein is.

Huishoudens met lage inkomens zijn sneller geneigd te verhuizen dan hogere inkomens. Het kantelpunt ligt bij € 1.300 euro netto per maand. De redenen die het meest worden aangegeven door deze groep hebben vooral betrekking op de woning zelf: te klein, slecht onderhouden of te duur.

Ook jongere mensen zijn sneller geneigd te verhuizen. Het kantelpunt ligt bij 40 jaar. Bij deze groep heeft de verhuisreden duidelijk te maken met de veranderende levensfase. Het meest wordt aangegeven dat de woning te klein is, niet meer past door een verandering van samenstelling van het huishouden of dat werk de reden is.

Alleenstaanden met kinderen zijn een opvallende groep, omdat zij vaker wel dan niet verhuisgeneigd zijn. Deze groep woont, waarschijnlijk gedwongen door omstandigheden, niet in de woning waar ze tevreden over zijn.

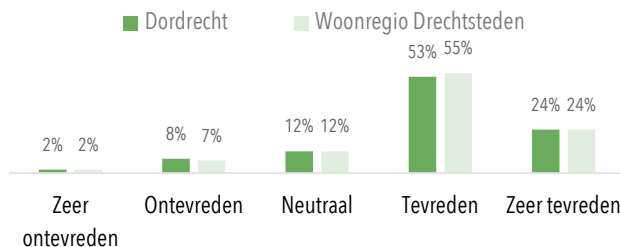
TEVREDENHEIDSKAART



Bron: DGOT, Springco 2018

De Grote Omgevingstest is een zoektocht naar woongeluk en kwaliteit van leefomgeving. Het onderzoek beoogt een meer integrale afweging van belangen: Wat voor soort leefomgevingen willen we creëren? Daarvoor is inzicht in de behoefte van de gebruiker van die omgeving essentieel. Woongeluk ontstaat als mens, woning en woonomgeving goed op elkaar aansluiten.

TEVREDENHEID WOONOMGEVING



Bron: DGOT, Springco 2018

Woonvoorkeuren van de Dordtenaar

Als aan verhuisgeneigden wordt gevraagd naar welk woningtype de voorkeur uitgaat, wordt appartement met lift het vaakst genoemd. In vergelijking met de huidige voorraad is hieraan een tekort. Ook is er veel voorkeur voor rij-/tussenwoningen en vrijstaande woningen. Van de eerste lijkt er voldoende aanbod te zijn en van de laatste niet. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat er veel kwaliteitsverschillen zitten in de gewenste rij/tussenwoningen en het huidige aanbod in Dordrecht.

Woonmilieus in Dordrecht

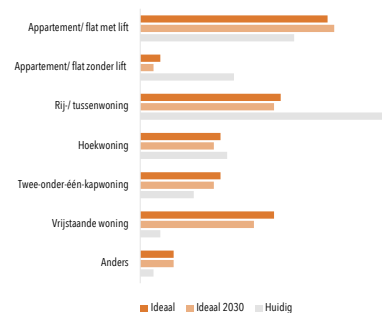
Elke woning is ingebed in een bepaald woonmilieu. De woonomgeving en het voorzieningenniveau spelen een steeds belangrijkere rol bij de beslissingen over wonen.

Woonmilieus kunnen worden getypeerd aan de hand van hun fysieke verschijningsvorm, de mate van functiemenging, de specifieke bevolkingsstructuur en het ontsluitingspatroon. Voor het onderscheiden van woonmilieus is gebruik gemaakt van het DISC-model (zie kader). Het pallet aan woonmilieus is groot. De Binnenstad tekent zich duidelijk af. Aangrenzend aan de Binnenstad vinden we een rustig stadsmilieu (oranje) vermengd met luxe en levendige stadswijken (rood). Dordrecht heeft een relatief groot aandeel woonwijken met gemengde hoog- en laagbouw (gele gebieden).

Aan de randen van de stad en in Krispijn zien we voornamelijk woonwijken met laagbouw (groen). Dubbeldam tekent zich duidelijk af in het turquoise.

Gestippeld zien we op verschillende plekken in de stad de luxere woonwijken. De dorpse en landelijke woonmilieus komen logischerwijs eigenlijk niet voor in Dordrecht.

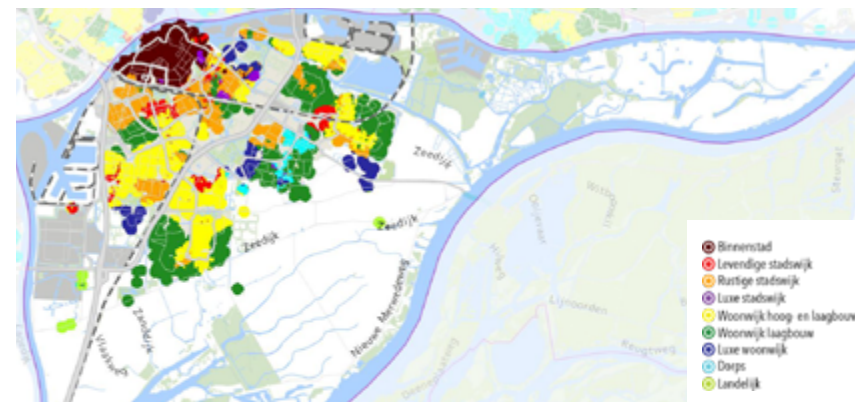
IDEAAL WONINGTYPE
NAAR WELK TYPE WONING ZOU UW VOORKEUR UITGAAN?



Bron: DGOT, Springco 2018

Het DISC-model is een psychologisch onderzoekmodel. Elk mens is uniek door zijn eigen psychologische kenmerken. Kenmerken die er de oorzaak van zijn dat je je in de ene omgeving of werksfeer beter en in een andere misschien minder op je gemak voelt. Voorkeuren die er ook voor zorgen dat je met de ene persoon beter kunt communiceren dan met de andere. DISC is ontwikkeld door William Marston (1928) en wordt wereldwijd toegepast.

Dordtse paragraaf Regionale Woonvisie



Bron: DGOT, Springco 2018

Binnenstad: Centra van steden; bereikbaar met veel modaliteiten; unieke voorzieningen nabij; 24 uur per dag mensen op straat; mix van bedrijvigheid, winkels en voorzieningen; veel gestapelde woonvormen; gebouwd parkeren; markante gebouwen; hoge dichtheid gebouwen.

Levendige stadswijk: Nabij centra; bereikbaar met veel modaliteiten; functiemix met groot aandeel wonen; levendige straten; wonen boven winkels; groot aandeel kleine woningen; veel appartementen; beperkte parkeer ruimte.

Rustige stadswijk: Nabij stadscentrum; bereikbaar met veel modaliteiten; op loopafstand winkelcentra; rustige straten; werken aan huis; veel boven-beneden woningen; stadswoningen; kleine tuinen; beperkte parkeer ruimte.

Luxe stadswijk: Ligging veelal in ruim opgezette, groene stadswijken; topsegment stedelijk wonen; de meeste mensen wonen er op zichzelf; veel privacy; privéparkeergelegenheid.

Woonwijk laag- en hoogbouw: Deze buurten liggen verder van het stadscentrum; veel appartementen; veel openbaar groen; monofunctioneel; de buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum; beperkt percentage tuinen; (nieuw) seniorenmilieu; veel verkeersruimte en veel parkeervelden.

Woonwijk laagbouw: Deze buurten kenmerken zich door veel eengezinswoningen; ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen; auto-georiënteerd; veel rijtjeshuizen; klein percentage appartementen; parkeren voor de deur of op eigen kavel; bijna iedereen een tuin; veel kleinschalig groen; veelal monofunctioneel.

Luxe woonwijk: Ruim opgezette buurten; veel vrijstaande en ruime rijwoningen; topsegment subuurbaan; lage dichtheid; veel groen; parkeren op eigen kavel; villawijken.

Het ideale woonmilieu

Aan inwoners is gevraagd waar zij het liefst willen wonen.

We zien dat het suburbane gebied, ooit gebouwd voor gezinnen, maar nu voor het merendeel bewoond door een- en tweepersoonshuishoudens, in de huidige vorm minder gewild is. Met name de woonwijk met laag- en hoogbouw verliest het in aantrekkelijkheid van de andere woonmilieus. Dit is een landelijke trend.

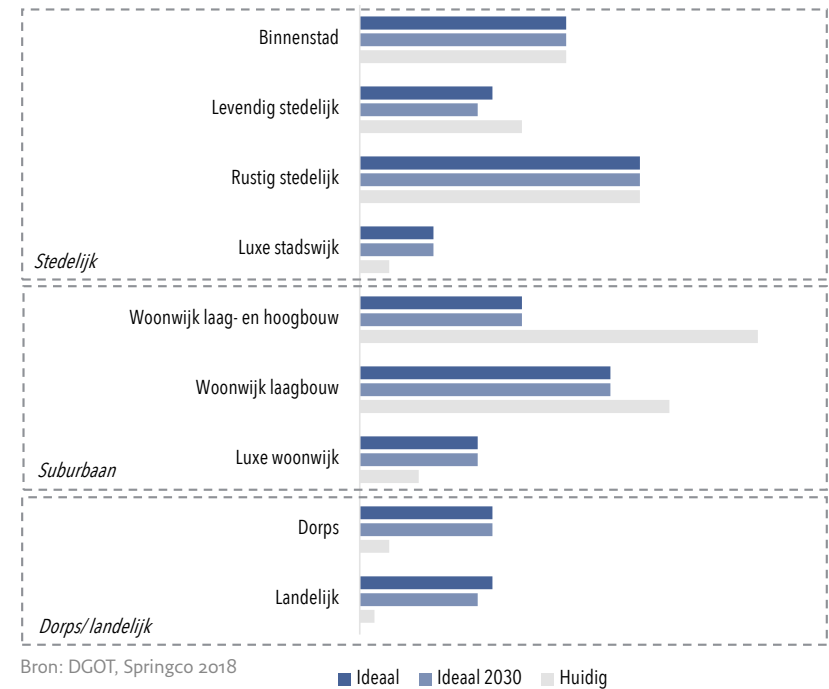
In Dordrecht vinden we dit woonmilieu met name terug in de wijken Wielwijk, Crabbehof en Sterrenburg. Dit zijn dan ook gebieden waar de komende jaren extra aandacht naar uit gaat.

