



Gemeenteraad Dordrecht
T.a.v. S.V. Voncken
Spuiboulevard 300
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Datum
22 december 2025

besluit

In uw brief d.d. 11 november 2025, door mij ontvangen op 19 november 2025, verzoekt u een nieuwe gebiedsaanwijzing voor het toepassen van selectieve woningtoewijzing in Dordrecht op grond van artikel 5, derde lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (hierna: Wbmgp).

De aanvraag betreft een voor een deel een verlenging van de gebiedsaanwijzing, namelijk voor het wooncomplex Eisingahof en de buurten Lijnbaan, Vogelbuurt en Witte de Withstraat/ M.H. Trompweg. Daarnaast betreft uw aanvraag een nieuw verzoek voor de Mauvebuurt. De woningen in de aangewezen gebieden zijn in bezit van twee woningcorporaties, Trivire en Woonbron. In totaal gaat het om een aanwijzing voor 1.482 woningen. Zie in bijlage 1 een specificatie van de adressen waarop de aanvraag van toepassing is.

Een aanwijzing op grond van artikel 5, derde lid van de Wbmgp, maakt het mogelijk om in uw huisvestingsverordening te bepalen dat:

- Een huisvestingsvergunning niet wordt verleend indien op basis van het instrument, bedoeld in artikel 5, derde lid onder b van de Wbmgp, blijkt dat er een gegrond vermoeden is dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in een woonruimte in dat complex, die straat of dat gebied willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat complex, die straat of dat gebied (artikel 10, eerste lid Wbmgp);
- Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning, bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Wbmgp, wil huisvesten over een huisvestingsvergunning dient te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt niet verleend indien op basis van het instrument, bedoeld in artikel 5, derde lid onder b van de Wbmgp, blijkt dat er een gegrond vermoeden is dat het huisvesten van die persoon zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat complex, die straat of dat gebied waarin de woonruimte is gelegen (artikel 10, tweede lid Wbmgp).

Ik kom na de beoordeling van uw aanvraag tot het onderstaande besluit.

Besluit

Op grond van artikel 5, derde lid, van de Wbmgp besluit ik tot het

aanwijzen van de in bijlage 1 genoemde adressen waarin aan personen op grond van artikel 10, eerste en tweede lid, van de Wbmgp geen huisvestingsvergunning voor in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën wordt verleend, indien op grond van het onderzoek, bedoeld in artikel 10a, eerste lid, van de wet blijkt dat er een gegrond vermoeden is dat hun huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in dat complex, die straat of dat gebied.

Op basis van artikel 5, vierde lid, van de Wbmgp betreft het hier de aanwijzing voor de duur van vier jaren. De aanwijzing gaat in na afloop van de huidige aanwijzing op 29 maart 2026. Het betreft voor een deel van de hierboven genoemde gebieden een tweede verlenging en voor een deel een nieuwe aanwijzing. De termijn van vier jaren kan op aanvraag opnieuw worden verlengd met vier jaren als ook op dat moment blijkt dat aan artikel 6, eerste, tweede en derde lid van de Wbmgp wordt voldaan.

Beoordeling van de aanvraag

Bij uw aanvraag dient u op grond van artikel 6, eerste lid van de Wbmgp naar het oordeel van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voldoende aannemelijk te maken dat de beoogde aanwijzing van de in de aanvraag genoemde complexen, straten of gebieden:

- a. noodzakelijk en geschikt zijn voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de gemeente, en
- b. voldoet aan de eisen van subsidiariteit en proportionaliteit.

Daarnaast dient u op grond van artikel 6, tweede lid van de Wbmgp voor de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, derde lid, voldoende aannemelijk te maken dat woningzoekenden, aan wie als gevolg van die aanwijzing geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen complexen, straten of gebieden, voldoende mogelijkheden houden om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen passende huisvesting te vinden. Op grond van het vierde lid kan ik de gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland advies vragen over deze mogelijkheden.

Bij de aanvraag bedoeld in artikel 5, derde lid, dient u op grond van artikel 6, derde lid van de Wbmgp tevens voldoende aannemelijk te maken waarom de verklaring omtrent het gedrag, bedoeld in artikel 5, derde lid, onderdeel a, of het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 5, derde lid, onderdeel b, het meest geschikte instrument is voor het bestrijden van overlast en criminaliteit.

Afstemming met betrokken partners

U geeft aan dat deze aanvraag tot stand is gekomen in samenwerking met de politie en de twee woningcorporaties Woonbron en Trivire en diverse disciplines binnen uw gemeente (wijken, wonen en veiligheid). De selectieve woningtoewijzing is besproken in de wijken met de wijkmanagers, wijkprofessionals en de werkgroep leefbaar en veilig van het Nationaal

programma Dordt West.

Ook is uw aanvraag voorgelegd aan de regiegroep leefbaarheid en Veiligheid, de stuurgroep Leefbaarheid en Veiligheid en het bestuurlijk overleg Leefbaarheid en Veiligheid. In deze overlegstructuren zitten naast vertegenwoordigers van de partners uit de werkgroep Wbmgp ook vertegenwoordigers van de Sociale Dienst Drechtsteden, Dienst Gezondheid & Jeugd, Dordrecht Sociaal (Jongerenwerk, Buurtwerk en Sociaal Wijkteam), het Openbaar Ministerie en Handhaving van uw gemeente. Deze partijen stemmen in met de aanvraag die u heeft ingediend. De provincie is via de ambtelijke lijn geïnformeerd over het voornemen om een aanvraag in te dienen. Ook de regiogemeenten en de verschillende huurdersplatforms van de woningcorporaties zijn geïnformeerd. De Huurdersparticipatieraad van Trivire heeft laten weten achter de aanvraag voor verlenging van de Eisingahof en Lijnbaangebied en de toevoeging van de Mauvebuurt te staan. De huurdersraad van Woonbron stemt ook in met de aanvraag.

Noodzakelijkheid en geschiktheid

De Wbmgp geeft in artikel 6, eerste lid onder a, aan dat de gemeenteraad aannemelijk moet maken dat de beoogde aanwijzing van de in de aanvraag genoemde gebieden noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van grootstedelijke problematiek in de in de aanvraag genoemde complexen, straten of gebieden.

Noodzakelijkheid

U heeft in uw aanvraag per gebied de noodzaak onderbouwd en daarbij gebruik gemaakt van de volgende instrumenten: 1) de Leefbaarometer, 2) Veiligheidsmonitor, 3) Mening professionals. Ter onderbouwing van de noodzaak van een aanwijzing als bedoeld in artikel 5, derde lid van de Wbmgp heeft u het volgende naar voren gebracht in uw aanvraag.

