

Prestatieafspraken Dordrecht

2026 - 2027

Gemeente Dordrecht
Trivire, Woonbron
Huurdersparticipatieraad Trivire, Bewonersraad Woonbron Dordrecht

12 maart 2026

Vooraf: over deze prestatieafspraken voor Dordrecht

Deze meerjarige prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in een gezamenlijk proces van de Gemeente Dordrecht, Trivire, Woonbron, de Huurdersparticipatieraad Trivire (HPT) en de Bewonersraad Woonbron Dordrecht. Via deze gezamenlijke afspraken dragen partijen bij aan de gemeentelijke woonambities, zoals onder andere verwoord in het coalitieakkoord “Samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht!”. Met deze prestatieafspraken dragen partijen in Dordrecht ook in belangrijke mate bij aan de opgaven zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Realisatieagenda Zuid-Holland Zuid. Deze prestatieafspraken staan daarmee niet op zichzelf. Ze zijn deels een Dordtse vertaling van diverse afspraken en convenanten.

De opgave voor de komende jaren is over de volle breedte fors. Dit betekent keuzes maken in wat meer en minder belangrijk is. Partijen geven daarbij prioriteit aan het realiseren van nieuwbouw en duurzaamheid. De druk op de huurwoningmarkt is groot. Om alle doelgroepen een betere slaagkans te geven, is het bouwen van meer woningen cruciaal. En de negatieve gevolgen van klimaatverandering en gestegen energielasten zijn steeds duidelijker, reden om vaart te maken met de verduurzaming. Tegelijkertijd blijft de blik ook gericht op betaalbaarheid, huisvesting van aandachtsgroepen, wonen en zorg en leefbaarheid. Bij het werken aan al deze opgaven zetten partijen bewonersparticipatie in voor het versterken van de sociale veerkracht en het bevorderen van eigenaarschap en gelijkwaardigheid.

Deze prestatieafspraken van 2026 tot en met 2027 zijn te beschouwen als kaderafspraken én als werkaafspraken. Hierna volgen voor elk van de hoofdthema's eerst de ambities voor Dordrecht en daarna per thema de concrete afspraken. Per afspraak is aangegeven wie de 'trekker' is (de partij die het initiatief neemt om de afspraak uit te voeren) en (indien van toepassing) wanneer de afspraak uitgevoerd wordt. De hoofdthema's zijn:

- Organisatie en samenwerking
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen met zorg
- Leefbaarheid

In bijlage 1 zijn afspraken opgenomen die te zien zijn als doorlopende afspraken.

Voor de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst is een samenwerkingsstructuur afgesproken. De voortgang wordt jaarlijks gemonitord.

Inhoud van de prestatieafspraken

1. Organisatie en samenwerking	4
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	6
3. Duurzaamheid	9
4. Wonen met zorg	11
5. Leefbaarheid.....	13
Bijlage 1: Doorlopende afspraken	16
Bijlage 2: Overzicht nieuwbouwprojecten en voorraadontwikkeling corporaties 2026-2027	18
Bijlage 3: Prognose verkopen van huurwoningen per CBS-buurt in 2026 en 2027.....	19

Overeengekomen te Dordrecht op 12 maart 2026

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dordrecht**

De wethouder Wonen, de heer W. van der Kruijff



.....

Namens de **woningcorporaties**

Mevr. A.K. Van Rood namens Trivire



.....

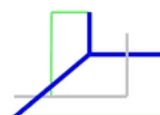
Dhr. A. Oerlemans namens Woonbron



.....

Namens de **Huurdersorganisaties**

De heer H. Schuitema namens Huurdersparticipatieraad Trivire



.....

De heer A. van der Werff namens Bewonersraad Woonbron Dordrecht



.....

1. Organisatie en samenwerking

AMBITIE

De gemeente Dordrecht, de corporaties en de huurdersorganisaties werken al goed samen. Toch vraagt de opgave om een intensivering van de samenwerking, waarbij de focus ligt op de daadwerkelijke uitvoering van de gemaakte afspraken.

Partijen hanteren hierbij de volgende 'gedragsregels':

- We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- We werken binnen de kaders van de eigen organisatie en houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We zijn proactief en delen informatie die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken in een vroegtijdig stadium met elkaar;
- We spreken elkaar aan op het moment dat er belemmeringen of knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- We spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
1.1	Ten minste drie maal per jaar vindt Bestuurlijk Overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg waar dit tot meerwaarde kan leiden.	Gemeente	N.t.b.
1.2	Ten minste drie maal per jaar vindt overleg met een ambtelijke kerngroep plaats, bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De kerngroep zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken, signaleert knelpunten en risico's, prioriteert en agendaert waar bestuurlijke bijsturing nodig is en stemt af over nieuwe ontwikkelingen en beleidswijzigingen. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar eventuele werk- en projectgroepen. Het voorzitterschap van de kerngroep rouleert.	Gemeente	N.t.b.
1.3	De partijen brengen de bestaande en geplande overlegstructuren rondom alle thema's van deze prestatieafspraken in kaart om inzicht te krijgen in wanneer welk overleg plaatsvindt, met wie, over welke onderwerpen en met welk doel, om te streven naar een efficiënte overlegstructuur. Op basis hiervan wordt een jaarlijks overzicht opgesteld met alle relevante overlegmomenten. De huurdersorganisaties worden hierbij op de juiste momenten betrokken.	Gemeente en corporaties	In Q1 2026
1.4	De gemeente organiseert een lokale bestuurstafel Huisvesting Kwetsbare Groepen die twee keer per jaar samenkomt in 2026 en 2027 (zie afspraak 4.4). De gemeente voert de regie op de ambtelijke voorbereiding van deze bestuurstafel. Gemeente en corporaties zorgen gezamenlijk voor: • Actuele voortgangsgegevens over statushouders, uitstroom uit instellingen en Wonen Eerst. • Tijdige signalering van knelpunten en het voorbereiden van concrete oplossingsvoorstellen. • Een doelgerichte agenda en bijbehorende stukken, zodat bestuurders goed geïnformeerd besluiten kunnen nemen. • Heldere vastlegging van afspraken en acties en bewaking van de opvolging.	Gemeente	2026-2027