We zien dat in Dordrecht relatief veel vraag is naar stedelijke woonmilieus. Dit komt overeen met de trend dat steeds meer gezinnen willen wonen in een stadswijk met een grotere variëteit aan woningen, een diversiteit aan functies en een goede mobiliteit.

Aan de andere kant van het spectrum zien we de dorpse en landelijke woonmilieus. Als ideaaltyping zijn deze woonmilieus door meer mensen gewenst dan dat ze op dit moment in de stad aanwezig zijn. Veel emptynesters geven aan hier behoefte aan te hebben.

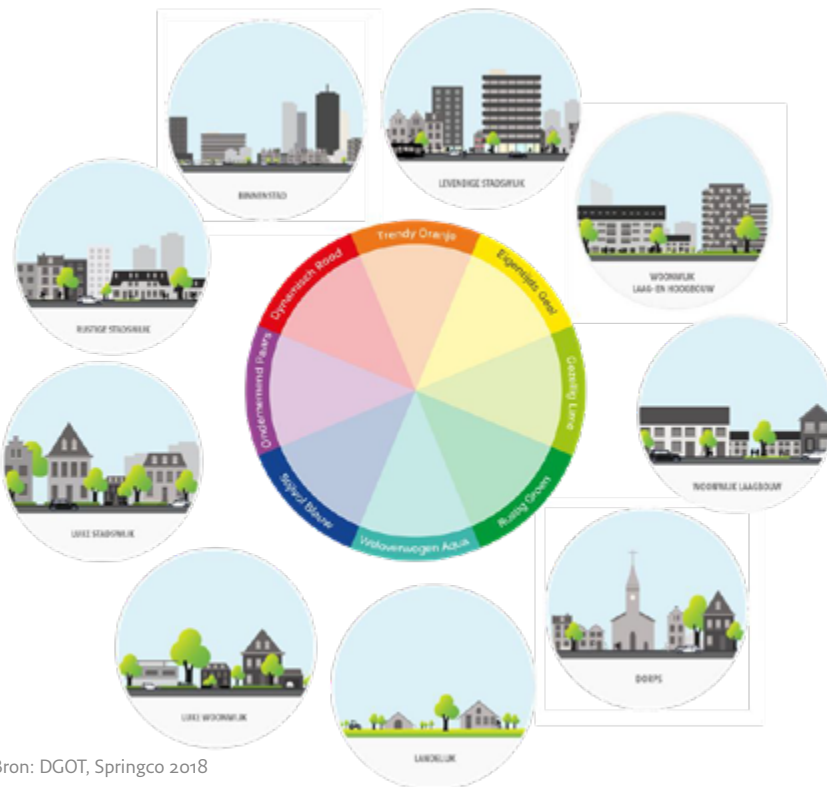
IDEAAL WOONMILIEU

WAAR ZOU U HET LIEFST WILLEN WONEN?



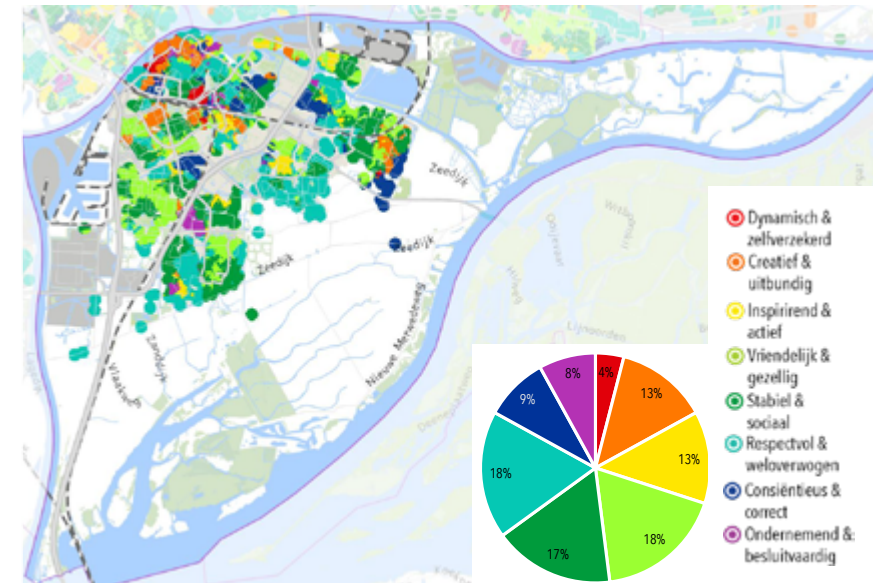
Kort gezegd vragen de stedelijke wijken om meer leefkwaliteit, de suburbane woonwijken om meer identiteit en het dorpse/landelijke woonmilieu om meer aanbod.

Zowel in onze wijkvisies als in onze bouwprogramma's houden we rekening met deze trends. In onderstaande graphic zijn de verschillende woonmilieus gekoppeld aan de leefstijlen die daar overheersend wonen. Mensen met een oranje (creatief en uitbundig) en rode (dynamisch en zelfverzekerd) leefstijl voelen zich thuis in de stad waar zij onvoorspelbaarheid, vernieuwing en dynamiek zoeken. De groepen geel (inspirerend en actief) en lime (vriendelijk en gezellig) zien belangrijke waarden als kindvriendelijkheid, harmonie en gezelligheid goed vertegenwoordigd in de suburbane woonwijken. Mensen in de groepen groen (stabiel en sociaal) en aqua (respectvol en weloverwogen) hechten aan de betrokken dorpse sfeer en de rust en ruimte van het landelijk gebied. Mensen in de blauwe (conscientieus en correct) en paarse (ondernemend en besluitvaardig) groepen zoeken naar een hoog kwaliteitsniveau in de stad of daarbuiten, afhankelijk van de levensfase.



Bron: DGOT, Springco 2018

Onderstaande figuur geeft de verdeling van de verschillende leefstijlen weer, zowel geografisch als in verhouding tot elkaar. Duidelijk is te zien dat de leefstijlen aansluiten bij de woonmilieus.



Bron: DGOT, Springco 2018



**We wonen
langer zelf-
standig thuis**

We wonen langer zelfstandig thuis

Het aandeel ouderen dat wil verhuizen is klein. De meeste mensen willen oud worden in hun huidige woning, in hun eigen vertrouwde woonomgeving. Dit betekent dat de woning geschikt moet zijn, of geschikt gemaakt moet worden op het moment dat (lichamelijke) beperkingen een rol gaan spelen. Met andere woorden, de woning moet het hele leven geschikt blijven, oftewel 'levensloopbestendig' zijn. De zorgfase in het leven schuift steeds verder op. Dat betekent tegelijkertijd dat de vitale levensfase zonder kinderen (empty-nest fase) langer wordt. De empty-nest fase kenmerkt zich veel meer door een verlenging van de wooncarrière dan door een behoefte aan ondersteuning en zorg.

Aandacht voor empty-nester

Empty-nesters zijn alleenstaanden en stellen, veelal in de leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar. Ongeveer twee derde van deze groep woont in een eengezinswoning. Als gevolg van de naoorlogse geboortegolf zal deze groep het komend decennium zijn piek qua aantal bereiken. De keuzes van deze groep zullen de woningmarkt sterk beïnvloeden. Ongeveer 4% denkt serieus na over verhuizen, 17% twijfelt over verhuizen en 79% wil zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen.

Een levensloopbestendige woning is geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd. Veel woningen die op het eerste oog niet geschikt lijken voor senioren (eengezinswoningen) zijn prima geschikt te maken met een aantal aanpassingen waardoor mensen langer thuis kunnen blijven wonen. De in de Drechtsteden gehanteerde methode GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) is een goed middel om levensloopbestendig bouwen meetbaar te maken.

We creëren aanbod voor empty-nesters die willen verhuizen

Een belangrijk verhuismotief voor empty-nesters in een eengezinswoning is dat de huidige woning te groot is. Zij zijn relatief vaak op zoek naar een appartement, bij voorkeur in dezelfde woonomgeving als waarin ze al wonen. Woonconcepten zoals water wonen, landelijk wonen, in een hof wonen en duurzaam wonen worden aantrekkelijk gevonden door verhuiscapabele empty-nesters in een eengezinswoning. Door geschikt woningaanbod te realiseren voor verhuiscapabele empty-nesters creëren we doorstroming op de woningmarkt.

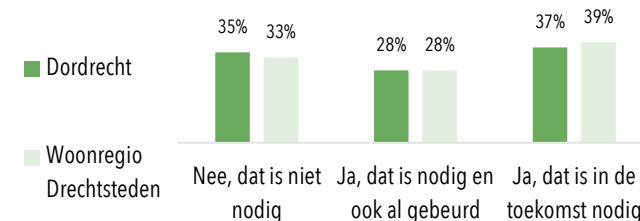
Het grootste deel van de zorgbehoevenden zal de huidige woning aanpassen aan de zorgbehoefte, zodat men in de huidige woning kan blijven wonen. De meeste senioren/zorgbehoevenden zijn zich bewust van de noodzaak om (op termijn)

de woning aan te moeten passen of te moeten verhuizen naar een andere woning. Hier worden weloverwogen keuzes in gemaakt, waarbij niet over één nacht ijs wordt gegaan.