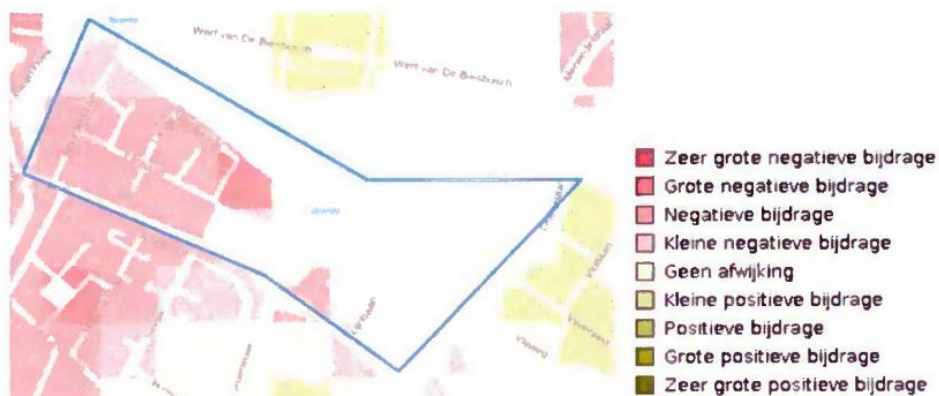
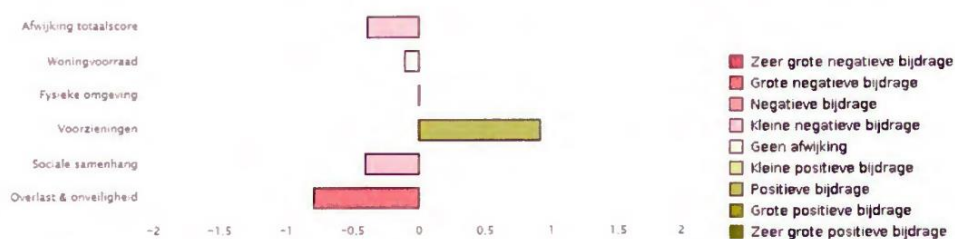
De Lijnbaan

De Lijnbaan is een buurt in de wijk Noordflank. De Noordflank ligt aan de noordzijde van Dordrecht, aan weerskanten van de Noordendijk, een van de toegangswegen tot de binnenstad. De wijk Noordflank ligt ingeklemd tussen de oostkant van de Binnenstad en de wijk Het Reeland. De bebouwing van de Lijnbaan bestaat voornamelijk uit gestapelde bouw. In de hele wijk Noordflank zijn 3.802 woningen aanwezig, waarvan 1.195 in handen is van woningcorporaties. De aanvraag in de Lijnbaan betreft 312 woningen van woningcorporatie Trivire. De buurt is onderdeel van de wijk Noordflank. De Noordflank scoort gemiddeld op de woonwaardering, met een lichte stijging in tevredenheid in de afgelopen jaren. Ondanks deze positieve ontwikkelingen, kampt de wijk met problemen op het gebied van sociale overlast en criminaliteit, die hoger zijn dan het gemiddelde van Dordrecht. De afname van meldingen van overlast, zoals verwarde personen en jeugdoverlast, biedt enige hoop, maar de aanwezigheid van kwetsbare doelgroepen vraagt om extra aandacht en ondersteuning in met name het Kasperspad e.o. en de Lijnbaan. In de gehele wijk Noordflank wonen 8.195 mensen. In de CBS-buurt Lijnbaan wonen 1.227

mensen. Het aantal ouderen boven de 64 jaar is ondervertegenwoordigd in vergelijking met Dordrecht als geheel. Er zijn hier wat meer éénoudergezinnen dan gemiddeld in Dordrecht. Een relatief groot deel van de bewoners heeft een inkomen dat valt in de categorie 'laag'.

De Leefbaarometer

De Lijnbaan scoort in 2022, net als in 2020 een 'Ruim Voldoende' bij de Leefbaarometerklasse in de Leefbaarometer. Dit wijkt licht negatief af van het huidige nationaal gemiddelde ('Goed'). Verder valt de negatieve afwijking van de dimensie overlast & onveiligheid en sociale samenhang ten opzichte van het Nederlands gemiddelde op.



Bron: Leefbaarometer 2022

Dimensie Overlast & Onveiligheid: afwijking t.o.v. Nederlands gemiddelde

Veiligheidsmonitor

Uit de Veiligheidsmonitor 2019 bleek dat het gevoel van veiligheid in de Noordflank wederom was verbeterd, maar nog wel achterbleef bij het Dordts gemiddelde. Ook scoorde de wijk slechter op 'sociale overlast' (30% versus 16% gemiddeld in Dordrecht). Dit hing onder meer samen met drugsgerelateerde overlast. Vanaf 2015 is een stijgende lijn in het rapportcijfer zichtbaar voor de veiligheid in de buurt. In de Veiligheidsmonitor van 2023 komt de score op de indicator 'veiligheid in de buurt' met 7,1 zo goed als overeen met het gemiddelde van Dordrecht (7,3).

Mening Professionals

Het Lijnbaangebied heeft een verleden met overlastgevende groepen jongeren op straat. Zo werd er openlijk gedeald en werden buurtbewoners geïntimideerd. Er zijn nog steeds zorgen om het drugsdealen in het gebied en de jongeren die daarin meegetrokken worden. Onderliggend en dieper geworteld bleken de relaties van deze jongeren met criminele netwerken (en andersom), in het bijzonder met criminele families in het Lijnbaangebied zelf. Deze combinatie had zijn verdere uitwerking naar de buurtbewoners. Zij trokken zich terug in hun eigen directe omgeving en er was nauwelijks meer betrokkenheid bij de buurt. Ontzag voor het gezag (gemeente, politie, woningcorporaties) en het vertrouwen in het gezag was minimaal. Alhoewel de zichtbare overlast volgens professionals een stuk verminderd is, zijn er nog grote zorgen over de minder zichtbare spanningen in de buurt en de angst die professionals bemerken bij bewoners om openlijk in gesprek te gaan over de situatie in de Lijnbaan. Ook professionals vinden het lastig om zichtbaar betrokken te worden bij de screening in de buurt. Zij willen het vertrouwen van bewoners niet te schaden. De zichtbare problemen in de Lijnbaan zijn nu anders dan acht jaar geleden. Waar het voorheen ging over bedreigingen, gaat het nu vooral over de troep in de buurt. Door de screening, en daarmee invloed op de instroming, ziet u vooruitgang in de buurt. De concentratie overlastgevende/ criminele figuren wordt tegengegaan. Wel is er nog steeds sprake van ondermijning; bepaalde mensen hebben veel invloed en macht in de buurt. Die situatie zorgt ervoor dat mensen nog steeds bang zijn om te praten over wat zij zien. Het is nu beheersbaar, maar voor het loslaten van de screening is het nog te vroeg.