	Deze werkwijze zorgt ervoor dat de bestuurstafel in 2026 en 2027 twee keer per jaar effectief kan sturen op resultaten binnen de gezamenlijke opgave.		
1.5	Deze meerjarenaafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2027. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2027 worden nieuwe meerjarenaafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2028.	Allen	Start Q2 2027
1.6	De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.	Allen	-
1.7	Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.	Allen	-
1.8	Bij een eventueel geschil vindt in de kerngroep ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisaties.	Allen	-

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

AMBITIE

Er is een flinke druk op de woningmarkt, de behoefte aan sociale huurwoningen in Dordrecht is groot. Woningzoekenden hebben steeds meer moeite met het vinden van een sociale huurwoning. Om de slaagkansen voor woningzoekenden te vergroten, willen partijen er alles aan doen om extra woningen te realiseren. In 2026 en 2027 voegen Trivire en Woonbron naar verwachting netto 197 nieuwe sociale huurwoningen toe (bruto 265, conform de planning van begin 2026, zie bijlage 2). De komende jaren wordt vol ingezet op daadwerkelijke realisatie van nieuwbouwplannen. Daarnaast zetten partijen in op het bevorderen van doorstroming.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen, naast een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, dat de woonlasten van de Dordtse huurders betaalbaar blijven. De corporaties hanteren daarom een gematigd en transparant huurbeleid. Via de verduurzaming van hun woningvoorraad zorgen de corporaties er bovendien voor dat de energielasten betaalbaar blijven.

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
2.1	Partijen spreken af dat de totale sociale huurwoningvoorraad van de corporaties (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, optoppen, aan- en verkoop en sloop) in 2026 en 2027 toeneemt. De projecten die in 2026 en 2027 worden opgeleverd, zijn benoemd in bijlage 2.	Corporaties	2026-2027
2.2	De gemeente stelt in 2026 een nieuw volkshuisvestingsprogramma op, en betreft de corporaties en huurdersorganisaties tijdig bij de totstandkoming. Het concept wordt uiterlijk in Q3 van 2026 verwacht. Besluitvorming vindt plaats in Q4 2026 (1). De gemeente en de corporaties gaan in Q1 2026 met elkaar in gesprek, vooruitlopend op en/of parallel aan het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma, over hoe de woningbouwrealisatie kan worden versneld en het aandeel sociale huur in het programma kan worden verhoogd, om daarmee samen toe te werken naar een aandeel van '30% sociaal'. De gemeente en de corporaties leggen de gemaakte afspraken hierover in Q2 2026 vast in een plan met een 'groeipad' (2). Hierbij wordt een koppeling gelegd met de Regionale Realisatieagenda (woondeal), de wet / het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en het regionale woningbehoefteonderzoek zoals uitgevoerd door RIGO.	Gemeente	Besluitvorming Q4 2026 (1) Start gesprek Q1 2026, Plan gereed Q2 2026 (2)
2.3	De gemeente zet zich vol in om te voorkómen dat woningbouw in Dordrecht stilvalt of vertraagt door netcongestie, en gaat daarom in overleg met Stedin. De gemeente en de corporaties houden elkaar wederzijds op de hoogte van de stand van zaken en mogelijke oplossingen, en benutten elkaars kennis. Overleg hierover vindt plaats bij het Bestuurlijk Overleg Energietransitie (zie ook hoofdstuk 3).	Gemeente	2026-2027
2.4	De gemeente en de corporaties ontwikkelen in het tweede en derde kwartaal van 2026 een gezamenlijke en eenduidige werkwijze voor het gebruik van het Programma van Eisen (PvE) bij turnkey afname van sociale huurwoningen door de corporaties. Deze werkwijze bouwt voort op de recente evaluatie en is gericht op snellere doorlooptijden, betere afstemming en hogere kwaliteit in de projectvoorbereiding.	Gemeente en corporaties	Voor eind Q3 2026
2.5	Trivire onderzoekt samen met de gemeente of en onder welke voorwaarden het mogelijk is om woningdelen toe te passen binnen de bestaande woningvoorraad (1) en maakt daarbij gebruik van de opgedane kennis van Woonbron in	Trivire	Besluit voor medio 2026 (1)