We faciliteren een Blijverslening voor ouderen die niet willen verhuizen

Woningeigenaren zijn primair zelf verantwoordelijk voor het meer levensloopgeschikt maken van hun woning. In 2018 zijn we gestart met de Blijverslening. Een lening bedoeld om mensen langer thuis te kunnen laten wonen. De leningen worden verstrekt via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Eigenaren kunnen met behulp van deze lening maatregelen nemen om de toegankelijkheid van hun woning te verbeteren. In de huursector is het aanpassen van de woning een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en huurders.

WONING AANGEPAST OP ZORGBEHOEFTE



Bron: DGOT, Springco 2018



**We bouwen
10.000 nieuwe
woningen**

We bouwen 10.000 nieuwe woningen

Dordt groeit ...

Om de groeiambitie, zowel regionaal als lokaal, waar te maken moeten extra huizen gebouwd worden. Voor Dordrecht betekent dit dat we tot het jaar 2030 focussen op de bouw van 10.000 extra woningen. Na 2030 willen we nog eens 4.000 woningen toevoegen. De uitdaging voor de komende jaren is om voldoende geschikte locaties te vinden voor de bouw van deze woningen.

Bij deze zoektocht onderscheiden we 4 ontwikkelingen:

I. Grootschalige gebiedsontwikkelingen

Op een aantal plekken in de stad vinden grootschalige ontwikkelingen plaats. Dit zijn de gebiedsontwikkelingen Stationsgebied (Spuiboulevard, zuidkant station en Maasterras), Gezondheidspark, Leerpark, Amstelwijk, Wilgenwende en Stadswerven. De komende jaren zullen hier honderden woningen worden gerealiseerd. De unieke gebiedskwaliteiten worden daarbij optimaal ingezet. Dit leidt tot onderscheidende woonmilieus en een grote differentie aan woningtypen en segmenten.

II. Wijkontwikkelingen

De transformatie in de wijken Wielwijk en Crabbhof is inmiddels zichtbaar. De afgelopen jaren zijn hier woningen gesloopt met als doel te komen tot een evenwichtigere verdeling van de woonsegmenten.

Het streefcijfer van het totaal aantal te bouwen sociale huurwoningen wordt als volgt bepaald:

- Conform de groeiambitie wordt gestreefd naar ontwikkeling van maximaal 10 % van de 10.000 te realiseren woningen (4.000 + 6.000). Dit komt neer op 1.000 (400 + 600) sociale huurwoningen die binnen de groeiambitie gerealiseerd worden;
- De tot 2031 méér dan 1.000 gesloopte of verkochte sociale huurwoningen worden conform de PALT afspraken gecompenseerd tot het aantal van 2016 is bereikt. Dit extra te compenseren aantal wordt aan de bouwambitie toegevoegd.

Rekenvoorbeeld: met het in totaal slopen of verkopen van 2.000 sociale huurwoningen, komt het bovenop de groeiambitie extra te bouwen aantal sociale huurwoningen op 1.000. Het totaal aantal te realiseren woningen komt hiermee op 10.000 + 1.000 = 11.000.

Ook wordt door het toevoegen van nieuwe woningen en de sloop van verouderde complexen de kwaliteit van de woningvoorraad aangepakt. De komende jaren zetten we samen met partners in op de continuering van deze transformatieopgave.

III. Ontwikkelingen op gemeentelijke gronden (DOE-locaties)

Op plekken in de stad waar de gemeente eigenaar is van de grond kan relatief snel nieuwbouw gerealiseerd worden. De gemeente heeft hier immers de regie. Het gaat vaak om kleinschalige locaties waar het van belang is dat gezocht wordt naar een optimaal programma dat past bij de omliggende bebouwing.

IV. Particuliere initiatieven en zelfbouw

Als gemeente bouwen we niet zelf. Andere partijen, waaronder particulieren, zullen de woningen realiseren. Partijen die in Dordrecht woningen willen realiseren, worden daarbij door de gemeente zo goed mogelijk gefaciliteerd. Dit doen we door heldere kaders te stellen en duidelijke afspraken te maken, waar we aan vasthouden. Stimuleren; wegnemen van bureaucratie; begeleiding van ontwikkelaars en particulieren en een snelle en welwillende medewerking in vergunnings- en bestemmingsplanprocedures zijn voorbeelden van maatregelen die kunnen helpen bij de realisatie van projecten. Of een particulier initiatief ook daadwerkelijk tot uitvoering komt, hangt af van meerdere factoren. Als gemeente hebben we hier maar beperkt invloed op.



Ruimte voor zelfbouw

Zelfbouw is van alle tijden en Dordrecht wil de stad met enthousiaste initiatiefnemers verder ontwikkelen. Hiermee geven we mensen de kans om een huis op maat te bouwen. Op de volgende locaties is anno 2019 ruimte voor zelfbouw:

- Grote Hondring (Sterrenburg)
- Oudendijk (Dubbeldam)
- Iepenlaan (Dubbeldam)
- Papeterspad (Binnenstad)
- Troelstrahof (Crabbhof)
- Stadswerven
- Wilgenwende



Spoorzone Dordrecht

Integrale benadering

Het toevoegen van grote aantallen nieuwbouwwoningen heeft uiteraard ook invloed op de andere pijlers van de groeistrategie, waaronder werken, bereikbaarheid en voorzieningen.

Woondeal Zuidelijke Randstad

Op 3 juni 2019 hebben partijen de Woondeal voor de Zuidelijke Randstad ondertekend. Het Rijk, de provincie en de gemeenten trekken samen op om de woningbouwproductie te versnellen. De afspraken worden ondersteund door de regionale koepelorganisaties van de woningcorporaties en de regionale

afdelingen van Bouwend Nederland en de NEPROM. In de Zuidelijke Randstad is in de Woondeal tevens aangehaakt op de bestaande samenwerking binnen de Verstedelijkingsalliantie van gemeenten langs de Oude Lijn van Leiden tot en met Dordrecht, waar wij met onze Spoorzone aan deelnemen met als voornaamste inzet investeringen door het Rijk in de verbetering van deze Oude Lijn.

In de Woondeal zijn met het ministerie van Binnenlandse Zaken afspraken gemaakt over een verkenning welke extra reserveringen van publieke middelen voor de ontwikkellocaties van

de Verstedelijkingsalliantie nodig zijn. Specifiek voor Dordrecht is vastgelegd, dat rondom het spoor de veiligheid voor de omgeving als randvoorwaarde geldt. De minister heeft toegezegd, dat als extra groei van het spoorgoederenvervoer de verdichtingsopgave en de kwaliteitsslag in de weg staat, zij zich samen met de gemeente in zal spannen de effecten daarvan op de voorgenomen planontwikkeling te beperken via gezamenlijke maatregelen.

De minister heeft verder onderkend dat de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in de Zuidelijke Randstad ontoereikend is. In de tweede helft van 2019 zijn voorstellen gedaan aan de Tweede Kamer, die ervoor moeten zorgen dat de corporaties in de regio de opgaven kunnen realiseren.





**Kwaliteit en gebruik
particuliere woning-
voorraad op orde**

Kwaliteit en gebruik particuliere woningvoorraad op orde

Het is niet alleen van belang om naar uitbreiding van de woningvoorraad te kijken, maar zeker ook naar wat er al staat in de stad. Daarom versterken we de aantrekkelijkheid van Dordrecht door verbetering van de bestaande woningvoorraad. We kijken daarbij zowel naar de kwaliteit van de bestaande voorraad als naar het gebruik.

Kwaliteit en onderhoud van de bestaande voorraad

Het is van belang dat woningeigenaren hun bezit goed onderhouden. Het gaat daarbij zowel om regulier periodiek onderhoud als om eenmalige verbeteringen. Bij particuliere woningverbetering kan gedacht worden aan bouwkundige ingrepen, zoals funderings- of gevelherstel. Ook duurzaamheidsmaatregelen, zoals het aanbrengen van zonnepanelen, vallen onder particuliere woningverbetering.

Als gemeente bieden we eigenaren die financieel niet in staat zijn noodzakelijke bouwkundige ingrepen uit te voeren steun in de vorm van een lening. *We onderzoeken de behoefte en mogelijkheden om ons beleid op particuliere woningverbetering de komende jaren te intensiveren.*

Eigenaren van appartementen regelen het onderhoud via de Vereniging van Eigenaren (VvE). Een goed werkende VvE is van groot belang om het onderhoud van het woongebouw te waarborgen. Samen met onze partner Contour De Twern ondersteunen we bewoners met name bij het opzetten van een VvE.

Het gebruik van de bestaande voorraad

Ook goed en efficiënt gebruik van de bestaande woningvoorraad is essentieel. We geven onder voorwaarden ruimte om woningen te splitsen, samen te voegen en uit te breiden. Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening. In 2019 is de nieuwe huisvestingsverordening gemeente Dordrecht vastgesteld. Om illegaal gebruik en woonoverlast tegen te gaan vindt handhaving plaats via de Inspectie Huisvesting Dordrecht (IHD).

Dordtse paragraaf Regionale Woonvisie



VvE's in Dordrecht

In Dordrecht is één op de drie meergezinswoningen onderdeel van een VvE. De helft van de appartementen in Dordrecht wordt bewoond door de eigenaar, de andere helft is eigendom van grote en kleine verhuurders. Dordrecht kent maar liefst 540 VvE's, waarvan de helft bestaat uit kleine VvE's van een beneden- en bovenwoning van vóór de oorlog. Rond de zestiger jaren zijn veel VvE's ontstaan in de portiekflats, zoals op de Staart en in Crabbehof. De andere VvE's kwamen later tot stand in de galerij- en terrasflats van Sterrenburg. De laatste jaren zit het appartementensegment weer in de lift door nieuwbouw van vaak luxe appartementen, maar ook door de verkoop van flat- en ééngezinswoningen door woningcorporaties in VvE-verband.



**We ontwikkelen een
visie op de huisvesting
van arbeidsmigranten**

We ontwikkelen een visie op de huisvesting van arbeidsmigranten

De gemeente besteedt de komende jaren extra aandacht aan de huisvesting van arbeidsmigranten.