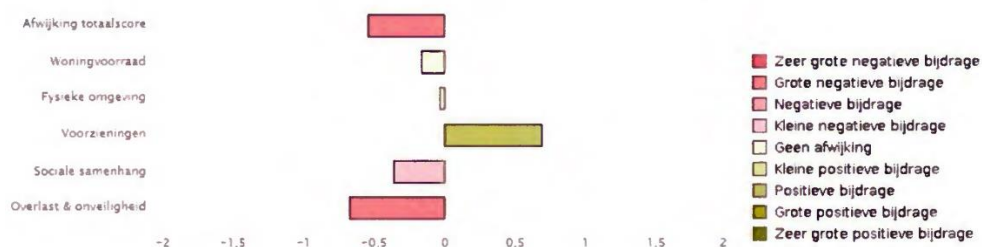
De Vogelbuurt

De tweede buurt is de Vogelbuurt, gesitueerd in de wijk Het Reeland. Het Reeland is een diverse wijk die in de volksmond is onderverdeeld in de buurten: de Wantijbuurt, de Transvaalbuurt, de Vogelbuurt, de Indische Buurt en het land van Valk. De Vogelbuurt heeft een volkskarakter. De bebouwing in de Vogelbuurt is divers. Er is sprake van gestapelde bouw, maar ook van eengezinswoningen. Voor de woningcorporatie Woonbron wordt voor 532 woningen in de Vogelbuurt de aanvraag om selectieve woningtoewijzing gedaan. Dat zijn 186 woningen minder dan in de vorige aanwijzing. De afgelopen jaren zijn er veel woningen gesloopt voor nieuwbouw. Ten aanzien van de nieuwbouwwoningen is er op dit moment geen verhoogd risico dat een aanwijzing als bedoeld in artikel 5, derde lid van de Wbmgp zou rechtvaardigen. Bij de portiekflats is de Wbmgp nog nodig. Het Reeland scoort op veel gebieden boven het gemiddelde van Dordrecht, met uitzondering van veiligheid, waar het iets lager scoort. De Vogelbuurt valt negatief op door problemen op sociaal en veiligheidsgebied.

De Leefbaarometer

De Leefbaarometerklasse in de Leefbaarometer is vanaf 2018 verschoven van 'Zwak', naar 'Voldoende' in 2020 en 'Ruim Voldoende' in 2022. Dit wijkt nog licht negatief af van het huidige nationaal gemiddelde ('Goed'). Verder valt de negatieve afwijking van de dimensie overlast & onveiligheid en sociale samenhang ten opzichte van het Nederlands gemiddelde op.

Datum
22 december 2025



Bron: Leefbaarometer 2022
Dimensie Overlast & Onveiligheid: afwijking t.o.v. Nederlands gemiddelde

Veiligheidsmonitor

De buurt is onderdeel van de wijk Het Reeland. Uit de Veiligheidsmonitor 2019 bleek dat voor het Reeland (dat in het verleden soms een score had die minder gunstig was dan het gemeentelijke cijfer), nu vooral de positieve uitschieters opvallen. Minder bewoners hebben vaak overlast van dronken mensen op straat, meer bewoners durven 's avonds open te doen en men is minder bang voor een woninginbraak. Ook zijn meer bewoners tevreden over de inzet van de gemeente. Het rapportcijfer dat bewoners geven voor de veiligheid in hun buurt komt overeen met het gemiddelde in Dordrecht; dat is zowel in 2019 als in 2023 het geval.

Mening professionals

Het centrum van de buurt is het Vogelplein. Op het Vogelplein komen verschillende overlastgevendende risicogroepen samen (bewoners zorgcentrum, kwetsbare wijkbewoners, zorgmijdende wijkbewoners, bewoners Merwedehuisjes en jongeren). Dit blijft vragen om integrale afstemming en samenwerking. Door diverse maatregelen (Vogelnest, inzet wijkprofessionals, sloop en nieuwbouw, mix van sociale huur en middenklasse segment) is de sociale cohesie

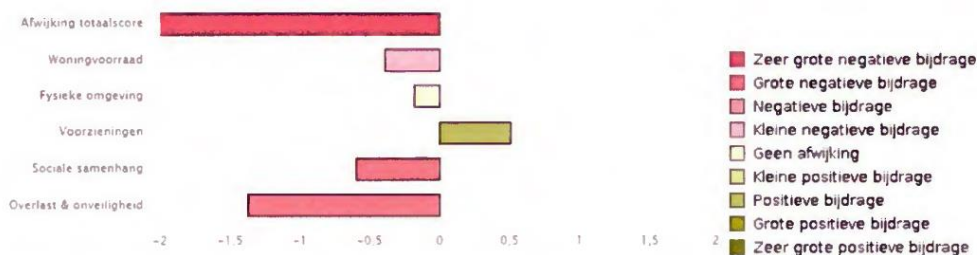
in de wijk verhoogd. Doordat de instroom van overlastgevende personen beperkt wordt door de Wbmgp wordt er met name rust gecreëerd in de portieken van de woningen. Het gaat beter in de Vogelbuurt, maar nog steeds zijn er zorgen om het gebied gezien de stapeling van risicofactoren. Er is sprake van een concentratie van kwetsbare personen die dagbesteding nodig hebben, lage sociaaleconomische status, mensen waarbij draagkracht en draaglast niet in evenwicht zijn. Wijkprofessionals adviseren om de screening voort te zetten, maar in een kleiner gebied. Bij de nieuwbouwwoningen zit op dit moment geen verhoogd risico dat de regeling zou rechtvaardigen. Bij deze woningen is screening niet meer nodig.

Jongerencomplex Eisingahof

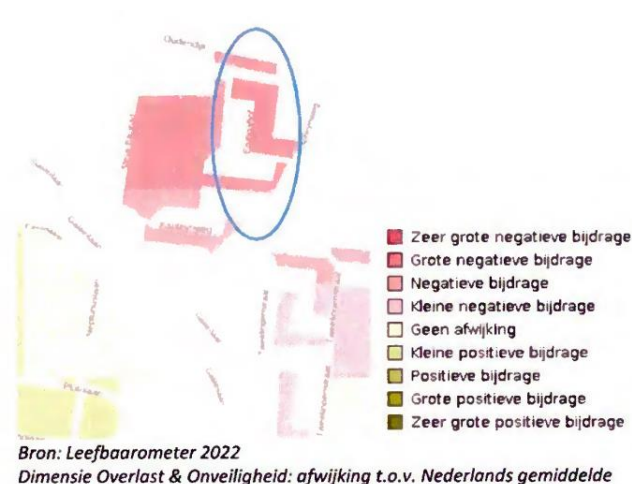
De derde locatie betreft wooncomplex Eisingahof van woningcorporatie Trivire. Dit wooncomplex ligt in de relatief rustige buurt Sterrenburg. Sterrenburg is onderverdeeld in 11 buurten. Er zijn drie buurten die relatief lager scoren: Blaauwweg e.o., Sterrenburg 1-Oost en Zuilenburg e.o. Het Eisingahof ligt in de buurt Sterrenburg 1-Oost. In de buurt Sterrenburg 1-Oost valt vooral op vanwege sociale aspecten, veiligheid en woningvoorraad. Vanuit het gebiedsprogramma wordt dan ook ingezet op het verbeteren van leefomstandigheden in de buurten Blaauwweg e.o. en Sterrenburg 1-Oost. Het wooncomplex Eisingahof is bestemd voor de huisvesting van jongeren tot 23 jaar. Het gaat om een relatief klein aantal woningen, in totaal 141 woningen. Jongeren die er eenmaal wonen hoeven niet uit de woning te vertrekken als ze de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, echter veruit de meeste jongeren vertrekken daarna. Dit blijkt ook uit de hoge mutatiegraad in het complex. De woningen zijn bedoeld voor éénpersoonshuishoudens. De samenstelling van de bewoners is divers; er wonen onder andere studenten, werkenden, jongeren met een uitkering en jongeren die begeleiding hebben vanuit een hulpverleningsorganisatie.