	Rotterdam. De gemeente steunt dit initiatief en past zo nodig en mogelijk processen aan. Trivire stelt in Q3 2026 een plan van aanpak op in afstemming met de gemeente en de eigen huurdersorganisatie (2).		In Q3 2026 (2)
2.6	De gemeente voert in samenwerking met de corporaties een kleinschalig experiment uit waarbij bij woningtoewijzing voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met vitale beroepen (zoals leraren en zorgpersoneel) (1). Het college van de gemeente stelt na overleg met de corporaties in Q1 2026 nadere regels vast. Partijen evalueren in 2027 het experiment (2) met het doel om een besluit te nemen over een eventueel structureel vervolg per 1 januari 2028 (3).	Gemeente en corporaties	Start: Q2 2026 (1) In 2027 (2) In Q4 2027 (3)
2.7	De gemeente en de corporaties starten onder de voorwaarde dat het volledige implementatietraject is doorlopen per 1 januari 2026 met het experiment 'Wonen Eerst'. De intentie is dat de corporaties hiervoor tezamen per jaar maximaal 50 woningen beschikbaar stellen.	Gemeente en corporaties	2026-2027
2.8	De gemeente ontwikkelt momenteel nieuw woonwagengebeleid, waarin onder meer het eigendom van gronden, standplaatsen en huurwagens wordt uitgewerkt. Na vaststelling van dit beleid in de eerste helft van 2026 bepalen partijen uiterlijk in de tweede helft van 2026 gezamenlijk welke rol de corporaties kunnen vervullen in alleen het beheer. Dit resulteert in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst in 2026.	Gemeente	2026
2.9	De gemeente en de corporaties voeren het huisvestingsplan statushouders uit, waarbij het huisvesten van alle aan de gemeente gekoppelde statushouders centraal staat (1). De gemeente stelt hiervoor 0,5 fte beschikbaar. Knelpunten in het proces worden tijdig besproken. Daarnaast onderzoeken de gemeente en de corporaties in 2026 met elkaar op welke wijze het proces nog verder kan worden versneld dan wel verbeterd (2).	Gemeente	2026-2027 (1) In 2026 (2)
2.10	In bijlage 3 is een prognose van het aantal eerste verkopen van huurwoningen per CBS buurt opgenomen voor de jaren 2026 en 2027. Ook de prognose van het aantal liberalisaties in deze periode is in bijlage 3 opgenomen. De corporaties hebben de wens om hun verkoopbeleid te herzien, en komen uiterlijk medio 2026 tot overeenstemming hierover met de gemeente en de eigen huurdersorganisatie. Het doel van de herziening is het vinden van een optimum tussen beschikbaarheid van woningen en de benodigde investeringsruimte van corporaties.	Corporaties Trivire en Woonbron	2026-2027 Q1-Q2 2026
2.11	De gemeente heeft het pand Kuipershaven in 1999 aan Trivire verkocht. In de overeenkomst van destijds is vastgelegd dat het pand alleen gebruikt mag worden "als kantoor van een instelling voor hulpverlening aan alcohol- en drugsverslaafden (...)"'. Trivire heeft eerder gevraagd deze beperkende bepaling te laten vervallen. De marktwarde is nu aanmerkelijk hoger. Na diverse keren ambtelijk en bestuurlijk overleg is afgesproken dat de gemeente instemt met een breder gebruik op voorwaarde dat Trivire de meeropbrengsten binnen 2 jaar dient in te zetten voor verduurzaming en/of nieuwbouw van sociale woningbouw binnen de gemeente Dordrecht. Als Trivire niet binnen 2 jaar in het kader van de prestatieafspraken tussen partijen voor de jaren 2026-2027 zorgt voor besteding en verantwoording, heeft de gemeente Dordrecht recht op betaling van de meeropbrengst.	Trivire	2026-2027
2.12	De corporaties en huurdersorganisaties hebben de wens om de middelen van de realisatiestimulans aan te wenden ten behoeve van de nieuwbouwopgave in de betaalbare woningvoorraad, waaronder in het sociale huursegment. De gemeente gaat hierover in gesprek met de corporaties in Q1 2026.	Gemeente	In Q1 2026

2.13	De gemeente Dordrecht, Woonbron en Trivire zetten zich in om in regionaal verband een probleemanalyse te maken van het woonruimteverdelingssysteem, met steun van de Dordtse huurdersorganisaties. Vanuit Dordrecht bestaat de wens om meer ruimte te maken voor spoedzoekers, het creëren van een evenwichtige verdeling van slaagkansen en het zorgen voor een uitlegbaar en transparant systeem. Daarnaast bestaat de wens om goed te kunnen volgen of er nog voldoende kansen zijn voor regulier woningzoekenden die geen voorrangspositie hebben. Indien haalbaar willen de partijen eventuele verbeteringen voor eind 2027 doorgevoerd hebben.	Gemeente en corporaties	2026-2027
2.14	De gemeente draagt bij aan betaalbare woonlasten door de gemeentelijke heffingen in 2026 niet meer dan inflatie te laten stijgen (de stijging van de gemeentelijke heffingen in 2026 bedraagt 2,8%). De gemeente biedt huurders met een laag inkomen en weinig vermogen de mogelijkheid om kwijtschelding of verlaging van bepaalde gemeentelijke lasten aan te vragen.	Gemeente	In 2026
2.15	Het convenant 'Werkafspraken preventie huisuitzetting 2022 – 2025, Drechtsteden en Alblasserwaard' wordt verlengd tot medio 2026 en ondertussen wordt gewerkt aan een herziening. De gemeente en de corporaties zetten de samenwerking vanuit dit convenant voort en dragen hiermee bij aan de regionale afspraken die gemaakt zijn over het voorkómen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen.	Gemeente en corporaties	Herziening medio 2026

3. Duurzaamheid

AMBITIE

Gezien de negatieve gevolgen van klimaatverandering onderkennen partijen de noodzaak toe te werken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Goed geïsoleerde woningen die zijn losgekoppeld van het gas zijn goed voor het milieu, maar ook goed voor de portemonnee van bewoners. Om deze reden zetten partijen zich in om vaart te maken met de energietransitie en met het verduurzamen van het woningbezit. Ook werken partijen samen aan klimaatadaptatie. Op het gebied van woningkwaliteit zorgen corporaties ervoor dat huurders in Dordrecht nu en in de toekomst wonen in goed geïsoleerde, veilige en goed onderhouden woningen.