De druk op de huidige woningvoorraad is dermate groot dat verschillende groepen woningzoekenden elkaar beconcurreren. Dit leidt in sommige gevallen tot ongewenste situaties. Door middel van regels in de huisvestingsverordening stellen we voorwaarden aan kamergewijze verhuur. Hiermee voorkomen we dat zelfstandige woningen op te grote schaal worden omgezet naar onzelfstandige wooneenheden. Ook borgen we daarmee de leefbaarheid in wijken en buurten. Voortvarendheid met dit soort maatregelen is gewenst, juist ook in wijken met veel sociale huurwoningen waar de leefbaarheid toch al onder druk staat.

Arbeidsmigranten blijven over het algemeen onder de radar. Hierdoor blijven ongewenste woonsituaties, waarop eigenlijk gehandhaafd zou moeten worden, te lang buiten beeld.

Er zijn geen exacte gegevens bekend over het aantal arbeidsmigranten in de Drechtsteden. Wel zijn er enkele onderzoeksrapporten en bronnen die een benadering geven. Een beredeneerde schatting gaat uit van 9.000 arbeidsmigranten in de Drechtsteden, waarvan circa 6.000 in Dordrecht. Het

onderzoek is gedeeltelijk gebaseerd op de registratie in de BRP en gedeeltelijk op het Werknemersbestand van het UWV. De afgelopen jaren groeide dat aantal arbeidsmigranten jaarlijks met bijna 10%. De huisvesters van arbeidsmigranten die in de regio mensen onderdak bieden, verwachten de komende jaren een verdere toename van circa 20%. Het is nog maar de vraag of dat ook daadwerkelijk zal gebeuren, maar het is wel een indicator voor de behoefte aan huisvesting.

Er is weinig bekend over de huisvestings-situatie van de arbeidsmigranten in Dordrecht en in de rest van de regio. Wat we wel weten is dat landelijk circa 30% zich langdurig in Nederland vestigt. Eveneens zo'n 30% is hier kortdurend, bijvoorbeeld voor seizoensarbeid van enkele maanden. Een groep van circa 40% verblijft hier middellang; ergens tussen de 6 maanden en 2 à 3 jaar. Er is geen reden om aan te nemen dat de regio Drechtsteden als geheel van dit landelijke beeld afwijkt.

Idealiter vinden de vestigers na verloop van tijd zelfstandig hun weg op de woningmarkt, al dan niet met behulp van mediators. Voor de arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn in Nederland zijn, zijn meestal de werkgevers of door hen ingehuurd gespecialiseerde huisvesters de initiatiefnemers om huisvesting te regelen.

Zij maken gebruik van een breed palet aan mogelijkheden:

- Appartementen en eengezinswoningen die kamergewijs worden verhuurd;
- Recreatiewoningen (op vakantieparken);
- Leegstaande (al dan niet getransformeerde) gebouwen als kantoren en verzorgingshuizen;
- Pensions, hotels;
- Speciaal voor deze doelgroep gebouwde woonvoorzieningen, veelal unitbouw;
- Tijdelijk gebruik van leegstaande te renoveren of te slopen woningen.

In hoeverre deze vormen van huisvesting in Dordrecht worden ingezet voor arbeidsmigranten zal nader onderzocht worden.

De Drechtsteden hebben vooral te maken met arbeidsmigranten die werken in de haven en de industriële sector. Aangezien de gemeente Rotterdam hard drukt op de goedkope voorraad gaan arbeidsmigranten steeds meer zoek gaan naar andere woonplekken. Dit kan gevolgen hebben voor het aantal middellange termijn vestigers in Dordrecht.

In Dordrecht wonen de meeste arbeidsmigranten in 'gewone' woningen. Voor de groep die maar kort in Nederland is, is dit niet noodzakelijkwijs de beste oplossing. De komende tijd zullen we nagaan of we voor de groep kort verblijvende arbeidsmigranten passende tijdelijke oplossingen zouden moeten (en kunnen) realiseren. Dit doen we in overleg met werkgevers en huisvesters. Deze partijen zullen hierin mede moeten

investeren. Daarbij kijken we onder andere naar mogelijkheden om gebruik te maken van de expertise van Stichting Normering Flexwonen. Ook gaan we na of een tweede Short Stay Facility tot de mogelijkheden behoort.

De provincie Zuid-Holland is in 2019 gestart met een programma voor arbeidsmigranten. Dit programma van anderhalf/twee jaar wordt mede mogelijk gemaakt door een eenmalig budget van het ministerie van BZK. Het programma is gericht op zowel het versneld beschikbaar krijgen van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten door middel van een aantal pilots, als op ontwikkelen en uitwisselen van werkwijzen om de huisvesting van arbeidsmigranten door middel van een integrale aanpak ook feitelijk te laten uitmonden in een nieuwe huisvestingsmogelijkheid.



De Stichting Normering Flexwonen beheert de registers van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en onderhoudt deze normen. Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen behalen.



**We werken aan sterke
gedifferentieerde
wijken**

We werken aan sterke gedifferentieerde wijken

Dordrecht wil een stad zijn met gemengde wijken waar het voor iedereen goed wonen is. Gemengd wil zeggen dat verschillende inkomensgroepen en huishoudenstypen in één en dezelfde wijk kunnen wonen. Dat hoeft niet te betekenen dat alle wijken hetzelfde zijn, met dezelfde woningdifferentiatie, maar wel dat zowel de oost- als westkant van de stad gemengde wijken kent en dat er een betere balans ontstaat.

Crabbehof en Wielwijk

De wijken Crabbehof en Wielwijk vragen ook de komende jaren extra inzet. Voor deze gebieden werken we met sociaal-fysieke wijkvisies. Door middel van deze wijkvisies kunnen we integraal aan de slag, waarbij zowel het sociale als het fysieke aspect wordt meegenomen. Samen met ketenpartners en bewoners brengen we de huidige situatie in kaart en gaan we met elkaar commitment aan om de wijk toekomstbestendig te maken.

Sociaal-fysieke wijkvisies

We actualiseren de wijkvisies van Crabbehof en Wielwijk en streven verdichting en differentiatie na. De focus in deze wijken ligt op het inzetten van instrumenten om woningen toekomstbestendig te maken. Hierbij gaat het om de energietransitie, het verwijderen van asbest, funderingsaanpak en het langer thuis kunnen wonen.

Wielwijk, sterk en weerbaar

- 132 hectare
- 6.195 inwoners
- 3.227 woningen
- 63% sociale huurwoningen
- 62% meergezinswoningen

Crabbehof, veelzijdig, ondernemend, vitaal

- 118 hectare
- 8.520 inwoners
- 4.345 woningen
- 50% sociale huurwoningen
- 80% meergezinswoningen

Dordtse paragraaf Regionale Woonvisie

Tevredenheid woonomgeving



Ze
er onte
vreden

Ze
er te
vreden

Verhuisintentie verwacht binnen 2 jaar



Zeker
niet

Zeker
wel



**Onze woning-
voorraad is in 2035
energieneutraal**

Onze woningvoorraad is in 2035 energieneutraal

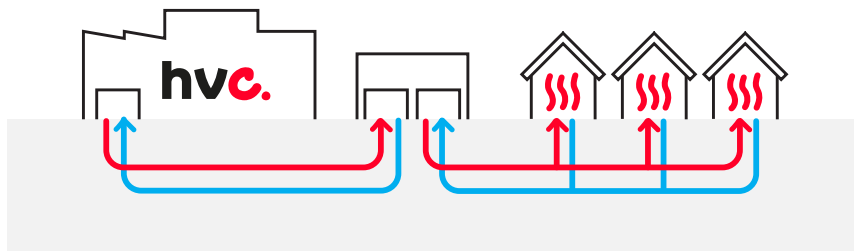
Nieuwe woningen worden gasloos en waar mogelijk op het warmtenet aangesloten. Qua energieverbruik is het streven nieuwe woningen met gebouw- en gebiedsgebonden energie als energieneutraal of energieleverend gebouw te realiseren. Ook wordt de Nederlandse bouw steeds meer circulair: er worden duurzame grondstoffen ingezet bij nieuwbouw waarna hergebruik mogelijk is. Daarnaast worden woningen steeds vaker flexibel ingedeeld.

De bestaande woningvoorraad wordt verduurzaamd, onder andere door aansluiting op het warmtenet. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en slim ruimtegebruik vormen het centrale thema bij deze woonopgaven.

De woningcorporaties en HVC hebben in 2019 een intentieovereenkomst ondertekend om te komen tot een realisatieovereenkomst die er uiteindelijk toe moet leiden dat minimaal 70 procent van de woningen met benutting van een regionaal warmtenet gasloos wordt. Met het ondertekenen start het onderzoek naar de haalbaarheid van het aansluiten van een zo groot mogelijk aantal corporatiewoningen op het warmtenet van HVC tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

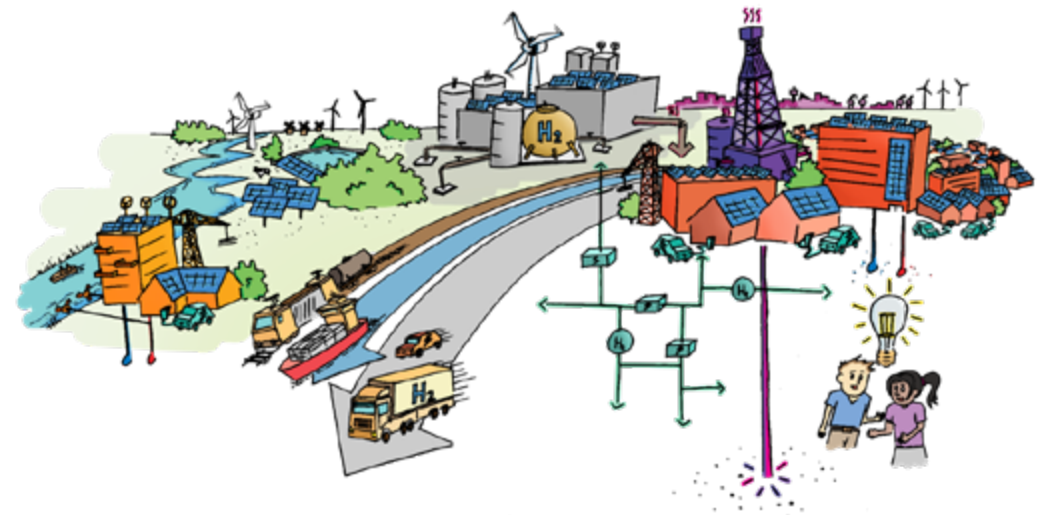
Energiestrategie Drechtsteden energieneutraal 2050

"Gedreven door onder andere het Klimaatakkoord van Parijs stellen wij ons tot doel om vóór het jaar 2050 energieneutraal te zijn. Daarmee gaan we naar een CO₂ neutrale energievoorziening. Voor de gebouwde omgeving richten we ons op energieneutraal in 2035."



Uitgangspunten Warmtetransitie:

- **Alvast aan de slag met energiebesparing**
Goede isolatie en ventilatie zijn randvoorwaarden om onze gebouwde omgeving op een aardgasvrije en duurzame manier te verwarmen.
- **Iedereen kan meedoen**
We pakken het gefaseerd aan en gaan pas van aardgas af als het alternatief voor aardgas maatschappelijk aanvaardbaar en voor iedereen toegankelijk is. Iedere gebouweigenaar, bewoner en andere eindgebruiker moet de overstap naar aardgasvrij kunnen maken.
- **Gebouweigenaren van bestaande gebouwen hebben keuze in toekomstige energie-infrastructuur**
Gebouweigenaren worden altijd betrokken bij de keuze voor de warmtevoorziening in hun wijk, dan wel omdat zij zelf initiatief nemen (zoals de woningcorporaties), dan wel omdat via de wijkaanpak in een zorgvuldig proces een afweging zal worden gemaakt. Door gezamenlijk te kiezen voor een energie-infrastructuur kunnen onnodig hoge maatschappelijke kosten worden voorkomen.



Bron: Energiestrategie Drechtsteden energieneutraal 2050

De methode GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) is een goed middel om duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Bij GPR worden prestatie-eisen geformuleerd op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Afwegingscriteria:

- Laagste maatschappelijke kosten: We streven naar warmteoplossingen met de meest optimale kosten en baten. Daarbij kijken we naar de combinatie van gebouwgebonden maatregelen, energie-infrastructuur en energiebronnen. Dit kan per wijk verschillen. Ook starten we op de plekken waar die kosten het laagst zijn en waar de keuze voor een alternatief voor aardgas het meest zeker is.
- Duurzaamheid: CO₂ reductie en inpassing van lokale energiebronnen. We willen CO₂ reductie bereiken en daarbij lokale energie- en warmtebronnen optimaal benutten en die zo hoogwaardig mogelijk toepassen.
- Plannings van werkzaamheden zoveel mogelijk afstemmen: Waar mogelijk worden werkzaamheden gekoppeld, om onnodige overlast te voorkomen.

Voorkeursvolgorde:

- Warmtenet: Vanwege beschikbaarheid van warmtebronnen (restwarmte, geothermie, aquathermie) in de regio, is de eerste voorkeur om geschikte gebouwen aan te sluiten op een warmtenet.
- All-electric: De reden dat de all-electric optie (vaak met behulp van een warmtepomp) pas na de warmtenet optie komt, is de verwachte beperkte beschikbaarheid van duurzame elektriciteit in combinatie met de hogere investeringen om woningen te isoleren.
- Hernieuwbaar gas: Hernieuwbaar gas is nog niet grootschalig beschikbaar en wordt in de toekomst bij voorkeur ingezet op hoogwaardige toepassingen en flexibiliteit van het energiesysteem.

Circulair bouwen

Zand, beton, glas, baksteen, hout, staal; de bouw is verantwoordelijk voor de helft van het Nederlandse materiaalgebruik. En de productie van bouwmaterialen draagt significant bij aan de uitstoot van CO₂. Circulair bouwen krijgt daarom steeds meer aandacht door de overheid en de bouwsector. Circulair bouwen houdt in dat door de bouw, sloop en renovatie van gebouwen principes uit de circulaire economie worden gehanteerd.

Zo heeft het Rijk in februari 2019 het Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie 2019-2023 gepubliceerd. In dit programma presenteert het kabinet maatregelen voor circulair bouwen met

als doel de CO₂-uitstoot in de bouw in 2030 te halveren en in 2050 geheel uit te bannen. Ook de provincie Zuid-Holland ziet kansen in circulair bouwen. De verkenning 'Zuid-Houtland' toont aan dat de woningbouwopgave in de provincie een bijdrage kan leveren aan de klimaatdoelstellingen door te bouwen met hout, afkomstig uit duurzame bosbouw. De groeiopgave van de Drechtsteden zorgt voor een hoge vraag naar bouwmaterialen en grondstoffen ten behoeve van nieuwbouw en aanpassingen in de buitenruimte. Tegelijkertijd biedt dit ook kansen om tot circulaire nieuwbouw, sloop en renovatie te komen.

Uitgangspunten circulair bouwen

- **Het ontwerp van de woning is gericht op modulair bouwen, zodat de woning beter uitgerust is voor toekomstige veranderingen wanneer de bestemming of de inrichting van de woning verandert. Dit versterkt tevens de wens om tot levensloopbestendige woningen te komen.**
- **De materialen die benodigd zijn voor de bouw, zoals beton, baksteen, zand, glas en staal hebben een lage milieu-impact conform de wettelijke MPG -eis en zijn zoveel mogelijk afkomstig van secundaire of biobased grondstoffen. Daarmee voorkomen we zoveel mogelijk schaarse en toxische materialen.**
- **Materialen in de woningen worden geregistreerd in een materialenpaspoort. Het materialenpaspoort haalt materialen uit de anonimiteit. Hiermee worden materialen gedurende de levensduur van een gebouw geregistreerd op basis van onder andere financiële waarde, levensduur en kwaliteit.**
- **Bij renovatie- en sloopopgaven wordt gestreefd naar maximaal hergebruik van materialen en producten in de gebouwen, zoals kozijnen of gevels. Een gebouw wordt gezien als een opslagplaats van materialen en verkrijgt daarmee waarde.**



**We streven
naar inclusieve
wijken**

We streven naar inclusieve wijken

Het aantal mensen dat in de wijk ondersteuning en/of zorg nodig heeft is toegenomen. Dat geldt voor kwetsbare ouderen, mensen met een beperking en mensen die uitstromen uit voorzieningen als beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. Naast een geschikte woning en woonomgeving is formele en informele hulp nodig, zodat mensen zo lang mogelijk zelf de regie houden. Om de zelfredzaamheid van kwetsbare huishoudens te vergroten zijn allerlei interventies mogelijk rondom de woning, de woonomgeving en de sociale omgeving.

Huisvesting kwetsbare groepen

In de Drechtsteden hebben we in 2018 gezamenlijk een regionale ontwikkelagenda opgesteld voor het huisvesten van kwetsbare groepen. Deze Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG) speelt in op de hervorming van de langdurige zorg. Het verblijf in zorginstellingen wordt afgebouwd en de ondersteuning van minder zelfredzame mensen wordt in toenemende mate thuis en in de wijk georganiseerd, onder regie van de gemeente. Beperking van het aantal opnames en de duur van het verblijf in zorginstellingen zorgt voor een toenemende vraag naar sociale huurwoningen, afkomstig van kwetsbare mensen die (weer) zelfstandig willen of moeten gaan wonen. Voor de uitvoering van deze agenda is een

integrale aanpak tussen wonen, ruimte en WMO noodzakelijk.

Uitstroom maatschappelijk instellingen

In 2018 is onder de paraplu van de uitvoering van de Huisvestingsagenda Kwetsbare Groepen een sluitende route ontwikkeld voor uitstroom van personen uit een instelling naar een sociale huurwoning. Deze Route Thuis in de Wijk is ontwikkeld na consultatie met alle partijen, inclusief de formele vertegenwoordigers van huishoudens die mogelijk gebruik maken van deze route (huurdersorganisaties, cliëntenraden, WMO-raden).

Inclusieve wijken

“Wijken waar kwetsbare senioren en mensen met beperkingen met een goede kwaliteit van leven kunnen wonen. Voor deze inclusieve wijk moet een ‘virtueel’ tehuis worden ontwikkeld: een veilige en beschermde woonomgeving met diensten en een aanspreekpunt voor informatie en hulpvragen.”
Platform31



Aandacht voor nieuwe woonzorg concepten

De bestaande woonzorgproducten sluiten onvoldoende aan bij de vraag. Alternatieve woonzorgproducten zijn nodig, zoals woonvormen voor alleenstaande moeders, woningaanbod voor kwetsbare jongeren tussen 18-27 jaar, crisisopvang voor gezinnen in scheiding etc.

In 2018 is de woonvorm Skaeve Huse geïntroduceerd in Dordrecht. Vijf

‘Merwedehuusjes’ bieden aan langdurig daklozen een menswaardige en stabiele woonplek. Mogelijkerwijs bieden deze woningen in de toekomst ook een oplossing voor extreme gevallen van woonoverlast.

Ook de komende jaren zullen we samen met onze maatschappelijke partners aandacht blijven besteden aan de ontwikkeling van (nieuwe) woonvormen voor kwetsbare doelgroepen.



**We sturen op
5 prijs-
segmenten**

We sturen op 5 prijssegmenten

Het bouwen van woningen en het vervangen van verouderde woningen is geen doel op zich. Nieuwbouw is het middel om ervoor te zorgen dat we onze huidige en toekomstige inwoners goede woonruimte kunnen bieden. Woonruimte die optimaal aansluit bij hun wensen, mogelijkheden en beperkingen. Daarom kijken we in ons woonbeleid niet alleen naar de huidige bevolking, maar ook naar de te verwachten demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Een goed gebouwde woning gaat immers meerdere generaties mee en moet bestand zijn tegen de veranderingen in de samenleving. In 2018 hebben we de programmering van nieuw te ontwikkelen woningen in Dordrecht vastgesteld.

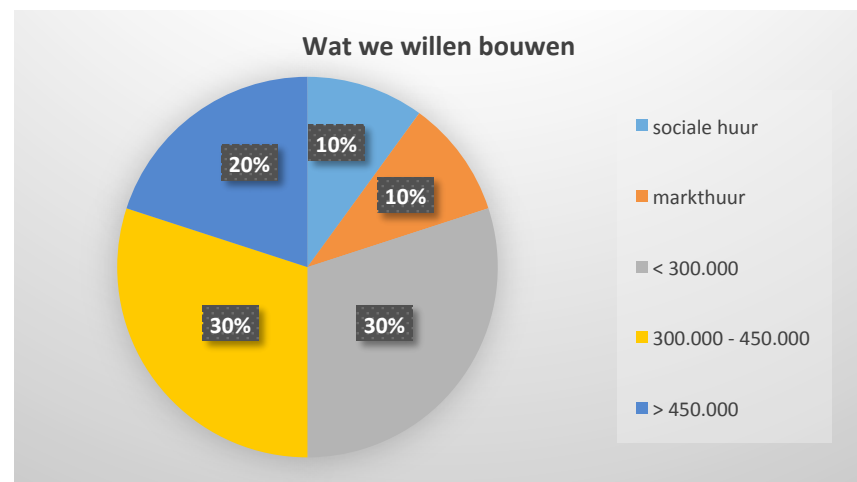
We streven in het bouwprogramma naar de onderstaande verdeling in 5 segmenten:

- 10% - sociale huur
- 10% - markthuur
- 30% - koop tot € 300.000,-
- 30% - koop van € 300.000,- tot € 450.000,-
- 20% - koop vanaf € 450.000,-

De prijsgrenzen worden herijkt op het moment dat blijkt dat deze niet meer aansluiten bij de markt.

Deze ambitie borduurt voort op het regionaal vastgestelde beleid in de regionale Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 en de Groeiagenda 2030 Goed leven in de Drechtsteden. 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 markthuursegment;
- 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.



Monitoring en sturing

Het instrument dat we gebruiken om onze nieuwbouwplannen te monitoren en bij te sturen is de zogenaamde Planmonitor. We gebruiken de Planmonitor om alle nieuwbouwplannen bij te houden. Omdat alle gemeenten in de regio Drechtsteden met dit instrument werken kunnen we onze plannen ook goed op regionaal niveau afstemmen. We kijken daarbij zowel naar de absolute aantallen als naar differentie in

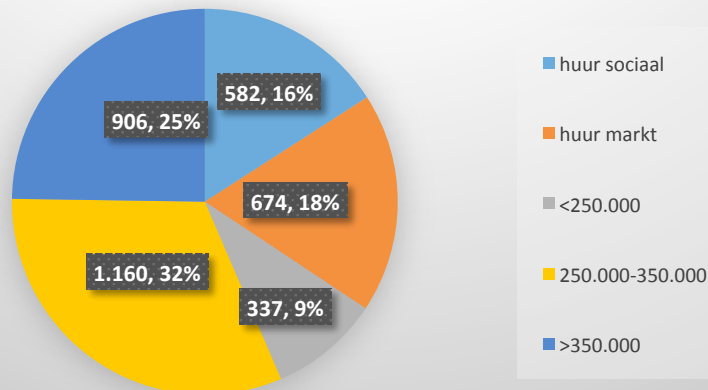
prijssegmenten en woningtypologieën. Ook de fasering houden we nauwlettend in de gaten. We stemmen dit af met de provincie en de gemeenten in de Drechtsteden. We nemen deel aan de verstedelijkingsalliantie en verrichten daar lobbyactiviteiten om bij te dragen aan de Dordtse ambities en doelstellingen. We sturen door middel van bestemmingsplannen, aanbestedings-trajecten en onderhandelingen met de markt.

Prijssegmenten in de plannen

De planmonitor met de plannen vanaf 1-1-2018 laat wat betreft eigendom en prijsklassen zien dat in alle prijsklassen plannen zijn opgenomen, zowel in de koop- als huursector. Voor de periode tot en met 2022 bestaat een derde van de plannen uit koopwoningen tussen de €250.000 en €350.000. Een kwart betreft koopwoningen van meer dan € 350.000. Het aandeel huurwoningen in de plannen

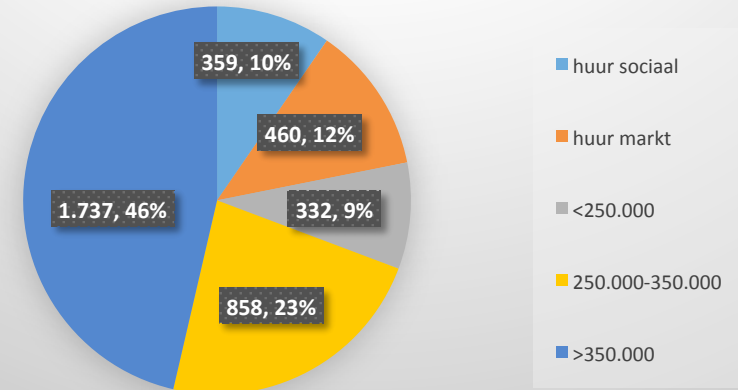
is de eerste jaren hoger dan de vastgestelde prijssegmenten. In de jaren na 2022 is een verschuiving te zien naar het hogere segment. Dit is voor een groot deel het gevolg van de stijgende woningprijzen. Overigens sluiten de segmenten in onderstaande figuren niet 1-op-1 aan bij de vastgestelde streefpercentages. Dit zal in de toekomst gelijk getrokken worden.

Geplande nieuwbouwsegmenten 2018-2022



Bron: Planmonitor gemeente Dordrecht

Geplande nieuwbouwsegmenten 2023 e.v.



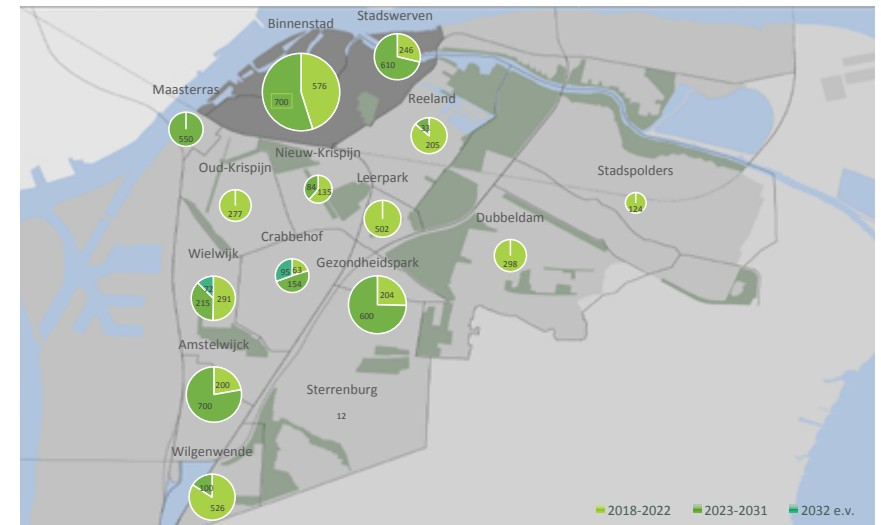
Bron: Planmonitor gemeente Dordrecht

We streven naar een goede balans tussen eengezins- en meergezinswoningen

Naast de prijssegmenten monitoren we ook andere kwaliteitskenmerken. We kijken bijvoorbeeld naar het onderscheid in eengezins- en meergezinswoningen (appartementen). Als gemeente borgen we op die manier dat er voldoende differentiatie is in het woningaanbod. Ook toetsen we of het aanbod aansluit bij de woningbehoefte op de korte en lange termijn. Op de kaarten op pagina 57 is te zien in welke wijken de nieuwbouwaantallen gepland zijn kijkend naar de bouwperiode. In lichtgroen staan de aantallen voor de komende jaren. Donkergroen geeft aan dat de woningen gepland zijn voor de periode na 2022.

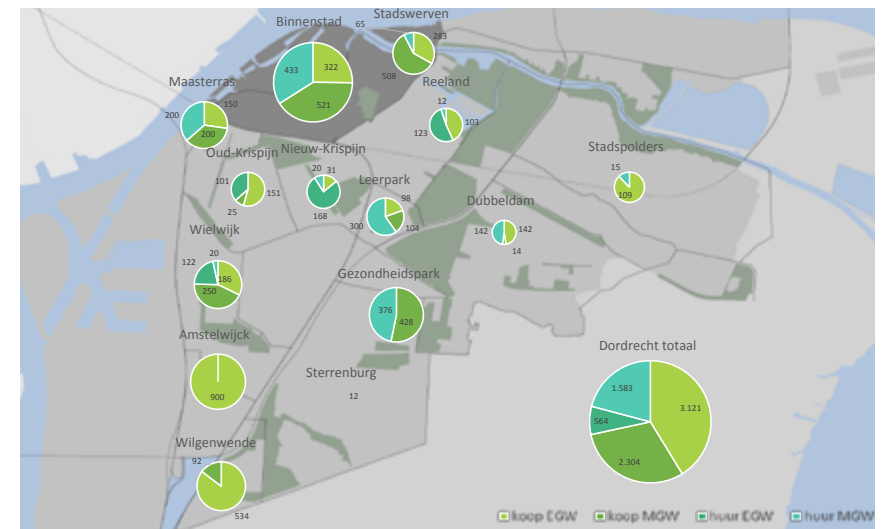
Als we kijken naar de verdeling tussen eengezins- en meergezinswoningen dan zien we dat in de meeste wijken een gedifferentieerd programma gerealiseerd wordt. In de meer stedelijke woonmilieus en langs de Spoorzone is een hoger aandeel appartementen zichtbaar. Dit sluit goed aan bij de typologie van deze locaties.

Kaart: Nieuwbouwplannen 2018 en verder naar geplande bouwperiode



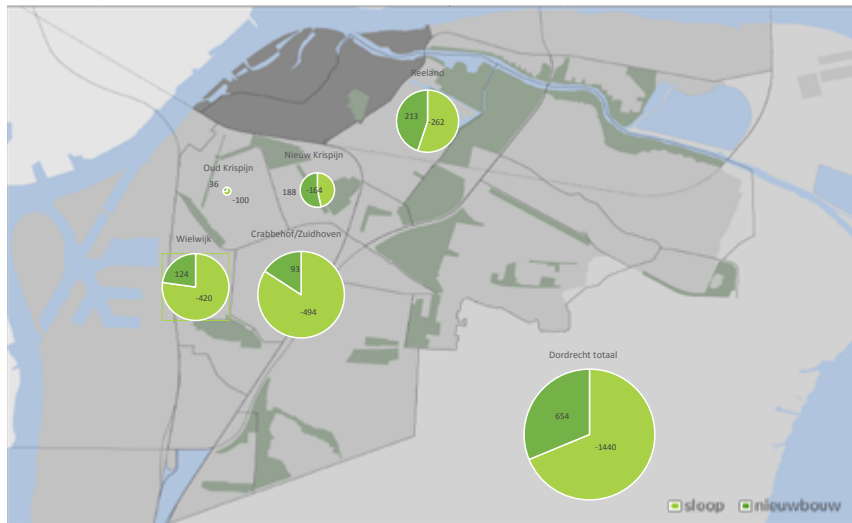
Bron: Planmonitor gemeente Dordrecht

Kaart: Nieuwbouwplannen 2018 en verder naar koop/huur en eengezins-/meergezinswoningen



Bron: Planmonitor gemeente Dordrecht

Kaart: Planvoorraad 2018 en verder sloop/nieuwbouw sociale huurvoorraad



Bron: Planmonitor gemeente Dordrecht

We vergroten de planvoorraad voor nieuwe sociale huurwoningen

Naast nieuwbouwplannen is er ook sprake van slooppplannen. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om verouderde sociale huurwoningen. Bovenstaande kaart laat de geplande sloopaantallen zien, afgezet tegen de nieuwbouwplannen in de sociale huursector. Te zien is dat sprake is van sloop van bijna 1.500 sociale huurwoningen. Er zijn anno 2019 nog onvoldoende nieuwbouwplannen om volgens het pas-op-de-plaats-principe, waarbij het aantal sociale huurwoningen op peil blijft, deze sloopaantallen te compenseren. We zetten daarom actief in op het vergroten van de planvoorraad voor sociale nieuwbouw.

We monitoren de doorstroming op de woningmarkt

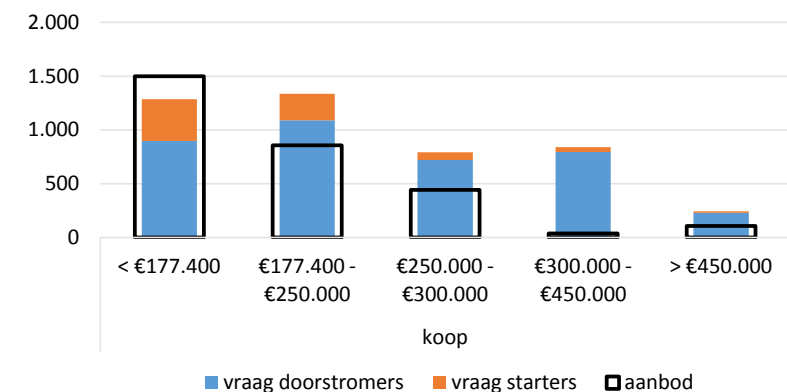
Doorstroming is van essentieel belang voor een gezonde woningmarkt. Als doorstomers geen geschikte woning kunnen vinden stagneert de doorstroming. In Dordrecht is het aanbod voor doorstomers in het hogere koopsegment momenteel te beperkt. Dit blijkt ook uit onderstaande figuur. Doorstroming zal dan ook vooral op gang komen, wanneer er aan de bovenkant van de markt ontwikkeld gaat worden. In ons beleid zetten we dan ook vooral in op bouwen in de duurdere koopsegmenten.

De afgelopen jaren is de doorstroming in Nederland met 30% toegenomen. De groep doorstomers bestaat voor een groot deel uit gezinnen die verhuizen naar een (grotere) eengezinswoning. Ook het aandeel

ouderen dat is verhuisd is toegenomen. Deze groep is echter veel kleiner in omvang. Slechts een beperkt deel van de ouderen is verhuisgeneigd (8%). Deze groep is wel van belang voor de doorstroming, aangezien senioren relatief vaak een eengezinswoning achterlaten.

De meeste ouderen willen in hun huidige woning blijven wonen. Op het moment dat ouderen wel willen verhuizen dan moet een aantal hobbels worden genomen. Veelal zal men meer gaan betalen voor de nieuwe woning. Ook het gedoe van een verhuizing en de angst om netwerken te verliezen zijn aspecten die een grote rol spelen bij de uiteindelijke beslissing. Naast het creëren van gewilde woonproducten voor senioren moet met deze aspecten rekening worden gehouden.

Figuur: Verhouding in vraag/aanbod in Dordrecht naar prijsklasse



Bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031, RIGO

Goed wonen in Dordrecht 2019-2031

We zetten in op lange verhuisketens

Bouwen in het hogere segment leidt automatisch tot het vrijkomen van woningen in het lage(re) segment. De woning in het hogere segment wordt immers vrijwel in alle gevallen gekocht door een doorstromer die een woning achterlaat. De achtergelaten woning komt beschikbaar voor een huishouden dat op zijn beurt ook weer een woning achterlaat. Deze keten stopt wanneer de woning gesloopt wordt of een starter de woning betreft. Een starter laat immers geen vrije woning achter. In de praktijk bestaat een keten vaak uit 3 of soms wel 4 stappen.

Een nieuwbouwwoning die je bouwt voor de doorstroming betekent dus dat aan het begin van de keten een woning beschikbaar komt voor een starter (tenzij sprake is van sloop). De manier om zoveel mogelijk verhuiscapaciteit te kunnen bedienen is om de keten zo lang mogelijk te maken. We bouwen in Dordrecht daarom alleen specifiek voor starters als de locatie uitermate geschikt is voor starters en het mogelijk is een kwalitatief aantrekkelijk product te realiseren voor deze doelgroep.



Bron: Springco Urban Analytics | www.stadzaken.nl





**We vervangen
1.500 verouderde
woningen**

We vervangen 1.500 verouderde woningen

Woningen gaan lang mee, maar er komt een tijd dat sloop-nieuwbouw de beste keuze is. Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren complexen gesloopt, omdat ze niet langer voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. Op de slooplocaties wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd passend bij de huidige vraag, de gewenste samenstelling van de buurt en de hedendaagse kwaliteitsmaatstaven.

Ook de komende jaren is in Dordrecht nog sprake van een sloop-nieuwbouwopgave. Dit biedt kansen om kwetsbare buurten en wijken in de lift te zetten. Door in eenzijdige wijken woningen terug te bouwen in een hogere prijsklasse ontstaat meer differentiatie.

We hebben met de overige gemeenten en de woningcorporaties in de Drechtsteden afgesproken dat het aantal sociale huurwoningen de komende jaren gelijk blijft, het zogenaamde pas-op-de-plaats beleid. Daarnaast wordt toegewerkt aan een evenwichtigere verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio. Dit uitgangspunt passen we ook toe binnen onze gemeentegrenzen. Concreet betekent dit dat voor elke gesloopte sociale huurwoning een nieuwe sociale huurwoning wordt teruggebouwd. Ook de verkochte sociale huurwoningen worden gecompenseerd door middel van nieuwbouw.

In het kader van betere spreiding en sterke, gedifferentieerde wijken zet de gemeente in op afname van het aandeel van de sociale huurvoorraad in bepaalde wijken. Omdat het aantal sociale woningen op peil moet blijven, betekent dit dat we op andere locaties in de stad sociale huurwoningen terugbouwen. Voor de vervangingsopgave in de sociale huurvoorraad werken we nauw samen met de woningcorporaties. Zij zijn immers verantwoordelijk voor hun bezit.

Als gevolg van sloop van verouderde woningen is de voorraad sociale huurwoningen in Dordrecht tussen 2016 en 2018 met ongeveer 700 woningen geslonken. De afname van het aantal woningen leidt tot een hogere druk op de sociale woningmarkt. Het is daarom van belang dat de nadruk de komende jaren ligt op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. Het in grote aantallen slopen van sociale woningen kan doorgang vinden zodra de nieuwbouw op gang is gekomen.

Dordtse paragraaf Regionale Woonvisie



Presentatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties

Jaarlijks maken we afspraken met de woningcorporaties Trivire en Woonbron en hun huurdersvertegenwoordigingen.

Thema's die hierbij aan bod komen zijn:

- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen;
- Sloop- en nieuwbouwaantallen sociale huurwoningen;
- Betaalbaarheid en huurprijzen;
- De duurzaamheidsopgave;
- Leefbaarheid in buurten en wijken;
- Huisvesting van vergunninghouders;
- Onderhoudsplannen bestaande complexen;
- Ketensamenwerking;
- Huisvesting van kwetsbare huurders;
- Aanpak van overlast;
- Afstemming programma's en projecten;
- Ouderenhuisvesting;
- Flexwonen;
- Verhuur van woonwagens en standplaatsen.



Nieuwbouwlocaties gezocht

Anno 2019 hebben we onvoldoende plekken aangewezen om het aantal sociale woningen dat is of wordt gesloopt terug te bouwen. Om dit te veranderen nemen we onze lopende projecten onder de loop. Daarbij gaan we na of het mogelijk is een verplicht nader vast te stellen percentage sociale woningbouw op te nemen bij nieuwe locaties. Tevens onderzoeken we de mogelijkheden naar verdichting op bestaand grondgebied van de corporaties. Er worden geen sociale huurwoningen meer verkocht waar geen afspraken over zijn. Braakliggende gronden, waar de corporaties geen woningen gaan ontwikkelen, worden waar mogelijk versneld aan de markt aangeboden.

Daarnaast kijken we naar mogelijkheden om sociale woningen te bouwen op onder meer de volgende locaties: Maasterras, Gezondheidspark, Leerpark, Amstelwijck, Spuiboulevard, Stationsgebied, Van den Broek-erf, Oudland, Bouwhuys-locatie.

We houden een vinger aan de pols als het gaat om leefbaarheid en beschikbaarheid

Het pas-op-de-plaats beleid en het uitgangspunt van sterke en gedifferentieerde wijken gaat uit van spreiding van sociale huur over de gehele stad. De verloedering kan toeslaan als het aantal kwetsbare mensen in een wijk te groot wordt. Het is zaak om dit kantelpunt goed in de gaten te houden. Dit doen we door samen met de woningcorporaties en de bewoners de leefbaarheid in buurten en wijken te monitoren. Door sloot neemt de sociale voorraad af. Bij een gelijkblijvend aantal woningzoekenden betekent dit dat de druk op de sociale woningmarkt toeneemt. Dit borgen we door de druk op de sociale woningmarkt te monitoren. Hiervoor hebben we samen de corporaties de Beschikbaarheidsmonitor opgezet. Als de druk de normering overschrijdt nemen we in samenwerking met de corporaties maatregelen.



**We actualiseren
ons woon-
wagenbeleid**

We actualiseren ons woonwagenbeleid

In 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken en werd het woonwagenbeleid gedecentraliseerd. De afgelopen jaren heeft een aantal instanties zich uitgesproken over het mensenrechtelijk kader dat voor woonwagenbewoners geldt. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in 2018 het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid gepubliceerd.

Aan de hand van de aanbevelingen uit deze handreiking heeft de gemeente in 2019 een start gemaakt met de actualisatie van haar woonwagenbeleid.

Locaties Dordrecht	standplaatsen
Brandts Buysstraat	13
Eastonstraat	6
Amazone	14
Domela Nieuwenhuisweg	12
Essen	11
Heelalstraat	4
Jan Schaeferhof	17
Merbau	11
Minnaertweg	6
Papendrechtsestraat	5
Romboutsplantsoen	18
Windsingel	27
Witte de Withstraat	9
Totaal	153



Landelijk beleidskader woonwagen- en standplaatsenbeleid

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.



**We vergroten de
kansen op een
woning voor starters**

We vergroten de kansen op een woning voor starters

Ook starters, waaronder jonge huishoudens, hebben het anno 2019 lastig op de woningmarkt. De prijzen zijn hoog, de financieringseisen streng en het aanbod is beperkt. Van de thuiswonende starters is ruim 30% zeer verhuisgeneigd en nog eens 20% wil waarschijnlijk binnen een periode van twee jaar verhuizen. Deze groep wil relatief vaak verhuizen naar stedelijke woonmilieus, met name naar rustige en levendige stadswijken. Woonwijken met laagbouw of een landelijk of dorps woonmilieu zijn minder gewild.

Kansrijke locaties voor starters:

Spoorzone

De Spoorzone, en met name de omgeving van de stations, biedt een unieke combinatie van factoren om een woningaanbod te creëren dat bestaande en nieuwe bewonersgroepen in andere grotere steden van de zuidelijke Randstad niet vinden. Vanwege hun dynamiek en bereikbaarheid zijn dit plekken die zeer gewild zijn bij starters, waaronder studenten en jonge huishoudens op de woningmarkt.

Leerpark/Gezondheidspark

Het Leerpark/Gezondheidspark heeft de potentie zich te ontwikkelen tot woonmilieus voor studenten en young professionals. Door het bieden van huisvesting aan studenten en jongeren wordt deze werkomgeving verrijkt met een dynamisch milieu, met bijbehorende verblijfs- vrijetijd- en recreatiefuncties.

Binnenstad

De binnenstadaanpak, met als inzet een aantrekkelijke, compacte binnenstad met verrassende interactiemilieus, is succesvol en wordt met kracht doorgezet. De binnenstad moet de komende jaren nog aantrekkelijker worden voor studenten en young professionals. De ontwikkeling van de Spuiboulevard en het transformeren van lege panden tot studenteneenheden kunnen hieraan bijdragen.

Het begrip starter kan tot verwarring leiden. Sommigen denken aan jongeren die het huis willen verlaten, anderen aan mensen die voor het eerst een woning kopen. Starters zijn te onderscheiden in drie groepen:

- De eerste is de huurstarter, personen met een verhuisswens die het ouderlijk huis of onzelfstandige kamer verlaten voor een zelfstandige huurwoning.
- De volgende groep is de koopstarter: personen met een verhuisswens die het ouderlijk huis of onzelfstandige kamer verlaten voor een zelfstandige koopwoning.
- De laatste groep is de doorstromende koopstarter, huishoudens die in principe al gestart zijn in de huursector, maar voor het eerst een woning gaan kopen.

Bovenstaande groepen willen we beter behouden voor de stad. Voor de startende huurstarter creëren we nieuw aanbod. Dit kan variëren van studio's nabij openbaar vervoerknooppunten en voorzieningen en meerkamerappartementen binnen overige locaties in stedelijke woonmilieus.

De koopstarter is vooral gebaat bij doorstroming op de woningmarkt. Maar, er is binnen deze groep ook behoefte aan nieuwbouw. Hierbij zetten we in op kwaliteit en de behoefte die er is aan meerkamerwoningen.

Studenten

Studenten vormen een aparte doelgroep. Het gemeentelijke beleid zet in op het aantrekken van MBO- en HBO-aanbieders in de stad. Een deel van de jongeren die in Dordrecht een opleiding gaat volgen wil hier ook wonen. In totaal studeren anno 2019 circa 8.600 studenten in onze gemeente. Veruit het grootste deel doet dit aan het DaVinci college. Naar schatting zijn 400 tot 600 van deze studenten uitwonend of woningzoekend.

De studentenhuisvesting kent nu geen grote knelpunten. Als nieuwe onderwijsinstellingen zich vestigen in de stad, betekent dit logischerwijs een toename in de behoefte aan woonruimten voor studenten. Als gemeente zijn we daarom structureel in gesprek met onderwijsinstellingen om tijdig in te kunnen spelen op mogelijk nieuwe ontwikkelingen en nieuw onderwijsaanbod. Bij de programmering van flexibele woonconcepten zal met deze groep rekening worden gehouden.



Actie programma

Actieprogramma

Om ons woonbeleid uit te voeren en onze ambities waar te maken hebben we een aantal acties benoemd.

Vergroten plancapaciteit

Wat: De opgave Bouwende Stad werkt aan versnelling van de nieuwbouwproductie, zodat we de afgesproken aantallen kunnen realiseren. De focus ligt op de zoektocht naar locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Wanneer: 2019 e.v.

Programma: Bouwend en Bereikbaar Dordrecht

Monitoring woningbouwprogramma

Wat: Door middel van monitoring bewaken we de ontwikkelingen op de woningmarkt. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden.

Wanneer: jaarlijks

Programma: Bouwend en Bereikbaar Dordrecht

Vergroten woningkansen van starters

Wat: We realiseren nieuw aanbod voor starters in stedelijke woonmilieus.

Wanneer: 2019 e.v.

Programma: Bouwend en Bereikbaar Dordrecht

We werken aan sterke gedifferentieerde wijken

Wat: We actualiseren de wijkvisies voor Crabbefhof en Wielwijk. Daarnaast onderzoeken we of andere wijken in Dordrecht gebaat zijn bij een soortgelijke aanpak.

Wanneer: 2019 e.v.

Programma: Groen en Ruimtelijk Dordrecht

Actualiseren woonwagengebeleid

Wat: We actualiseren ons woonwagengebeleid in overeenstemming met de huidige wet- en regelgeving.

Wanneer: 2019 e.v.

Programma: Groen en Ruimtelijk Dordrecht

We vervangen 1.500 verouderde sociale huurwoningen

Wat: Sloop en vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen met als doel te komen tot sterke en gedifferentieerde wijken.

Wanneer: 2019 e.v.

Programma: Groen en Ruimtelijk Dordrecht

Kwaliteit en gebruik particuliere woningvoorraad op orde

Wat: We onderzoeken de behoefte en mogelijkheden binnen ons beleid op particuliere woningverbetering.

Wanneer: 2019/2020

Programma: Groen en Ruimtelijk Dordrecht

We streven naar inclusieve wijken

Wat: We geven uitvoering aan de agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen.

Wanneer: 2019 e.v.

Programma: Groen en Ruimtelijk Dordrecht

Visie huisvesting arbeidsmigranten in Dordrecht

Wat: In samenwerking met regiogemeenten, werkgeversorganisaties, huisvesters en externe experts ontwikkelen we een visie op de huisvesting van arbeidsmigranten in Dordrecht.

Wanneer: 2020

Programma: Groen en Ruimtelijk Dordrecht

Onze woningvoorraad is in 2035 energieneutraal

Wat: Uitvoeren acties voortkomend uit de Transitievisie Warmte Drechtsteden.

Wanneer: 2019 e.v.

Programma: Duurzaam en Innovatief Dordrecht



Colofon

Vormgeving Impuls. - Grafisch ontwerp bureau
 impulsontwerpt.nl

Fotografie Fokko van der Straaten, e.a.