De Leefbaarometer

Het Eisingahof heeft de laatste jaren dezelfde lage Leefbaarometerklasse 'Onvoldoende' behouden en wijkt daarmee negatief af van het huidige nationaal gemiddelde ('Goed'). Verder valt de negatieve afwijking van de dimensie overlast & onveiligheid ten opzichte van het Nederlands gemiddelde op.



Bron: Leefbaarometer 2022: afwijking Eisingahof van het landelijk gemiddelde



Veiligheidsmonitor

De Veiligheidsmonitor geeft inzicht op wijkniveau. Het wooncomplex Eisingahof is te klein om te vergelijken met een wijk of Dordrecht als geheel.

Mening professionals

In de Eisingahof wonen onder andere studenten, statushouders en jongeren met een Wajonguitkering. Ook wonen er veel jongeren die begeleid worden door een maatschappelijke hulpverleningsinstelling zoals Trivium en Reclassering. Nadat de begeleiding stopt door de voornoemde instellingen, blijft de jongere veelal zelfstandig in het wooncomplex. De diverse samenstelling brengt met zich mee dat er verschillende leefstijlen en omstandigheden zijn, die regelmatig conflicteren. Vaak is dit de eerste woning waar jongeren op zichzelf gaan wonen om vervolgens uit te vliegen. U ziet dan ook dat jongeren hier niet heel lang wonen en dat maakt dat onderlinge contacten lastiger op te bouwen zijn. Mede hierdoor voelen ze zich minder betrokken bij hun woonomgeving, waardoor bijvoorbeeld ook vervuiling van de openbare ruimtes in en rondom het woongebouw aan de orde is. Professionals geven aan dat er sprake is van een enorme verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in en rondom het complex sinds de toepassing van de Wbm-gp. De afvalproblematiek valt nog steeds op, maar is inmiddels beheersbaar. Van overige zichtbare overlast is eigenlijk geen sprake meer. Er zijn vooral zorgen 'achter de voordeur'. Door inzet van De Verbindingskamer is er een netwerk van bewoners ontstaan die zich op verschillende manieren inzet voor het complex en elkaar; onder andere als gangbeheerders, via een Whatsappgroep voor (zorg)vraag en (zorg)aanbod, en door het organiseren van bijeenkomsten. Ook is de toekomstmakelaar betrokken, die inzet op het bereiken van zoveel mogelijk zelfredzaamheid van bewoners. Dit door kansen voor toeleiding naar werk te verkennen. Een duurzame baan bij een bedrijf is het perspectief. Het Eisingahof heeft een positiever imago gekregen bij potentiële huurders . Ondanks de geboekte vooruitgang vinden wijkprofessionals het prematuur om met de screening te stoppen. Zij pleiten ervoor deze maatregel nog vier jaar voort te zetten. Daarnaast onderstrepen zij het belang van het

blijven inzetten op lichtere vormen van interventie.

Witte de Withstraat / M.H. Trompweg

De vierde locatie is het gebied Witte de Withstraat/ M.H. Trompweg dat in de wijk Wielwijk ligt. Wielwijk grenst aan Oud Krispijn, Sterrenburg, Crabbehof en bedrijventerrein de Dordtse Kil. In de Witte de Withstraat betreft het vier portiekflats van drie-etages en vijf portiekflats van vier etages. Het zijn kleine drie- of vierkamer appartementen met plattegronden tussen de 60 en 75 m². De appartementen zijn in de jaren '50 gebouwd en zijn zeer gehorig. Deze woningen behoren tot de goedkope sociale voorraad. Dit betekent dat de woningen zeer gewild zijn, maar ook dat er een kwetsbare groep in een straat samen komt. Een blokje van 30 woningen in de Witte de Withstraat is in de vorige aanvraag niet meegenomen omdat dit blok gesloopt zou worden. Aangezien deze woningen de afgelopen periode uiteindelijk niet gesloopt zijn, maar gerenoveerd, is het de wens deze ook mee te nemen in de nieuwe aanwijzing. In de Witte de Withstraat betreft het in totaal 174 woningen waarvoor de Wbmgp ingezet zou worden.

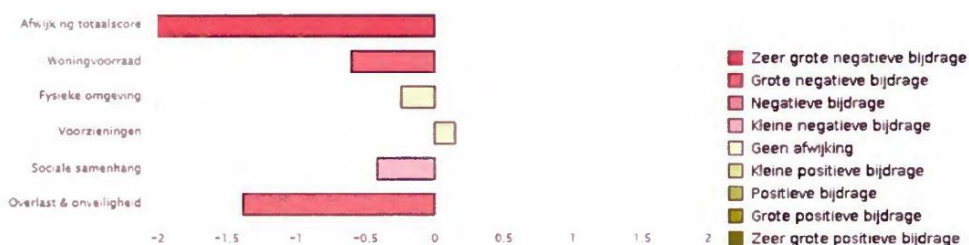
Het complex aan de M.H. Trompweg (zuidelijke deel) is gebouwd in de jaren '50. In het verleden werden deze woningen verhuurd als 55+ woningen, maar op dit moment zijn de woningen niet meer geschikt voor deze doelgroep. Het betreft tweekamer aanleunwoningen met een woonoppervlak kleiner dan 50 m². In dit complex worden ook woningen verhuurd aan Syndion (begeleid wonen voor mensen met een beperking). Deze woningen vallen buiten deze aanvraag. De overige 30 woningen worden regulier verhuurd. In deze aanvraag heeft u ook de reguliere woningen van de naastgelegen woontoren meegenomen. Hierin is de Short Stay Facility (SSF) gevestigd. De SSF is een uniek project waar mensen tijdelijk kunnen wonen (maximaal 2 jaar). In de tussenliggende tijd wordt samen met netwerkpartners reguliere vaste huisvesting gevonden. Het bestaat uit een woontoren met 189 appartementen en een voorzieningencentrum met werkervaringsplaatsen. Door een combinatie van uiteenlopende categorieën bewoners ontstaat evenwicht (door de partijen een ' Magic Mix' genoemd). Inmiddels huisvest de SSF een mix van bewoners: stagiairs, gescheiden mannen en vrouwen, ex-verslaafden, bejaarden, alleenstaande moeders, studenten, werknemers (waaronder arbeidsmigranten) en dakloze jongeren. En omdat de meesten na een half jaar weer vertrekken, heeft de Magic Mix telkens een andere samenstelling. De appartementen die regulier verhuurd worden, heeft u meegenomen in deze aanvraag. Op dit moment is de verhouding 70% zorg (intramuraal/extramuraal) en 30% reguliere verhuur. Op termijn wil Woonbron naar een gelijke verdeling. In totaal gaat het in de M.H. Trompweg om 120 woningen. Voor het hele gebied Witte de Withstraat / M.H. Trompweg betreft het 294 woningen.