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
3.1	De afgelopen jaren hebben de woningcorporaties in de warmtetransitie als startmotor gefungeerd. Met de in 2026 in werking tredende Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (aanwijsbevoegdheid) en extra financiële ondersteuning wordt het mogelijk om ook aan particuliere woningeigenaren een aantrekkelijk aanbod te kunnen doen. De focus van een gezamenlijke aanpak met een wijkuitvoeringsplan ligt daarbij tot en met 2027 op 'alle seinen op groen' in Dordt-West, met Crabbehof als startwijk. De gemeente is voornemens de aanwijsbevoegdheid in te zetten voor Crabbehof. Dit leidt tot een aardgasvrij Crabbehof vanaf 2034. Voor de andere wijken in Dordrecht geldt dat daar waar één van de partijen gaat investeren, inclusief HVC, andere partijen de mogelijkheid hebben om aan te sluiten. - In 2026 stelt de gemeente naar aanleiding van het vastgesteld Warmteprogramma een uitvoeringsstrategie op in samenwerking met de corporaties (1). De gemeente neemt de regie in het communiceren naar alle gebruikers in een gebied en stemt dit af met de corporaties. - De corporaties spannen zich in om eind 2027 in Crabbehof bij een nader te bepalen aantal woningen goedkeuring op te halen voor verduurzaming en een nader te bepalen aantal woningen gecontracteerd te hebben voor aansluiting op het warmtenet. De gemeente spant zich in om eind 2027 een nader te bepalen aantal particuliere woningen verduurzaamd te hebben. De aantallen worden in gezamenlijk overleg nader bepaald (2). - De gemeente en de corporaties committeren zich aan het Versnellingsprogramma Warmte, dat eind 2023 samen met de regiogemeenten, andere corporaties, HVC en Stedin is opgesteld en in 2026 wordt herijkt (1). Randvoorwaarde is dat er wordt gekomen tot een betaalbare duurzame warmteoplossing. De gemeente stelt hiertoe voor medio 2026 een beleidskader betaalbaarheid op om de definitie van betaalbaarheid te vertalen naar de lokale situatie (2), en betreft de corporaties en huurdersorganisaties hierbij. Uitgangspunt is dat op lange termijn de baten groter zijn dan de kosten. - In 2026 organiseert de gemeente een ambtelijke en bestuurlijke werksessie over de opgaven en uitdagingen die leidt tot een afsprakenkader of intentieovereenkomst voor de samenwerking in Dordt-West (3). De	Gemeente Gemeente en corporaties Gemeente / corporaties Gemeente Gemeente en corporaties	Opstellen: Q1 2026 (1) Opleveren: Q3 2026 (1) Aanleveren: Q1 2026 (2) In 2026 (1) Voor medio 2026 (2) Q1 2026 (3)

	gemeente en de corporaties nemen hier samen met HVC en Stedin actief aan deel. Afstemming vindt plaats via de Stuurgroep Wonen en Fysieke leefomgeving. Vervolgens start de gemeente uiterlijk in 2027 met het opstellen van een wijkuitvoeringsplan voor (buurten in) Oud- en Nieuw-Krispijn en Wielwijk (4). Deze drie wijken moeten in 2040 aardgasvrij zijn.	Gemeente	Q4 2027 (4)
3.2	De gemeente en de corporaties onderzoeken samen met HVC de mogelijkheden, knelpunten en oplossingen voor een 'ketelhub' In Dordrecht-West, waarbij zij verkennen in hoeverre de markt dit al oppakt.	Gemeente en corporaties	In 2026
3.3	De gemeente en de corporaties werken aan het verduurzamen van gespikkelde VvE's. Hiertoe stemmen de gemeente en de corporaties voorgenomen werkzaamheden af en verkennen zij of er gekomen kan worden tot een gezamenlijke complexmatige aanpak. De gemeente en de corporaties bepalen in Q1 2026 welke vorm van samenwerking zij hanteren, met welke gespikkelde VvE-complexen ze eerst aan de slag gaan en hoe zij de voortgang monitoren. De gemeente heeft voor de aanpak een VvE-projectmanager aangesteld.	Gemeente	In Q1 2026
3.4	De gemeente werkt aan een Soortenmanagementplan (SMP), dat begin 2026 gereed is en daarna wordt voorgelegd aan de Omgevingsdienst. De gemeente financiert de opstelling van het plan. De gemeente en de corporaties overleggen in 2026 over de extra maatregelen die nodig zijn voor het kunnen invoeren van het Soortenmanagementplan en over de verdeling van de uitvoeringskosten. Hiertoe doet de gemeente een voorstel, rekening houdend met alle gebruikers waaronder ook de marktpartijen.	Gemeente	In 2026
3.5	De gemeente en de corporaties bepalen of de 'Energiehulp' ook na 2026 voortgezet kan worden en hoe de bijbehorende kosten geregeld kunnen worden.	Gemeente en corporaties	Voor medio 2026
3.6	De gemeente en corporaties komen in april 2026 bijeen om af te spreken hoe zij gezamenlijk optrekken in de communicatie naar bewoners rondom hittestress (1). In Q3 2026 maken de gemeente en de corporaties een plan van aanpak over het voorkómen en aanpakken van hittestress (2).	Corporaties	April 2026 (1) Q3 2026 (2)
3.7	De gemeente stelt in 2026 een lange termijnvisie op groen en biodiversiteit op en betreft de corporaties hierbij.	Gemeente	In 2026
3.8	De gemeente werkt in 2026 met groen-blauwe regels. Een jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe groen-blauwe regels gaat de gemeente met de corporaties in overleg over de ervaringen tot dan toe en of en waar aanpassingen in de groen-blauwe regels wenselijk zijn. De evaluatie van de groen-blauwe regels wordt medio 2027 afgerond (1).	Gemeente	Medio 2027 (1)
	Via het omgevingsoverleg wordt vroegtijdig afgestemd over de juiste inpassing van de groen-blauwe regels op projectniveau (2). De gemeente adviseert de desbetreffende corporatie over de drie gewenste doelsoorten en de daarbij horende maatregelen. De corporatie neemt de adviezen mee in de planvorming.	Gemeente	2026 – 2027 (2)

4. Wonen met zorg

AMBITIE

Partijen streven naar een inclusieve gemeente, waarbij er gelijke kansen zijn voor alle burgers. Het doel is om een stad te creëren waar iedereen zich thuis voelt en de mogelijkheid heeft om deel te nemen aan activiteiten. Om dit te bereiken is het van belang om extra aandacht te hebben voor bepaalde groepen. Deze aandachtsgroepen hebben (deels) extra hulp en ondersteuning nodig om goed mee te kunnen draaien in de samenleving. Met het oog op de vergrijzing van Dordrecht beschouwen we senioren ook als aandachtsgroep. Partijen handelen daarbij vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid en maken afspraken over de samenwerking. Voor corporaties ligt de focus op de beschikbaarheid van betaalbare woningen en het creëren en behouden van een toereikende sociale huurwoningvoorraad, waarover ook in hoofdstuk 2 afspraken zijn vastgelegd. Voor de gemeente ligt de focus op het voeren van regie op het leveren van passende en voldoende zorg en welzijnsactiviteiten.

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
4.1	De gemeente heeft op basis van de lokale woonzorgvisie een uitvoeringsprogramma opgesteld, afgestemd met alle betrokken partners waaronder de corporaties. In 2026 en 2027 werken de gemeente en de corporaties in ieder geval aan de volgende punten zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma: 1. Gemeente en corporaties werken in de bestaande voorraad samen met zorgpartijen aan het realiseren van 7 plusflats als geclusterde woonvormen voor senioren. De financiering vanaf 2027 vraagt bijzondere aandacht. 2. De gemeente onderzoekt wat de bouwopgave voor aandachtsgroepen is en neemt de resultaten daarvan mee in het op te stellen volkshuisvestingsprogramma. 3. Het experiment Wonen Eerst wordt geëvalueerd waarbij ook aandacht is voor de zorg en begeleiding vanuit zorgpartijen (zie ook afspraak 2.7). 4. Gemeente en corporaties agenderen het regionale woonruimteverdeelsysteem in de regio Drechtsteden waarbij meer gelijke slaagkansen voor verschillende aandachtsgroepen centraal staat (zie ook afspraak 2.13).	Gemeente en corporaties	In 2026-2027
4.2	De gemeente en de corporaties werken samen aan de vertaling van de ambities van de Regiovisie Beschermd Wonen in concrete acties (1). In het kader van het Uitvoeringsprogramma Beschermd Wonen maken de partijen onder andere afspraken over de uitstroom naar zelfstandig wonen en de samenwerking tussen partijen met betrekking tot een nieuwe start in de wijk. De partijen besteden daarbij aandacht aan een 'zachte landing' van nieuwe bewoners. Uiterlijk eind Q2 2026 ontwikkelen de gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties een gezamenlijke methodiek voor het bevorderen van een goede en zachte landing van nieuwe bewoners in de wijk (2).	Gemeente	2026-2027 (1) Eind Q2 2026 (2)
4.3	De gemeente en Trivire werken samen aan de realisatie van de volgende woonproducten, als bijdrage aan de regionale opgave Agenda HKG (Huisvesting Kwetsbare Groepen): • De gemeente zoekt samen met Trivire naar een nieuwe locatie voor de Merwedehuisjes wanneer het verblijf op de huidige locatie eindigt. Parallel hieraan voeren zij een evaluatie uit van de Merwedehuisjes. Indien een nieuwe locatie is gevonden, maken de	Gemeente en Trivire	2026-2027

	gemeente en Trivire afspraken over financiering en beheer, op basis van de uitgevoerde evaluatie. Trivire ontwikkelt als bijdrage aan de opgave HKG binnen haar herstructureringsopgave een woongebouw dat bestemd wordt voor inwoners met een ondersteuningsvraag.		
4.4	De gemeente en de corporaties werken samen aan het huisvesten van kwetsbare groepen. Hierbij gaat het om: - de huisvesting van statushouders (zie afspraak 2.9); - de uitstroom van circa 40 huishoudens die uitstromen uit een instelling; - het huisvesten van maximaal 50 huishoudens in het kader van het experiment Wonen Eerst (zie afspraak 2.7). Hierbij wordt besproken hoe met eventuele herhuisvesting wordt omgegaan (zie ook doorlopende afspraak K in bijlage 1). Om de uitvoering hiervan en eventuele knelpunten bij de uitvoering te bespreken, organiseert de gemeente een lokale bestuurstafel Huisvesting Kwetsbare Groepen die twee keer per jaar samenkomt in 2026 en 2027 (zie ook afspraak 1.4 over de voorbereiding van deze bestuurstafel).	Gemeente	2026-2027
4.5	Trivire en de gemeente gaan in overleg over een mogelijke gemeentelijke bijdrage aan het exploiteren van de buurtkamer Patersweg en de buurtkamer Dubbeldam.	Trivire	In 2026
4.6	De mogelijkheid tot het stallen van individuele vervoersvoorzieningen (zoals scootmobielen) is maatwerk. Corporaties hebben hier eigen beleid voor en vullen het maatwerk op complexniveau in, indien nodig in samenwerking met de gemeente. Wanneer zich knelpunten voordoen agenderen corporaties dit bij de gemeente met de intentie om in gezamenlijkheid een oplossing te vinden (1). De gemeente benoemt hier één contactpersoon voor in Q1 2026 (2). Deze contactpersoon gaat aan de slag met de casus Zephyr (Trivire) en Waterwiel (Woonbron). Eind Q2 is de oplossingsrichting voor deze twee casussen bekend.	Corporaties en gemeente Gemeente	2026-2027 (1) In Q1 2026 (2) Eind Q2 2026
4.7	Gemeente en corporaties gaan in het kader van de Wmo en 'Langer thuis' in overleg over woning- en complexaanpassingen in het corporatiebezit, met als doel om te komen tot een kostenverdeling.	Gemeente en corporaties	In Q4 2026
4.8	Woonbron zet zich samen met gemeente, zorg- en welzijnspartijen en bewoners in voor een zorgzame buurt in Wielwijk, met het Waterwiel als sociaal ankerpunt en de Reddersbuurt als zorgzame woonomgeving. De partijen stimuleren ontmoeting, onderlinge hulp en signalering van zorgbehoeften, en faciliteren samenwerking tussen betrokken partijen, waaronder het sociaal wijkteam en lokale initiatieven. Het doel is om ouderen te ondersteunen in het langer zelfstandig wonen, eenzaamheid te verminderen en de sociale samenhang in de wijk te versterken. Woonbron bespreekt het plan van aanpak van de pilot met de gemeente, zorg- en welzijnspartijen en bewoners in Q1 2026 (1). De intentie is te starten met de pilot in Q2 2026 (2).	Woonbron en gemeente	In Q1 2026 (1) In Q2 2026 (2)
4.9	De partijen volgen of de aandachtsgroepen vanuit zorg niet te geclusterd komen te wonen, zodanig dat er een risico ontstaat op een negatief effect op de veerkracht van specifieke delen van de stad. Gemeente en corporaties bespreken in Q3 2026 hoe en op basis van welke data/bronnen zij dit gaan monitoren.	Gemeente en corporaties	In Q3 2026

5. Leefbaarheid

AMBITIE

Dordrecht is een prachtige stad om te wonen. Tegelijkertijd zijn er buurten en wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen samen met bewoners werken aan leefbare en veilige wijken. Zij zetten bewonersparticipatie in voor het versterken van de sociale veerkracht, en streven naar eigenaarschap en gelijkwaardigheid, zodat iedereen kan meedoen.

Partijen werken aan wijken die schoon, heel, groen en veilig zijn. Wijken waar bewoners elkaar ontmoeten en voor elkaar klaar staan. Natuurlijk in Dordrecht West, waar vanuit het Landelijke Programma Leefbaarheid en Veiligheid langjarig gewerkt wordt aan het verbeteren van de leefbaarheid, maar ook in andere buurten en wijken, zoals in Sterrenburg 1, Stadspolders en Centrum.

Om de veiligheid in wijken te bevorderen en overlast, ondermijning en criminaliteit tegen te gaan, verstevigen de gemeente en de corporaties hun samenwerking.

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
5.1	De gemeente, Trivire en Woonbron hanteren een aanpak waarbij zij in 2026 en 2027 bij een aantal huishoudens achter de voordeur komen. Dit gebeurt zowel bij herhuisvesting als complexmatig. Doel hiervan is om individuele hulpvragen in kaart te brengen en waar mogelijk op te lossen. Hierbij werken de gemeente en de corporaties samen met het sociaal wijkteam, welzijn en wijkagenten. Om de opvolging goed te borgen, maken corporaties per kalenderjaar een inschatting van de verwachte aantallen huisbezoeken (1). Vervolgens maken partijen op basis van de verwachte aantallen een samenwerkingsafpraak die realistisch en haalbaar is (2).	Corporaties	Q1 2026 (1) Q3 2026 (2)
5.2	In navolging van de positieve ervaringen die in Dordrecht-West zijn opgedaan met 'participatief actieonderzoek', willen Woonbron en de gemeente in 2027 hieraan elders in de stad een vervolg geven (2). In 2026 bepalen beide partijen in gezamenlijkheid in welke wijk en op welke wijze het vervolg vorm krijgt (1). Een randvoorwaarde is dat de benodigde financiering hiervoor is geregeld (1).	Woonbron en gemeente	Q4 2026 (1) In 2027 (2)
5.3	De gemeente en corporaties leggen uiterlijk in Q2 2026 afspraken vast over brede gegevensdeling ter ondersteuning van het tegengaan van ondermijning, woonoverlast en woonfraude. Daarbij worden de vigerende 'Verordening gegevensverstrekking basisregistratie personen' en de 'Regels gegevensverstrekking basisregistratie personen' in samenwerking met de woningcorporaties geactualiseerd. De gemeente voert hierbij de regie en zorgt voor een juridisch en praktisch werkbare structuur binnen de geldende privacywetgeving. Doel is om relevante informatie sneller te kunnen benutten, risico's eerder te signaleren om gezamenlijk effectief op te kunnen treden.	Gemeente en corporaties	Uiterlijk in Q2 2026
5.4	In navolging van de nationale prestatieafspraken 2025-2035 maken de corporaties samen met de gemeente een plan van aanpak met als doel criminele ondermijning in de wijken waar zij bezit hebben terug te dringen. Binnen de termijn van de looptijd van deze prestatieafspraken (2026-2027) stellen partijen gezamenlijk een concreet plan op waarin de bouwstenen 2 en 3 zoals benoemd in de 'Handreiking - Maak je woningcorporatie weerbaar tegen ondermijning' van Aedes worden vertaald naar uitvoerbare SMART geformuleerde acties en geven zij daar uitvoering aan. Dit plan sluit aan bij de geprioriteerde thema's van georganiseerde criminaliteit in de gemeente Dordrecht, te weten	Gemeente en corporaties	2026-2027

	drugscriminaliteit, mensenhandel, fraude en excessief geweld. Hiervan maakt in ieder geval onderdeel uit dat partijen investeren in bewustwording en herkenning van georganiseerde criminaliteit en het stimuleren van de meldingsbereidheid bij medewerkers en huurders. Hiervoor wordt indien gewenst één keer per jaar door de corporaties gezamenlijk en in samenwerking met de gemeente Dordrecht een bewustwordingssessie voor medewerkers/ professionals georganiseerd. Partijen stellen een actuele interne en externe meldroute op ten behoeve van het melden van signalen van georganiseerde criminaliteit en geven daar bekendheid aan bij medewerkers/ professionals en huurders. Gemeente Dordrecht faciliteert het proces om te komen tot dit plan. Een convenant om relevante gegevens te mogen delen is hierbij cruciaal (zie afspraak 5.3).		
5.5	Om de veiligheid in wijken te bevorderen en overlast tegen te gaan, zetten de gemeente en de corporaties hun samenwerking vanuit het 'Convenant Woonoverlast' voort (1). De gemeente onderzoekt in Q3 2026 of het aantal convenantpartners kan worden uitgebreid (2), zodat een optimale samenwerking tussen gemeente, corporaties, politie, zorg- en welzijn gewaarborgd is.	Gemeente en corporaties	2026-2027 (1) In Q3 2026 (2)
5.6	Bij een woningsluiting door de Burgemeester is een woning drie maanden gesloten. Afhankelijk van of er 'aanloop' is in de buurt, willen corporaties binnen deze drie maanden de woning kunnen verhuren. Hiervoor moet de gemeente de lokale beleidsregels voortkomend uit de Opiumwet en de wet Victoria/Victor aanpassen. De gemeente start begin 2026 met het traject van aanpassing van de beleidsregels (1) zodat deze medio 2026 ook daadwerkelijk zijn aangepast (2) en de Burgemeester de mogelijkheid heeft om de woning korter te sluiten. De gemeente is bereid om onder bepaalde voorwaarden ontheffing te verlenen aan de corporaties.	Gemeente	Q1 2026 (1) Q3 2026 (2)
5.7	Woonbron start in Wielwijk een pilot (1) waarin gemeente, Woonbron en bewoners samenwerken aan een schone, leefbare wijk door betere afstemming, gezamenlijke uitvoering (afval en groen) en het versterken van eigenaarschap. De partijen analyseren de problematiek in de wijk en bepalen aan de hand hiervan de samenwerking. De partijen richten zich op het voorkomen van afvalproblemen en overlast, activeren bewoners via participatie en koppelen sociale ondersteuning aan gedragsverandering. Deze aanpak moet niet alleen het straatbeeld verbeteren, maar ook bijdragen aan duurzame groei van bewoners en een sterke samenwerking tussen alle betrokken partijen. Trivire wil een dergelijke werkwijze opstarten in Crabbehof en beziet in 2026 samen met de gemeente hoe zij dit willen opstarten (2).	Woonbron en gemeente	In Q2 2026 (1)
5.8	Trivire zet na oplevering van haar (ver)nieuwbouwprojecten een communitybuilder in. Doel hiervan is om het ontstaan van sociale samenhang tussen een geheel nieuwe groep bewoners die er allemaal tegelijk komen wonen, te stimuleren en te versnellen. Daarbij gaat de communitybuilder op zoek naar de talenten van bewoners en sluit hij/zij aan bij wat bewoners zelf belangrijk vinden om met en voor elkaar te organiseren. Voor het welslagen van de aanpak van de communitybuilder is het van belang dat Buurt- en soms ook jongerenwerk vanaf dag 1 aansluit zodat zij de netwerken daarna 'warm' kan overnemen, vasthouden en zo nodig uitbouwen. Met de inzet van een communitybuilder investeert Trivire feitelijk in sociale veerkracht. De gemeente draagt er zorg voor	Trivire	n.t.b.

	dat buurt (- en zo nodig jongerenwerk) voldoende capaciteit hebben om deze investering van Trivire te bestendigen.		
--	--	--	--

Bijlage 1: Doorlopende afspraken

Onderstaande doorlopende afspraken worden meegenomen in de monitoring van deze prestatieafspraken.

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
Thema: Beschikbaarheid en betaalbaarheid			
A	Jaarlijks monitoren en bespreken partijen de ontwikkeling van de woningvoorraad. Voor de monitor leveren de corporaties de cijfers over de voorraadontwikkeling aan en maakt de gemeente een totaaloverzicht.	Gemeente en corporaties	Jaarlijks Q3
B	Per (woningbouw)project leggen de gemeente en de betreffende corporatie de plannings naast elkaar, en proberen partijen deze plannings op elkaar af te stemmen, zodanig dat het planproces en daarmee woningbouwrealisatie zo snel mogelijk kan verlopen.	Gemeente en corporaties	-
C	In het geval van knelpunten rondom de parkeernormen of rondom het 'Beleidskader groen-blauw' op (woningbouw)projectniveau, vindt direct afstemming plaats met 'team mobiliteit' of 'team groen-blauw' binnen de gemeente om het project in een vroegtijdig stadium vlot te trekken.	Gemeente	-
D	Bij projecten van de corporaties waarbij optoppen van woningen aan de orde is werken de gemeente en de betreffende corporatie nauw samen aan het vinden van oplossingen voor parkeren en aanpassingen in het openbaar gebied, en aan RO-procedures en de communicatie met omwonenden.	Gemeente en corporaties	-
E	Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen geldt voor 2026 een (in de regio afgestemde) grondprijs van €19.116,41 ex BTW per woning, uitgaande van de indexering van de maximale huurprijsgrenzen die de minister jaarlijks bekend maakt. Als stapelingsfactor geldt 0.9 voor twee woonlagen, 0.8 voor drie woonlagen en 0.75 voor vier of meer woonlagen.	Gemeente	-
F	De corporaties mogen maximaal 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de zogenaamde DAEB-inkomensgrens. Deze grens is voor eenpersoonshuishoudens € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens € 54.847 (beide prijspeil 2025). De corporaties in Dordrecht kunnen van de mogelijkheid gebruik maken om dit percentage te verhogen naar maximaal 15%. Trivire en Woonbron monitoren het gebruik van de vrije ruimte en de effecten ervan jaarlijks en delen de gegevens met de gemeente en de huurdersorganisaties.	Corporaties	Jaarlijks: Q2
G	Corporaties benutten de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten Trivire en Woonbron in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of verduurzaming van hun sociale huurwoningen in Dordrecht. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering).	Corporaties	-
Thema: Duurzaamheid			
H	Trivire en Woonbron geven prioriteit aan de landelijke prestatieafspraken om uiterlijk in 2028 de EFG energielabels weg te werken. De corporaties bespreken hun aanpak en de resultaten hiervan met de gemeente en de huurdersorganisaties, met als doel om een gezamenlijk beeld te ontwikkelen over de stand van zaken, de opgave, de aanpak, de knelpunten en de resultaten. De corporaties geven ook inzicht in de EFG energielabels die vooralsnog overblijven (bijvoorbeeld monumenten).	Corporaties	Monitoring: jaarlijks Q2

I	De gemeente en de corporaties bepalen in gezamenlijkheid hoe zij op projectmatige wijze maatregelen nemen die klimaatadaptief zijn, hittestress verminderen en de biodiversiteit vergroten. Daartoe bespreken de gemeente en de corporaties minimaal eenmaal per jaar de meerjarenplanning van projecten. Hierbij gaat het om (zachte plannen voor) nieuwbouw, grootschalige renovatie en groot onderhoud van de corporaties en plannen van de gemeente m.b.t. de buitenruimte/riool/woonomgeving.	Gemeente	Jaarlijks Q2
Thema: Wonen met zorg			
J	Partijen streven naar een goede balans tussen de huisvesting van regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen. Twee keer per jaar volgen partijen zowel ambtelijk als bestuurlijk de stand van zaken via de beschikbaarheidsmonitor. Ze bespreken gezamenlijk de effecten van de huisvesting van aandachtsgroepen op slaagkansen, draagkracht in complexen en buurten, leefbaarheid, etc. De gemeente zet zich in om oplossingen voor de huisvesting van aandachtsgroepen in de particuliere sector te stimuleren en bevorderen, om de sociale huurvoorraad van de corporaties te ontlasten.	Corporaties en gemeente	-
K	Bij de huisvesting van aandachtsgroepen geldt in principe een verdeling tussen de corporaties naar rato, op basis van het aantal DAEB-woningen in de voorraad op basis van de dVi-cijfers.	Corporaties	-
L	Partijen staan, in nauwe samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, samen aan de lat voor passende huisvesting voor en goede en tijdige begeleiding van aandachtsgroepen, waaronder statushouders. In geval van terugval of overlast handelen corporaties, gemeente én zorg- en welzijnspartijen vanuit de basishouding 'we zijn samen verantwoordelijk en lossen het samen op'. Wanneer problemen niet op operationeel niveau kunnen worden opgelost, is er de mogelijkheid om te escalaren naar tactisch en bestuurlijk niveau.	Gemeente en corporaties	-
Thema: Leefbaarheid			
M	De gemeente heeft samen met partners, waaronder de woningcorporaties, voor Dordrecht Oost en Dordrecht Centrum gebiedsprogramma's en bijbehorende prioriteiten vastgesteld. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk te werken aan een uitvoeringsagenda met concrete acties. Deze vormt de basis voor een integrale en domein overstijgende aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid. De gemeente, corporaties en andere partners voeren deze agenda gezamenlijk uit, stemmen acties af, volgen de voortgang en sturen waar nodig bij. De corporaties informeren de huurdersorganisaties over de voortgang.	Gemeente	-

Bijlage 2: Overzicht nieuwbouwprojecten en voorraadontwikkeling corporaties 2026-2027

Oplevering 2026		Nieuwbouw
Trivire	Van den Broek-Erf	24
	Selma Lagerlof-Erf	4
	Laan van Riga 1-111	52
Woonbron	Witte Dorp veld 2 en 3	121
		201

Oplevering 2027		Nieuwbouw
Trivire	Oudland (voormalig OMC terrein)	25
Woonbron	M.H. Trompweg 292 t/m 338 (eerste complex ten oosten van de M.H. Trompweg)	39
		64

Verkoop/liberalisaties 2026-2027		
Trivire	meerdere woningen	4
Woonbron	meerdere woningen	64

Voorraadontwikkeling totaal 2026-2027		
Trivire		101
Woonbron		96
		197

Bijlage 3: Prognose verkopen van huurwoningen per CBS-buurt in 2026 en 2027*

** De prognose van het aantal verkopen en liberalisatie is onder voorbehoud van marktomstandigheden en het daadwerkelijk beschikbaar komen van woningen. Vanwege de modelmatige prognose is een en ander niet exact te voorspellen.*

A. Woonbron - Prognose verkopen van huurwoningen per CBS-buurt in 2026 en 2027:

	2026-2027
Admiraalsplein	3
Beekmanstraat en omgeving	4
Bleijenhoek	1
Cornelis Evertsenstraat en omgeving	6
Crabbehof-Noord	1
Crabbehof-Zuid	1
Dorus Rijkersstraat en omgeving	3
Erasmuslaan en omgeving	3
Van Kinsbergenstraat en omgeving	2
Viottakade en omgeving	5
Vogelplein-Aalscholverstraat en omgeving	5
Binnenstad	7
Noorderkwartier	16
Totaal	56

B. Woonbron - Prognose liberalisaties van huurwoningen per CBS-buurt in 2026 en 2027:

	2026-2027
Dorus Rijkersstraat en omgeving	4
Krispijnse Driehoek	1
Van Ewijckstraat en omgeving	3

C. Trivire - Prognose verkopen van huurwoningen in 2026 en 2027:

Trivire verwacht jaarlijks 1 à 2 woningen te verkopen, afhankelijk van mutaties.