Het gebied maakt onderdeel uit van de wijk Wielwijk. Vanuit het nationaal programma wordt hier naast op onderwijs en zorg ingezet op leefbaarheid en veiligheid. Er is aandacht voor overlastgevend gedrag en het tegengaan van vervuiling van de openbare ruimte ten gevolge van grofvuil dumpingen en bijplaatsingen van afvalzakken. Hier worden bewoners van de wijk bij betrokken zodat zij meer verbinding krijgen met de wijk en het verbeteren van hun eigen

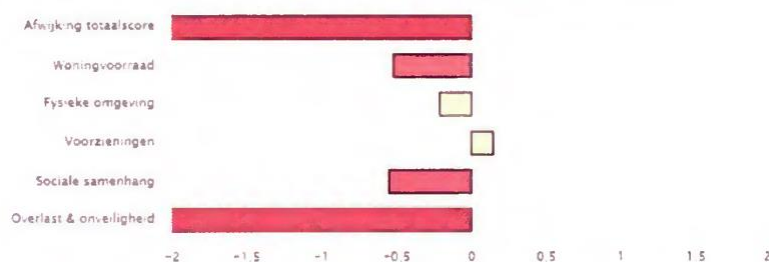
leefomgeving. Daarnaast wil u hiermee de sociale netwerken in de wijk een boost geven, zodat bewoners ook meer verbinding ervaren met elkaar. Dit heeft naar verwachting weer een positief effect op de leefbaarheid en veiligheid, doordat zij gezamenlijk optrekken tegen hetzelfde probleem en elkaar gemakkelijker durven aan te spreken op overlastgevend gedrag.

De Leefbaarometer

Het gebied Witte de Withstraat / M.H. Trompstraat scoort in 2022 net als voorgaande jaren een 'Ruim onvoldoende' en respectievelijk 'Zeer onvoldoende' bij de Leefbaarometerklasse in de Leefbaarometer. Dit wijkt negatief af van het huidige landelijke gemiddelde ('Goed'). Verder valt vooral de flinke negatieve afwijking van de dimensie overlast & onveiligheid op en daarnaast ook sociale samenhang.



Bron: Leefbaarometer 2022: afwijking Witte de Withstraat van het landelijk gemiddelde



Bron: Leefbaarometer 2022: afwijking M.H. Trompweg van het landelijk gemiddelde.



Bron: Leefbaarometer 2022

Dimensie Overlast & Onveiligheid M.H. Trompweg: afwijking t.o.v. Nederlands gemiddelde

Veiligheidsmonitor

De buurt is onderdeel van de wijk Wielwijk. Uit de Veiligheidsmonitor in 2019 bleek dat de wijk Wielwijk significant lager scoort dan het gemiddelde van Dordrecht op het gemiddeld rapportcijfer dat bewoners geven voor de 'veiligheid in de buurt'; een 6,5 in Wielwijk versus een 7,2 als gemiddelde van Dordrecht. Ook voelden drie op de tien bewoners zich wel eens onveilig in hun eigen buurt, wat meer is dan gemiddeld in Dordrecht. In 2023 is het rapportcijfer dat bewoners geven voor de veiligheid in de buurt in Wielwijk met een 6,8 wederom lager dan in Dordrecht gemiddeld (7,3).

Mening professionals

In de buurt is sprake van een concentratie van kwetsbare personen. In de betreffende complexen van Woonbron is regelmatig sprake van (ernstige) overlast met betrekking tot geluid, vervuiling, illegale bewoning, inwoning en onderverhuur, drugsoverlast en dealen. Vermoeden is daarbij dat de meldingsbereidheid laag is, en er onder de oppervlakte meer speelt. De SSF biedt een tijdelijke woning voor mensen die dakloos zijn of dakloos dreigen te raken. Een deel van de woningen wordt momenteel verhuurd via een hulporganisatie aan mensen met een verslavingsachtergrond of andere zorgproblematiek. De SSF is daarmee een belangrijke faciliteit voor kwetsbare personen. Screening van de omliggende woningen en het omliggende gebied draagt bij aan het succes van deze faciliteit.

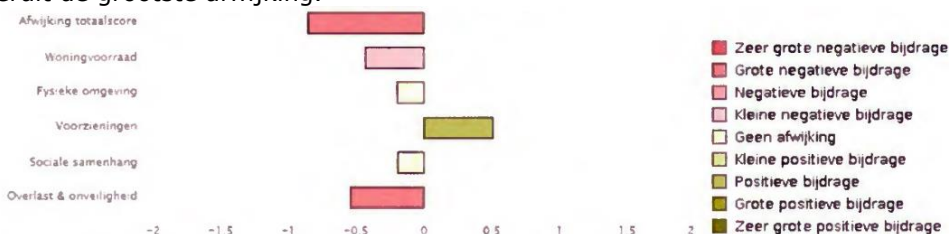
Mauvebuurt

De vijfde locatie is de Mauvebuurt, dat onderdeel uitmaakt van de wijk Oud-Krispijn. Tussen 2000 en 2013 vond een grootschalige herstructurering plaats. Een project dat 'Oud Krispijn Vernieuwt' heette. Dit project had tot doel de leefbaarheid van de wijk te verbeteren. In totaal zijn er ruim 1.100 huurwoningen gesloopt en 550 huurwoningen gerenoveerd, waaronder de Mauvebuurt dat als gemeentelijk monument is aangewezen. De arbeiderswoningen zijn gebouwd tussen 1921 en 1923 door de woningbouwvereniging. De aanvraag in de Mauvebuurt betreft 203 woningen van woningcorporatie Trivire. Dit zijn 201

eengezinswoningen en 1 beneden- en bovenwoning. In de Mauvebuurt wonen ongeveer 1.090 mensen. Jongeren onder de 20 jaar zijn er licht oververtegenwoordigd en ouderen (65 +) licht ondervertegenwoordigd. Er wonen meer éénoudergezinnen dan gemiddeld in Dordrecht. In de CBS-buurt waarin deze woningen liggen, zijn ook bewoners met een laag inkomen licht oververtegenwoordigd. Migratieprocessen door herstructurering hebben ervoor gezorgd dat meer kwetsbare huishoudens zich in de wijk hebben gevestigd. Zo is bijvoorbeeld de gemiddelde sociaaleconomische status score lager in vergelijking met de rest van Dordrecht.

De Leefbaarometer

De Mauvebuurt (CBS-buurt Breithnerstraat e.o.) als geheel scoort 'voldoende' bij de Leefbaarometerklasse in de Leefbaarometer, maar bevat ook delen die 'zwak' of juist 'onvoldoende' scoren. Dit wijkt allemaal negatief af van het huidige nationaal gemiddelde ('Goed'). De Mauvebuurt scoort op bijna alle dimensies beneden het landelijke gemiddelde. De score op overlast en onveiligheid kent veruit de grootste afwijking.



Bron: Leefbaarometer 2022: afwijking CBS-buurt Breithnerstraat e.o. van het landelijk gemiddelde



Bron: Leefbaarometer 2022
Dimensie Overlast & Onveiligheid: afwijking t.o.v. Nederlands gemiddelde

Veiligheidsmonitor

De buurt is onderdeel van de wijk Oud-Krispijn. Uit de Veiligheidsmonitor in 2023 blijkt dat de wijk significant lager (6,7) scoort dan het Dordtse gemiddelde (7,3) op het rapportcijfer voor de veiligheid in de buurt. Ook voelen meer bewoners

zich wel eens onveilig in hun eigen buurt (32%) dan de gemiddelde Dordtenaar (18%). Ook voelen bewoners zich wel eens onveilig in hun eigen buurt (32%) dan de gemiddelde Dordtenaar (18%).

Mening professionals

Wijkprofessionals geven aan dat bewoners in de Mauvebuurt een lange tijd last hebben van overlast en dat zij zich onveilig voelen. De criminaliteit en het ondermijnende gedrag zijn aanzienlijk in de wijk. Opvallend is de veelzijdigheid aan problematieken in het gebied. Verschillende adressen in het gebied zijn gelinkt aan drugsproblematiek en excessief geweld. Verder zien zij in de afgelopen jaren een toename van onveiligheid veroorzaakt door jongeren die zich in de speeltuin verzamelen als drillrapgroep. Dit leidde tot het maken van verontrustende filmpjes met wapens en vetes met andere groepen uit omliggende wijken en gemeenten. Hoewel met inzet van politie, het Interventieteam en andere betrokkenen deze groep aangepakt is, blijft de overlast van jeugd in de wijk aanhouden. Ook spelen er relatief veel overlastcasussen. Bewoners willen wel graag helpen of zich uitspreken over de overlast, maar zijn bang te worden bedreigd. Een aantal bewoners durft niet te melden. Er zijn ook bewoners in dit gebied die het afdoen met: "Ach het is Krispijn, dat hoort er bij". Het kan niet dat dit soort zaken ' normaal' gevonden gaat worden. Deze maatregel wordt ook gezien als een positief signaal naar een ieder toe, ook voor de zittende bewoners. Zowel oude als nieuwe huurders krijgen hiermee een signaal dat de buurt serieus genomen wordt en dat corporatie, gemeente en politie overlastgevend en crimineel gedrag niet tolereren. In Krispijn komt het verder redelijk vaak voor dat mensen willen inwonen (bij een hoofdhuurder). Ook in de Mauvebuurt. Omdat screening ook bij inwoning plaatsvindt zal dit, net als bij woningtoewijzing, een positieve bijdrage leveren aan de buurt. Deze buurt stijgt volgens wijkprofessionals in negatieve zin met kop en schouders uit boven de andere buurten in Krispijn. Er is hier afgelopen jaren sprake van excessief geweld: wapens, aanslagen, prostitutie, drugshandel en georganiseerde criminaliteit. Met de screening van nieuwe huurders kan een toename van het aantal bewoners die overlast veroorzaakt voorkomen worden.

Conclusie

U concludeert, op basis van bovenstaande onderbouwing, dat er sprake is van een grootstedelijke problematiek en dat selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 10, eerste en tweede lid Wbmgp voor de hierboven genoemde gebieden voor het bestrijden daarvan noodzakelijk is.

Ik acht het gezien de door u aangeleverde en de beschreven problematiek voldoende aannemelijk dat de gebiedsaanwijzing van het wooncomplex Eisingahof en de buurten Lijnbaan, Vogelbuurt en Witte de Withstraat/ M.H. Trompweg en de Mauvebuurt noodzakelijk is om de grootstedelijke problematiek en de cumulatie van veiligheidsproblemen en leefbaarheidsproblemen in dit gebied aan te kunnen pakken.

Onderzoek op basis van politiegegevens

Voor het screenen van woningzoekenden wilt u gebruik maken van

politiegegevens. Deze geven volgens u bij uitstek een beeld over het gedrag van een persoon. Iemand die structureel overlast veroorzaakt kan een wijk of gebied behoorlijk onder druk zetten. In een dergelijke situatie is voorkomen beter dan genezen. Screening op basis van politiegegevens maakt het hierdoor beter mogelijk om te voorkomen dat mensen die crimineel of overlastgevend gedrag vertonen, zich vestigen in de gebieden die toch al (het meest) kwetsbaar zijn. Daarnaast gaat van selectieve woningtoewijzing een signaal uit. Enerzijds naar buurtbewoners van de inspanning om de leefbaarheid en veiligheid in de buurt te verbeteren. Anderzijds ook naar gegadigden die zich in de aangewezen gebieden willen vestigen. Ik acht het op basis van de door u aangevoerde motivering voldoende aannemelijk dat het onderzoek op basis van politiegegevens het meest geschikte instrument is om overlast en criminaliteit aan te pakken.

Geschiktheid

Ter onderbouwing van de geschiktheid van de toepassing van artikel 10 van de Wbmgp geeft u onder meer het volgende aan:

Politiecijfers

Overzicht van door de politie geregistreerde meldingen van incidenten per 1.000 bewoners

	2021	2022	2023	2024
Lijnbaan	98	103	74	67
Vogebuurt	118	110	122	77
Eisingahof	144	88	89	135
Witte de With	32	10	72	60
Trompweg	114	119	98	140
Mauvebuurt	104	56	44	53
Dordrecht	54	54	48	46

Meldingen van incidenten bij de politie tonen dat in de aangewezen buurten de aantallen (sterk) hoger zijn dan het gemiddelde in Dordrecht. Voor de Eisingahof geldt dat ook het aantal geregistreerde meldingen van misdrijven per 1.000 bewoners sterk afwijkt van het gemiddelde in Dordrecht.

Overzicht van door de politie geregistreerde meldingen van misdrijven per 1.000 bewoners

	2021	2022	2023	2024
Eisingahof	165	121	64	109
Dordrecht	42	47	52	50

Corporatiecijfers

Het aantal reguliere overlastklachten bij de corporatie Trivire en Woonbron wisselt de laatste jaren. Desalniettemin is de meldingsbereidheid van de huurders laag. Huurders vinden het nog altijd lastig om te melden. Het aantal zorgmeldingen zonder overlast is ook toegenomen. Dit zijn meldingen waar andere omwonenden vrijwel geen hinder van ondervinden. Het gaat hier over problemen achter de voordeur, zoals onder andere mensen met verward gedrag en woningvervuiling. Er is afgelopen jaren in Dordrecht flink geïnvesteerd op de aanpak van woonfraude. Huurders hebben de door hun gehuurde woning moeten

verlaten omdat de woning oneigenlijk gebruikt werd, of omdat zij niet het hoofdverblijf in de woning hadden en/of de woning onderverhuurden.

Reguliere woonoverlastmeldingen bij Trivire / Woonbron

	2021	2022	2023	2024
Lijnbaan	5	5	4	8
Vogelbuurt	-	-	21	17
Eisingahof	1	0	0	0
Witte de Withstraat	10	12	12	15
M.H. Trompweg	6	4	4	3
Mauvebuurt	1	3	1	4

Zorgmeldingen zonder overlast bij Trivire

	2021	2022	2023	2024
Lijnbaan	0	0	2	9
Vogelbuurt	Niet bekend	Niet bekend	0	0
Eisingahof	1	2	0	0
Witte de Withstraat	2	3	0	0
M.H. Trompweg	1	1	0	0
Mauvebuurt	0	0	2	3

Mutatatiegraad

De mutatiegraad van de woningen verschilt sterk per buurt en complex. Naast het aantal nieuwe hoofdhuurders, waar de mutatiegraad op gebaseerd is, zijn er ook regelmatig mensen die later komen inwonen bij een hoofdhuurder. Ook deze mensen hebben een huisvestingsvergunning nodig om er te komen wonen en worden dus gescreend op overlast. De mutatiegraad, met daarnaast het aantal personen die later in komen wonen, geven ruimte om in een periode van de nieuwe aanwijzing (vier jaar tijd) een zekere wijziging in het bewonersbestand aan te brengen.

Tabel 19: Mutatiegraad per corporatie en buurt 2024

Trivire	
<i>Eisingahof</i>	15,6%
<i>Lijnbaan</i>	3,6 %
<i>Mauvebuurt</i>	9,48%
Woonbron	
<i>Vogelbuurt</i>	2,92%
<i>Witte de Withstraat</i>	9,02%
<i>M.H. Trompweg</i>	4,17%

Bron: corporaties

Conclusie

U vindt, op basis van bovenstaande onderbouwing, dat toepassing van artikel 10 van de Wbmgp een geschikt middel is voor het aanpakken van de grootstedelijke problematiek in het wooncomplex Eisingahof en de buurten Lijnbaan, Vogelbuurt en Witte de Withstraat/ M.H. Trompweg en de Mauvebuurt.

Ik acht het op basis van de door u aangeleverde onderbouwing voldoende aannemelijk dat de toepassing artikel 10 van de Wbmgp een geschikt instrument is om de overlast en criminaliteit in de hierboven genoemde gebieden tegen te gaan. Screening op basis van politiegegevens maakt het hierdoor beter mogelijk om te voorkomen dat mensen die crimineel of overlastgevend gedrag vertonen, zich vestigen in de gebieden die toch al (het meest) kwetsbaar zijn. Daarnaast gaat van selectieve woningtoewijzing een signaal uit. Er is onder andere sprake van vormen van een negatief afwijkende score op overlast en criminaliteit waarvoor het instrument van artikel 5, derde lid, juncto artikel 10a van de wet bedoeld is.

Subsidiariteit

Voordat een aanwijzing op grond van artikel 5 van de Wbmgp kan worden gegeven, dient de gemeenteraad op grond van artikel 6, eerste lid, onder b, van de Wbmgp voldoende aannemelijk te maken dat er minder ingrijpende instrumenten zijn ingezet en dat het inzetten van dat instrumentarium alleen, geen afdoende oplossing biedt voor de geconstateerde grootstedelijke problematiek.

U geeft aan dat de Witte de Withstraat en de M.H. Trompweg en de Mauvebuurt onderdeel uitmaken van het nationaal programma Dordt. Dat betekent dat er al jaren extra aandacht voor het gebied is op het sociale (inclusief gezondheid), fysieke en veiligheidsdomein. De andere gebieden maken onderdeel uit van een gebiedsprogramma waarin ook wordt ingezet op het verbeteren van leefomstandigheden in de buurten.

De aanpak in de aangewezen gebieden van de corporaties ligt zowel in de preventieve als de repressieve sfeer. Voordat een woonruimte wordt verhuurd, vindt een uitgebreide intake plaats. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan het naleven van de huisregels. Bovendien wordt gekeken of de betreffende (jongere)huurder de huur ook zou kunnen opbrengen. Wanneer een (jongere) huurder met extra begeleiding binnenkomt, wordt contact gelegd met de begeleider om tot afspraken te komen.

In de repressieve sfeer zet Trivire in door extra beheer en strakke handhaving van de regels. Daarbij bestaat een nauw contact met de wijkagenten en wordt, waar mogelijk, gezamenlijk opgetrokken. In 2022 heeft corporatie Trivire "De Verbindingskamer" ingezet. Een onafhankelijke organisatie die bewoners actief opzoekt door huis-aan-huis bezoeken af te leggen.

Ook werd onderzocht wat goed gaat en wat niet, welke wensen en behoeften bewoners hebben en welke bewoners samen willen bouwen aan de

leefgemeenschap in het wooncomplex. Alle inspanningen hebben geleid tot een groep bewoners die zich actief in wil inzetten voor de eigen woonomgeving. Met elkaar bespreken ze hoe ze het voor elkaar krijgen dat burens elkaar beter weten te vinden, zodat de jongeren met elkaar met meer plezier in de Eisingahof wonen. Ook wordt door u nagedacht over zaken als het verhelpen van het afvalprobleem en het verminderen van het onveilige gevoel dat sommige bewoners hebben.

Verder is er de afgelopen jaren ook fysiek flink door u geïnvesteerd in een deel van de aangewezen wijken; grote fysieke ontwikkeling (sloop en nieuwbouw en groot onderhoud van 300 woningen), nieuwe impulsen voor en door bewoners in het sociale domein met uitstraling naar de wijk (kunstenaars in het Vogelnest).

Conclusie

U vindt, rekening houdend met de reeds ingezette maatregelen en instrumenten, en gegeven de onvoldoende verbetering van de leefbaarheid tot nu toe, dat selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 10 Wbmgp voldoet aan de eisen van subsidiariteit.

Gezien de door u aangeduide maatregelen die in de geselecteerde gebieden worden toegepast acht ik het voldoende aannemelijk dat de inzet van het instrumentarium op grond van artikel 5, eerste lid, juncto artikel 10 van de Wbmgp, voor de aangewezen gebieden voldoet aan de eisen van subsidiariteit.

Proportionaliteit

De Wbmgp geeft in artikel 6, eerste lid, onder b, aan dat de gemeenteraad voldoende aannemelijk moet maken dat de inzet van de maatregelen voor selectieve woningtoewijzing proportioneel is.

Uw aanvraag heeft betrekking op 1.482 woningen die in het bezit zijn van twee woningcorporaties: Trivire en Woonbron. Het totaal aantal woningen in Dordrecht op 1 januari 2025 bedraagt 56.276. Hiervan is 58% koopwoning en 42% huurwoning. Het aantal huurwoningen in bezit van de woningcorporaties in Dordrecht is 15.828. Het totaal aantal huurwoningen in bezit van de woningcorporaties in de Drechtsteden is 38.010.

Het percentage woningen dat aangewezen wordt is 9,4% van het totaal aantal corporatiewoningen in Dordrecht, 6,3% van het totaal aantal huurwoningen in Dordrecht en 2,6% van alle woningen in Dordrecht. Het percentage woningen dat aangewezen wordt is 3,9% van het totaal aantal corporatiewoningen in de Drechtsteden. Trivire heeft binnen de gemeente Dordrecht het grootste aantal woningen, namelijk 10.788. Na gebiedsaanwijzing geldt een screening voor 6,1% van hun woningen in Dordrecht. Woonbron heeft 5.040 woningen in de gemeente Dordrecht, waardoor bij aanwijzing van de genoemde gebieden voor 16,4% van hun woningen een screening geldt.

Tabel 21: Percentages aangewezen woningen ten opzichte van totalen 2025

Aantal woningen Dordrecht	2,6%
Aantal huurwoningen Dordrecht	6,3%
Aantal corporatiewoningen Dordrecht	9,4%
Per woning corporatie Dordrecht	
- Trivire	- 6,1%
- Woonbron	- 16,4%
Aantal corporatiewoningen Drechtsteden	3,9%

Aanvullend heeft u het aandeel aangewezen woningen tot de tweede aftoppingsgrens (€731,93, prijspeil 2025) en de liberalisatiegrens (€900,07, prijspeil 2025) inzichtelijk gemaakt. Uw aanvraag betreft 656 woningen van Trivire. Hiervan hebben 541 woningen een huur tot de tweede aftoppingsgrens en 115 woningen een huur tot de liberalisatiegrens. Uw aanvraag betreft 826 woningen van Woonbron. Hiervan vallen 713 woningen een huur tot de tweede aftoppingsgrens en 113 woningen een huur tot de liberalisatiegrens. In totaal betreft het dus 1.254 woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens en 228 woningen met een huur tot de liberalisatiegrens. In de tabel hieronder is dit vertaald naar percentages op regionaal en lokaal niveau. Uitgaande van de cijfers van 2025 betekent dit dat met deze aanwijzing op 4,2 procent van de woningen in de regio met een huur tot de tweede aftoppingsgrens artikel 10 Wbmvgp van toepassing is.

Tabel 22: Huurwoningen met huurgrens 2025

	Drechtsteden	Aandeel woningen in de aanvraag (1482)	Dordrecht	Aandeel woningen in de aanvraag (1482)
Huurwoningen* met een huurprijs tot € 732	35.510	4,2%	14.463	10,2%
Huurwoningen* met een huurprijs tot € 900	41.100	3,6%	16.500	9,0%

Bron: Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2024 (RIGO)

* Inclusief particuliere verhuur

In het algemeen is sprake van een krapte van corporatiewoningen binnen de Drechtsteden. Woningzoekenden hebben daarom altijd te maken met een wachttijd voordat zij in aanmerking komen voor een woning. Van het totaal aantal corporatiewoningen in de Drechtsteden met een huur tot de tweede aftoppingsgrens wordt slechts 4,2 procent aangewezen. Aangezien woningzoekenden zich vrij kunnen inschrijven voor woningen in de gehele woningmarktregio, bent u van mening dat er voldoende woningen binnen Dordrecht en in de directe omgeving bereikbaar blijven om te slagen. Specifieke jongerenwoningen zijn wat schaarser, maar aangezien jongeren ook op reguliere woningen binnen hun budget mogen reageren, voorziet u ook daar geen groter negatief effect op de slagingskansen vanwege de toepassing van deze maatregel.

Advies Gedeputeerde Staten

Op grond van artikel 6, vierde lid, heb ik advies gevraagd aan Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland, aangaande de vraag of er voldoende mogelijkheden overblijven om passende huisvesting in de regio te vinden voor woningzoekenden aan wie als gevolg van de aanwijzing geen huisvestings- vergunning kan worden verleend.

Net als gemeenten hecht de GS van de provincie Zuid-Holland waarde aan de leefbaarheid en veiligheid in wijken, buurten en wooncomplexen in gemeenten in de provincie Zuid-Holland. Het verbeteren van leefbaarheid is een proces van lange adem. Mede hierom steunt de GS het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid. Vanuit het kader van een samenhangende aanpak waarop wordt ingezet bij NPLV-gebieden, adviseert de GS positief ten aanzien van de inzet van dit instrument.

Conclusie

U bent, op basis van bovenstaande onderbouwing, van mening dat voldaan wordt aan de eisen van proportionaliteit.

Op basis van bovenstaande gegevens en het advies van de gedeputeerde staten ben ik van oordeel dat u voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de aanwijzing voldoet aan de eisen van proportionaliteit en dat voor woningzoekenden voldoende mogelijkheden overblijven om passende huisvesting te vinden binnen de regio waarin de gemeente Dordrecht is gelegen.

Monitoring en evaluatie

Voor de monitoring wordt momenteel door u gebruikgemaakt van de in uw aanvraag genoemde instrumenten en indicatoren. Daarnaast houden woningcorporaties en de politie cijfers bij, die jaarlijks worden besproken in de werkgroep Wbmgp Dordrecht. Daarbij wordt ook het beeld dat de professionals hebben meegenomen. Een tussentijdse evaluatie van de toepassing van de Wbmgp vindt plaats in het tweede kwartaal van 2028.

De aanwijzing wordt gedaan voor een periode van vier jaar. De eindevaluatie van deze maatregel vindt in principe plaats in het laatste kwartaal van 2029 zodat (indien nog noodzakelijk) tijdig een aanvraag voor verlenging kan worden ingediend. Deze maatregel uit de Wbmgp dient van tijdelijke aard te zijn en behoort beëindigd te worden als de kritische waarden op het gebied van leefbaarheid en veiligheid behaald zijn en sprake is van een duurzame balans. Mocht deze situatie zich eerder voordoen dan na vier jaar dan zal gemeente Dordrecht om een tussentijdse beëindiging verzoeken.

Intrekken aanwijzing

Ten overvloede maak ik u erop attent dat de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, tweede en derde lid, ingetrokken wordt op basis van artikel 7 van de Wbmgp indien mij is gebleken dat:

a) niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 6, eerste lid, of

Datum

22 december 2025

- b) de woningzoekenden, aan wie als gevolg van de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, derde lid, geen huisvestingsvergunning kan worden verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte in de aangewezen complexen, straten of gebieden, onvoldoende mogelijkheden hebben om binnen de regio waarin de gemeente is gelegen voor hen passende huisvesting te vinden, of
- c) de gemeenteraad een verzoek indient tot intrekking van de aanwijzing.

Kennisgeving

Volledigheidshalve maak ik u erop attent dat ik de Eerste en de Tweede Kamer der Staten-Generaal en de GS van de provincie Zuid-Holland zal informeren over de hierboven genoemde beslissingen.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer