



Verkenning opkoopbescherming

Inhoud

1. Conclusies
2. Ontwikkelingen
particuliere verhuur
3. Buurten met
goedkope en
middeldure
koopwoningen
4. Buurten met een hoge
mutatiegraad in de
koopsector
5. Buurten waar
leefbaarheid
onvoldoende of zwak
is

Door de krapte op de woningmarkt is het een toenemend probleem voor starters en woningzoekenden om een goedkope of middeldure woning te vinden. Om hier in te kunnen sturen heeft het Rijk een regeling opkoopbescherming voor bestaande woningen in de maak die naar verwachting per 1 januari 2022 in zal gaan. De gemeente Dordrecht heeft het Onderzoekcentrum Drechtsteden gevraagd informatie te geven over de situatie op de Dordtse woningmarkt waarmee een afweging gemaakt kan worden over de invoering van de regeling. Deze factsheet geeft input voor die afweging.

Uit landelijke cijfers blijkt dat particuliere verhuurders de afgelopen jaren relatief veel woningen opgekocht hebben. Door de lage rente levert investeren in beleggingen (vastgoed) veel meer op dan sparen. Bovendien is er na de woningcrisis (2007) een herstel van de woningmarkt opgetreden en is er sprake van forse prijsstijgingen van zowel huur- als koopwoningen (ook deels aangedreven door de lage rente). Het rendement op vastgoedinvesteringen is hoog. In 2020 was er nog een extra impuls voor het aankopen van vastgoed, omdat per 1-1-2021 de overdrachtsbelasting voor kopers die de woning niet zelf gaan bewonen, omhoog is gegaan van 2 naar 8 procent. Het was een maatregel om in de toekomst de woningzoekenden op de koopmarkt te beschermen, maar had in 2020 dus eenmalig een mogelijk omgekeerd effect. We zullen daarom eerst kijken naar de ontwikkeling van de particuliere huursector in 2020 met ook een terugblik naar 1-1-2016, het jaar van de regionale woonvisie.

De opkoopbeschermingsregeling kan van toepassing worden verklaard voor bepaalde (kwetsbare) wijken qua leefbaarheid of bepaalde prijssegmenten binnen de gemeente wanneer sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of een kwetsbare leefbaarheid van de buurt. Deze keuze van **(prijs)segmenten en/of wijken** zal onderbouwd moeten worden door data. Zoals in welke buurten/wijken bevinden zich koopwoningen in de goedkope/middeldure segmenten en in welke buurten/wijken is de mutatiegraad hoog geweest? Via de Leefbaarometer is ook inzicht te krijgen in buurten en wijken met een relatief mindere leefbaarheid.

Het Rijk streeft ernaar om de opkoopbescherming per 1-1-2022 in te voeren

Om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een middeldure koopwoning, kan een gemeente ervoor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit kan in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen, dit geldt bij woningen die aan familie worden verhuurd, onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of tijdelijk worden verhuurd. Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

De landelijke opkoopbescherming geldt vooralsnog voor vijf jaar.

Bron: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/opkoopbescherming>

1 Conclusies

Aan de hand van vier criteria zijn 93 buurten¹ in Dordrecht geanalyseerd. Het gaat om informatie over:

- a) buurten waar de toename van particuliere huurwoningen bovengemiddeld is;
- b) buurten waar bovengemiddeld goedkope en middeldure koopwoningen staan;
- c) buurten waar de mutatiegraad in de koopsector bovengemiddeld is;
- d) buurten waar de leefbaarheid onvoldoende of zwak is.

Voor een objectieve maatstaf voor het hanteren van prijssegmenten wordt in de regeling uitgegaan van WOZ-waardes.

Buurten met bovengemiddelde toename particuliere huursector

In 19 buurten is de voorraad particuliere huurwoningen in het jaar 2020 met bovengemiddeld percentage of absoluut met meer dan 5 woningen toegenomen. Een toename van 4,4% in deze 19 buurten. Het gaat om relatief kleine particuliere verhuurders. De grootste heeft in totaal 26 particuliere huurwoningen in bezit.

Buurten met bovengemiddeld aandeel goedkope en middeldure koopwoningen (dit is de voorraad tot NHG grens) en buurten met bovengemiddeld aandeel goedkope koopwoningen

Dordrecht heeft 26.551 woningen met een WOZ-waarde die overeenkomt met de NHG-grens. Gebaseerd op een mutatiegraad van 5,3% betekent dit dat circa 1.400 woningen per jaar onder de nieuwe regeling vallen.

Buurten met een bovengemiddelde mutatiegraad in de koopsector

Gemiddeld is 5,3% van de koopwoningen in 2020 van eigenaar verwisseld. In 17 buurten vinden relatief veel verhuizingen plaats. Daar is de mutatiegraad meer dan 1,5x het gemiddelde in 2020. In nog eens 10 buurten ligt de mutatiegraad meer dan 1,25x boven het gemiddelde. Deze buurten zullen het meeste effect ondervinden van de regeling opkoopbescherming.

Buurten met onvoldoende of zwakke leefbaarheid

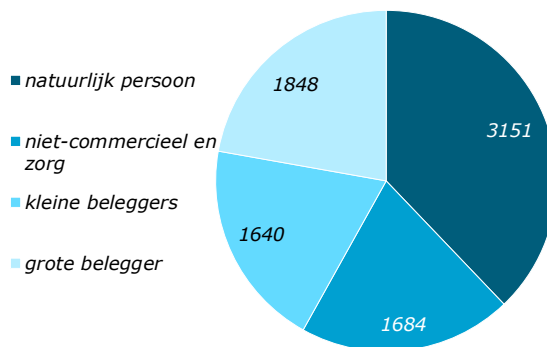
In twee buurten in Dordt-west is sprake van relatief onvoldoende leefbaarheid en in 15 buurten van Dordrecht is deze zwak (kwetsbaar). Begin 2022 wordt de Leefbaarometer waar deze gegevens uit afkomstig zijn opnieuw geactualiseerd. De verwachting is dat de regeling opkoopbescherming een positieve bijdrage zal hebben op de leefbaarheid.

¹ Er zijn 23 buurten met minder dan 50 koopwoningen die we buiten beschouwing hebben gelaten.

2 Ontwikkelingen particuliere verhuur

Op 1-1-2021 telde Dordrecht 8.323 particuliere huurwoningen. Het gaat voor 42% om (kleine en grote) beleggers,² 38% betreft natuurlijke personen en 20% zijn woningen van overige niet-commerciële verhuurders, zoals zorginstellingen, landelijk toegelaten corporaties of gemeente.³

Figuur 1: Samenstelling particuliere huurvoorraad per 1-1-2021

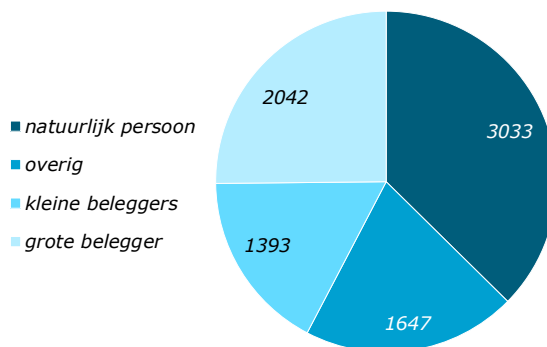


Toelichting: een grote belegger heeft 25 of meer woningen in Drechtsteden per 1-1-2016 of in Dordrecht per 1-1-2021; een kleine belegger heeft 2 tot maximaal 24 woningen in bezit

Kijkend naar de periode vanaf 1-1-2016 zien we jaarlijks een lichte toename van het aantal particuliere huurwoningen. De afgelopen 5 jaar is het aantal particuliere huurwoningen toegenomen van 8.115 naar 8.323, een toename van 2,6%. Met name de kleine beleggers (3-24 woningen) hebben in deze periode bezit aangekocht.

Het aandeel particuliere huurwoningen is in deze periode toegenomen van 14,9% per 1-1-2016 naar 15,0 per 1-1-2021.⁴

Figuur 2: Samenstelling particuliere huurvoorraad per 1-1-2016



We hebben een overzicht gemaakt van buurten waar in het jaar 2020 het aantal particuliere huurwoningen bovengemiddeld of met meer dan 5 woningen is toegenomen (tussen 1-1-2020 en 1-1-2021).

² Een kleine belegger heeft 3-24 woningen in bezit; een grote belegger, die vaak ook bovenlokaal opereert, meer dan 25 woningen

³ Bij een deel van de voorraad (1.218 woningen) in de particuliere huursector is er geen gebruiker bekend, bijvoorbeeld omdat de woning in verkoop is, verbouwd wordt of om andere redenen. Omdat er wel een eigenaar bekend is, is dat op zich minder relevant. Wel geeft het aan dat in de praktijk geen 8.323, maar 7.105 particuliere huurwoningen ook formeel verhuurd zijn. Het CBS berekent de leegstand in de totale voorraad op 2.535 woningen

⁴ In Nederland nam het aandeel particuliere huurwoningen toe van 13,1% naar 13,9% <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/huursector/>

Tabel 1 Ontwikkeling particuliere huurwoningvoorraad per buurt

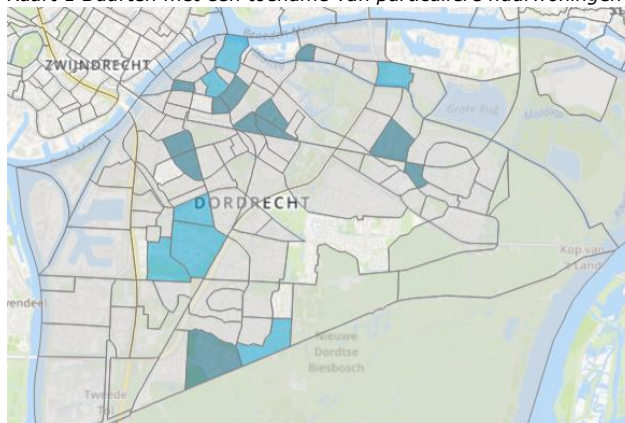
buurt	buurtnaam	1-1-2020	1-1-2021	toename	percentage
5050306	Jacob Catsstraat e.o.	221	242	21	8,7%
5050800	Crabbehof-Zuid *	381	395	14	3,5%
5050801	Crabbehof-Noord +	276	288	12	4,2%
5050305	Krispijnse Driehoek	50	60	10	16,7%
5050501	Transvaalstraat e.o.	146	156	10	6,4%
5050604	Merwedepolder-West	251	259	8	3,1%
5050114	Kon. Wilhelminastraat e.o.	50	57	7	12,3%
5050200	Bleijenhoek	208	215	7	3,3%
5050205	Kasperspad e.o.	126	133	7	5,3%
5050502	Indische Buurt-Zuid	94	101	7	6,9%
5050503	Indische Buurt-Noord	101	108	7	6,5%
5050106	Boogjes e.o.	97	103	6	5,8%
5050108	Centrum	394	400	6	1,5%
5050602	Noorderkwartier	5	10	5	50,0%
5050701	Van Kinsbergenstraat e.o.	177	182	5	2,7%
5050908	Vredenburg e.o.	131	136	5	3,7%
5050909	Wittenstein e.o.	57	62	5	8,1%
5051101	Palissander e.o.	58	63	5	7,9%
5051107	Suze Groeneweg-erf e.o.	5	10	5	50,0%
totaal		2828	2980	152 #	4,4%

* waarvan 7 onbewoonde nieuwbouw + waarvan 3 onbewoonde nieuwbouw

#minus 10 nieuwbouw

In de buurten Minnaertweg e.o. en Beverwijkplein e.o. was ook een toename van particuliere huurwoningen. Dit betrof 44 individuele zorgappartementen en 18 portiekflats voor studenten/jongeren en zijn verder buiten beschouwing gelaten.

Kaart 1 Buurten met een toename van particuliere huurwoningen



Legenda: lichtblauw: buurten waar het aantal particuliere huurwoningen met 5 of meer toenam
Donderblauw: buurten waar het aantal particulier huurwoningen met 5 of meer én relatief bovengemiddeld toenam

De voorraad particuliere huurwoningen is in deze buurten toegenomen met 152 (oftewel 4,4%). In deze buurten staat 36% van de particuliere huurvoorraad. De toename komt door ongeveer 60 eigenaren, bij 45 gaat het om enkelvoudige transactie of een combinatie van maximaal twee transacties.

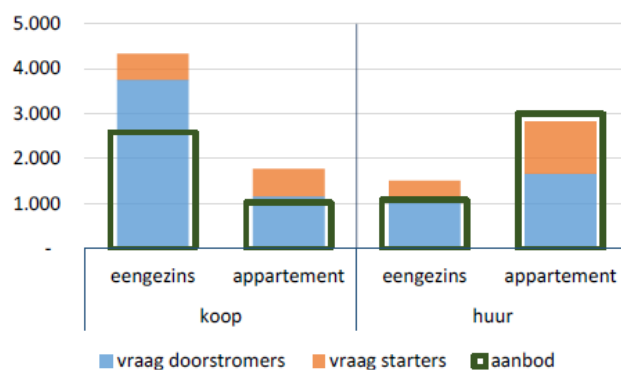
Conclusie: In 19 buurten is de voorraad particuliere huurwoningen in het jaar 2020 met een bovengemiddeld percentage en/of meer dan 5 woningen toegenomen. Een toename van 4,4%. Het gaat om relatief kleine beleggers/particuliere verhuurders. De grootste heeft in totaal 26 particuliere huurwoningen in bezit.

3 Buurten met goedkope en middeldure koopwoningen

Er zijn in Dordrecht 31.700 koopwoningen. Het aandeel koopwoningen ligt in Dordrecht op 57%. Het aandeel koopwoningen in Dordrecht is vergelijkbaar aan het Nederlands gemiddelde. Uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden blijkt dat er schaarste is in alle koopprijssegmenten. Er is een aanbodtekort met name aan eengezins-koopwoningen.⁵

Het aanbodtekort aan eengezins-koopwoningen hangt samen met het feit dat bestaande bewoners van deze woningen geen verhuisplannen hebben; zij bieden dus niet aan, terwijl er wel veel doorstromers uit andere segmenten alsook starters naar een eengezins-koopwoning op zoek zijn. Eengezins-koopwoningen worden overwegend bewoond door huishoudens van middelbare leeftijd. Wellicht dat zij op den duur te verleiden zijn om de stap naar een appartement te maken. In dat geval zou het aanbod aan eengezinswoningen uit de voorraad toenemen (alsmede de vraag naar appartementen). Op de lange termijn gaan deze woningen ook vrijkomen door overlijden. Momenteel is er echter onvoldoende aanbod eengezins-koopwoningen uit de voorraad te verwachten om aan de vraag te voldoen. In figuren 3 en 4 is te zien dat de vraag van doorstromers en van starters in de koopsector het aanbod overtreft.⁶

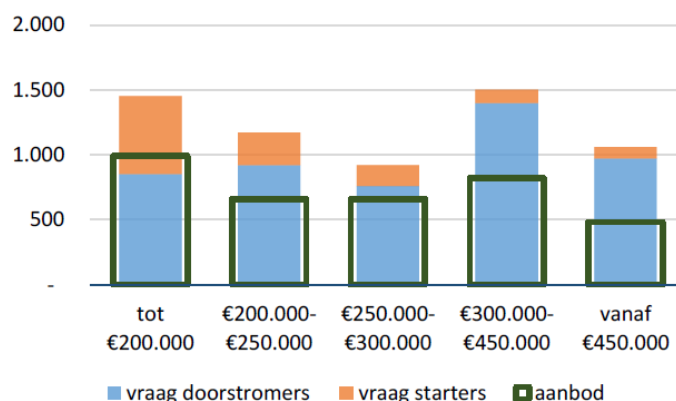
Figuur 3: actuele fricties naar eigendom en type (2020)



Bron, Woningmarktanalyse Drechtsteden, Factsheet Dordrecht, p 3

In de koopsector is er een aanbodtekort in alle prijsklassen.⁷

Figuur 4: actuele fricties koopwoningen naar prijs (2020)



Bron, Woningmarktanalyse Drechtsteden Factsheet Dordrecht, p 3

⁵ zo blijkt uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden, p 27 en factsheet Dordrecht, p 3.

⁶ Zie Woningmarktanalyse Drechtsteden, p 27

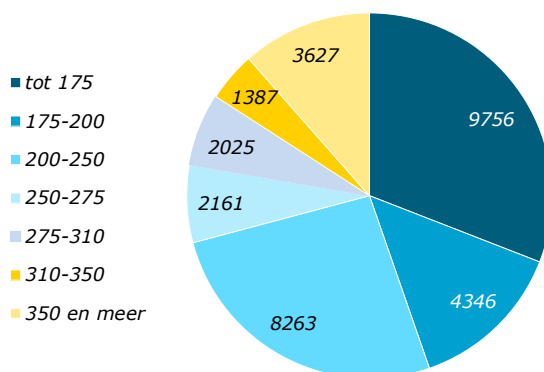
⁷ Het gaat om de door eigenaars geschatte verkoopprijzen in 2018, geïndexeerd met de prijsindex koopwoningen naar prijspeil 2020.

De voorraad koopwoningen bestaat voor 84% uit woningen tot de NHG grens.

Gemeenten dienen voor de invoering van de regeling opkoopbescherming te bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Woningen tot de NHG-grens behoren tot de goedkope en middeldure koopwoningen. De NHG grens⁸ is 355.000 euro in 2022.

Figuur 5 laat de opbouw van de woningvoorraad in Dordrecht per 1-1-2021 naar verschillende prijssegmenten zien. Ongeveer 84% van de woningen heeft een WOZ-waarde tot de NHG grens.⁹

Figuur 5 WOZ waardes van koopwoningen per 1-1-2021 (peildatum 1-1-2020)

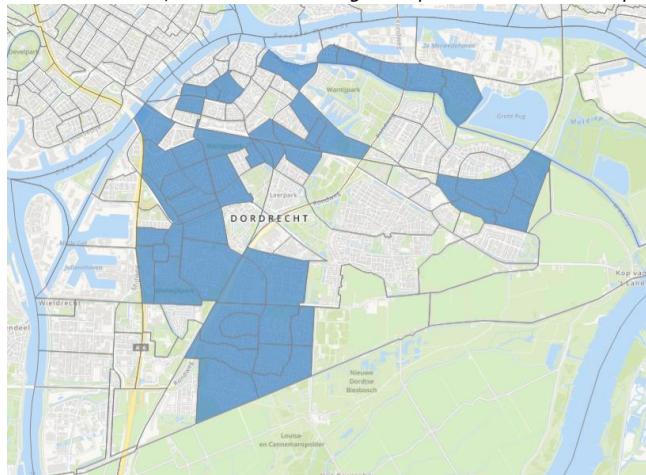


Toelichting: de kleuren blauw zijn goedkope en middeldure koopwoningen tot de NHG-grens

Bron: Exclusief 135 woningen waar de WOZ-waarde niet bekend is

Op kaart 2 is te zien welke buurten een bovengemiddeld aantal goedkope en middeldure woningen hebben met een waarde tot aan de NHG-grens. In de bijlage, tabel 4 zijn de absolute aantallen woningen per buurt opgenomen.

Kaart 2: Buurten, waar de voorraad goedkope en middeldure koopwoningen bovengemiddeld is



Toelichting: in de lichtblauwe buurten is het aandeel goedkope en middeldure koopwoningen tot de NHG grens hoger dan 77%

In de lichtgrijze buurten is het aandeel goedkope en middeldure koopwoningen lager dan 77% (of is het aantal koopwoningen minder dan 50).

Uit deze kaart blijkt dat in grote delen van Dordrecht het aandeel goedkope en middeldure koopwoningen boven het gemiddelde ligt. Het gaat om:

- vrijwel geheel Dordt-west, met uitzondering van Dordtse Hout en Zuidhoven,
- de Staart,

⁸ De NHG grens betreft in de periode 1-1-2022 tot en met 31-12-2002 355.000 euro marktwaarde en geldt in het jaar waarin de overdracht plaatsvindt. Deze wordt jaarlijks aangepast.

⁹ Het betreft gegevens per 1-1-2021, gebaseerd op de waarde van 1-1-2020. Half maart 2022 komen gegevens over 1-1-2022 beschikbaar. De NHG grens lag in 2020 op 310.000 euro.

- een groot deel van het Reeland,
- een groot deel van Sterrenburg,
- de buurt Stadspolder (onder de spoorlijn) en
- enkele buurten in de Binnenstad.

Verder is te zien dat in Dubbeldam, Vissershoeek en Oudelandshoek en de Binnenstad het aandeel dure woningen bovengemiddeld is.

Bij het aanwijzen van het toepassingsgebied voor de regeling kan men naast een grens voor goedkope en middeldure koopwoningen (de NHG-grens) ervoor kiezen gebieden (wijken bijvoorbeeld) aan te wijzen waar de regeling gaat gelden. Als we kijken naar de woningvoorraad in Dordrecht zien we verschillen tussen wijken. Deze verschillen zijn echter relatief beperkt. In vrijwel alle wijken bevinden zich woningen die behoren tot het goedkope en middeldure segment.

Bij het afbakenen van de regeling tot een beperkt aantal wijken is de kans reëel dat investeerders zich zullen richten op het bezit dat beschikbaar komt in de gebieden waar de regeling niet van toepassing is (waterbedeffect). Op basis van de kaart is een stadsbrede toepassing plausibel. In dat geval vallen 26.551 (ongeveer 84% van de voorraad) koopwoningen onder de regeling (alle goedkope en middeldure koopwoningen met marktwaaarde tot NHG-grens). Wanneer **alleen de buurten** met bovengemiddeld aandeel goedkope en middeldure koopwoningen als toepassingsgebied worden aangewezen, dan zou het gaan om 17.393 (55% van de voorraad) koopwoningen (zie bijlage). Een andere variant zou zijn dat de regeling van toepassing wordt verklaard op de gehele goedkope voorraad koopwoningen. Dan zou het gaan om 14.096 woningen (44% van de voorraad koopwoningen).

Conclusie: om ervoor te zorgen dat er voldoende goedkope en middeldure woningen in de koopsector voor woningzoekenden beschikbaar blijven, zou de gehele stad tot beschermd gebied kunnen worden verklaard. Het gaat dan om 26.551 goedkope en middeldure koopwoningen met een verwacht jaarlijks aanbod van 1.400 woningen.¹⁰ Een variant hierop is dat de regeling alleen van toepassing wordt verklaard op buurten waar een relatief groot aandeel is aan goedkope en middeldure woningen (die ook het meest kwetsbaar zijn voor opkopen). Dat betreft 54 buurten met in totaal 17.393 goedkope en middeldure koopwoningen.

4 Buurten met een hoge mutatiegraad in de koopsector

Het jaarlijks aanbod van woningen qua prijsklasse komt in grote lijnen overeen met de voorraad.¹¹ De mutatiegraad van goedkope en middeldure woningen is wel iets hoger dan die van duurdere woningen. Zo behoren de meeste appartementen in de bestaande voorraad tot de goedkope voorraad. En daar is de mutatiegraad relatief hoog (zie tabel 2).

Tabel 2 Kenmerken voorraad koopwoningen

categorie	mutaties in 2020	voorraad	mutatiegraad
eengezins (inclusief 2 [^] 1 kap/vrijstaand)	1115	24.368	4,8
appartement	559	7.335	7,6
totaal	1674	31.703	5,3

Bron: Kadaster.

In 17 buurten vinden relatief veel verhuizingen plaats. Daar is de mutatiegraad meer dan 1,5x het gemiddelde in 2020. In nog eens 10 buurten ligt de mutatiegraad meer dan 1,25x boven het gemiddelde. In deze buurten zal het effect van de regeling opkoopbescherming het grootst zijn.

¹⁰ Gebaseerd op het aantal verkochte woningen van 5,3% in 2020

¹¹ Gemeente Dordrecht, Monitoring woningbouwopgave, p 12

Tabel 3 Verkochte woningen 2020 per buurt (mutatiegraad)

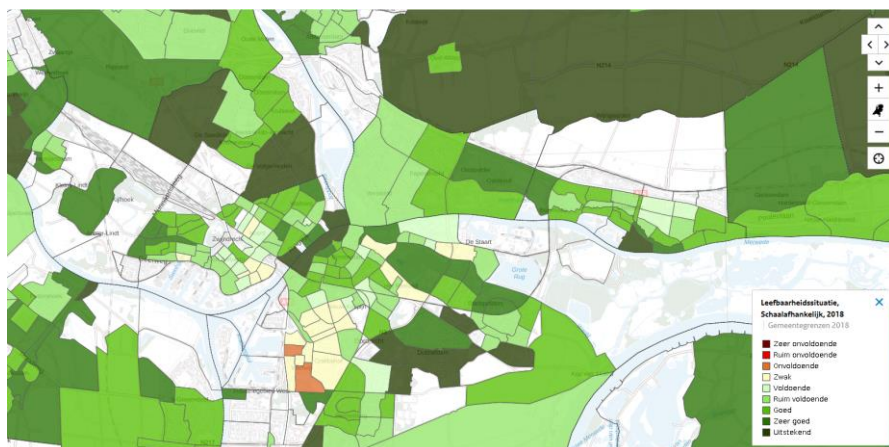
buurt	buurtnaam	Aantal verkocht tot NHG grens in 2020	Totaal verkocht	Aantal woningen	Mutatiegraad
0505 0604	Merwedepolder-West	57	57	407	14,0%
0505 0111	Rozenhof e.o.	33	36	267	13,5%
0505 0106	Boogjes e.o.	20	26	198	13,1%
0505 0203	Matena's Pad e.o.	6	14	110	12,7%
0505 0601	Beekmanstraat e.o.	12	12	95	12,6%
0505 0306	Jacob Catsstraat e.o.	61	63	507	12,4%
0505 0401	Waldeck Pyrmontweg e.o.	12	12	100	12,0%
0505 0109	Augustijnenkamp e.o.	9	12	104	11,5%
0505 0300	Zuidendijk	10	11	97	11,3%
0505 0110	Geldelozepead e.o.	15	16	142	11,3%
0505 0108	Centrum	12	20	184	10,9%
0505 0800	Crabbehof-Zuid	74	76	757	10,0%
0505 0801	Crabbehof-Noord	49	52	520	10,0%
0505 0102	Grote Markt e.o.	9	11	113	9,7%
0505 0501	Transvaalstraat e.o.	34	37	394	9,4%
0505 0404	Bloemenbuurt	12	12	128	9,4%
0505 0305	Krispijnse Driehoek	17	18	194	9,3%
0505 0107	Lombard e.o.	8	12	137	8,8%
0505 0505	Vogelplein-Aalscholverstraat e.o.	23	25	286	8,7%
0505 0113	Burg. de Raadtzingel e.o.	8	13	157	8,3%
0505 0301	Viottakade e.o.	60	61	741	8,2%
0505 0700	Admiraalsplein	19	19	233	8,2%
0505 0507	Standhasenstraat e.o.	24	31	392	7,9%
0505 0200	Bleijenhoek	22	26	329	7,9%
0505 0506	Hoekenessestraat e.o.	15	17	219	7,8%
0505 0500	Wantijpark e.o.	7	18	237	7,6%
0505 0602	Noorderkwartier	11	11	149	7,4%

Bron: GBD

5. Buurten waar leefbaarheid onvoldoende of zwak is

Met de Leefbaarometer wordt al sinds 2007 de leefbaarheidsontwikkeling in alle woonbuurten in Nederland gemeten. De positieve trend die in de afgelopen jaren te zien was, zet – gemiddeld genomen – ook de laatste jaren door. Het is met name de veiligheid die zich positief ontwikkelde en een positief effect heeft op de leefbaarheid. Ook de gemeenten in de Drechtsteden kenden een positieve ontwikkeling van de leefbaarheid. In twee buurten in Dordt-west is nog wel sprake van relatief onvoldoende leefbaarheid en in vijftien (van de 71) buurten van Dordrecht is deze zwak (kwetsbaar). Zie kaart 1. De Leefbaarometer wordt begin 2022 opnieuw uitgebracht.

Kaart 1: Leefbaarometer 2018



6. Onderbouwing wijken en prijssegmenten

1. Het advies is om qua prijssegmenten uit te gaan van WOZ-waardes van de voorraad.
2. De totale voorraad goedkope en middeldure koopwoningen (met waarde equivalent tot de NHG-grens) betreft 26.551 koopwoningen (ongeveer 84%).
3. Bij het aanwijzen van het toepassingsgebied voor de regeling kan men naast een grens voor goedkope en middeldure koopwoningen (de NHG-grens) ook gebieden (wijken bijvoorbeeld) aanwijzen waar de regeling gaat gelden. Uit kaart 2 blijkt dat in grote delen van Dordrecht het aandeel goedkope en middeldure koopwoningen boven het gemiddelde ligt en dat zijn dan wijken die het meest in aanmerking komen voor de regeling. Het gaat om 54 buurten met 17.393 woningen: vrijwel geheel Dordt-west, met uitzondering van Dordtse Hout en Zuidhoven, de Staart, een groot deel van het Reeland, een groot deel van Sterrenburg en de buurt Stadspolder (onder de spoorlijn).
Verder is in Dubbeldam, Vissershoek en Oudelandshoek en de Binnenstad het aandeel dure woningen bovengemiddeld, die zouden dan in die variant buiten de regeling kunnen blijven.



Het OCD streeft naar hoge kwaliteit van de informatie in deze factsheet. Heeft u nog suggesties of aanvullingen, laat het ons dan weten.



drs. J.M.A. Schalk + Kees Klootwijk
december 2021

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@rechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumrechtsteden.nl

Bijlage

Tabel 4 geeft de voorraad koopwoningen in Dordrecht naar twee prijsklassen.

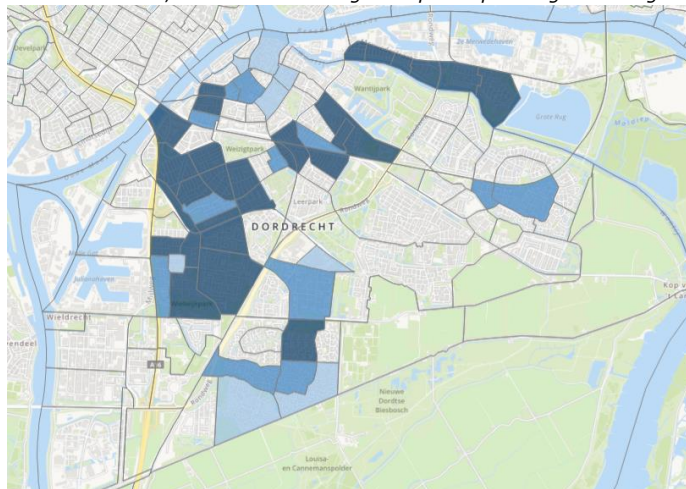
Tabel 4 Voorraad koopwoningen naar twee prijsklassen

buurt	buurtnaam	aantal tot 200.000	aantal tot 275.000	totaal aantal koop	aandeel tot 200.000	Aandeel tot 275.000
0505 0100	Nieuwe Haven e.o.	46	87	283	16%	31%
0505 0101	Groenmarkt e.o.	54	136	246	22%	55%
0505 0102	Grote Markt e.o.	58	75	113	51%	66%
0505 0103	Wijnstraat e.o.	15	43	148	10%	29%
0505 0104	Kalkhaven	19	40	61	31%	66%
0505 0105	Achterhakkers e.o.	28	115	163	17%	71%
0505 0106	Boogjes e.o.	136	180	198	69%	91%
0505 0107	Lombard e.o.	89	109	137	65%	80%
0505 0108	Centrum	116	168	184	63%	91%
0505 0109	Augustijnenkamp e.o.	37	71	104	36%	68%
0505 0110	Geldeloze pad e.o.	103	121	142	73%	85%
0505 0111	Rozenhof e.o.	166	194	267	62%	73%
0505 0112	Beverwijkplein e.o.	46	69	123	37%	56%
0505 0113	Burg. de Raadsingel e.o.	61	111	157	39%	71%
0505 0114	Kon. Wilhelminastraat e.o.	81	118	216	38%	55%
0505 0200	Bleijendoek	174	246	329	53%	75%
0505 0201	Stadswerven	9	32	290	3%	11%
0505 0202	Lijnbaan	61	114	143	43%	80%
0505 0203	Matena's Pad e.o.	54	79	110	49%	72%
0505 0204	Merwestein Noord	48	175	238	20%	74%
0505 0205	Kasperspad e.o.	107	173	236	45%	73%
0505 0206	Park Merwestein	41	106	293	14%	36%
0505 0300	Zuidendijk	79	95	97	81%	98%
0505 0301	Viottakade e.o.	610	737	741	82%	99%
0505 0302	Erasmuslaan e.o.	53	233	276	19%	84%
0505 0303	Breitnerstraat e.o.	264	319	323	82%	99%
0505 0304	Jacob Marisstraat e.o.	212	342	345	61%	99%
0505 0305	Krispijnse Driehoek	160	193	194	82%	99%
0505 0306	Jacob Catsstraat e.o.	415	459	507	82%	91%
0505 0307	Rembrandtlaan e.o.	132	134	134	99%	100%
0505 0400	Prins Bernhardstraat e.o.	297	314	323	92%	97%
0505 0401	Waldeck Pyrmontweg e.o.	93	100	100	93%	100%
0505 0402	Anna Paulownastraat e.o.	18	93	107	17%	87%
0505 0403	Emmastraat e.o.	168	259	275	61%	94%
0505 0404	Bloemenbuurt	123	125	128	96%	98%
0505 0500	Wantijpark e.o.	72	72	237	30%	30%
0505 0501	Transvaalstraat e.o.	347	383	394	88%	97%
0505 0502	Indische Buurt-Zuid	245	335	378	65%	89%
0505 0503	Indische Buurt-Noord	102	232	413	25%	56%
0505 0504	Boeroestraat e.o.	241	306	348	69%	88%
0505 0505	Vogelplein- Aalscholverstraat e.o.	200	277	286	70%	97%
0505 0506	Hoekenessestraat e.o.	168	199	219	77%	91%
0505 0507	Standhasenstraat e.o.	270	330	392	69%	84%
0505 0508	Heysterbachstraat e.o.	99	219	302	33%	73%
0505 0509	Leerpark	131	214	297	44%	72%
0505 0600	Plein 1940-1945 e.o.	64	66	66	97%	100%
0505 0601	Beekmanstraat e.o.	93	95	95	98%	100%
0505 0602	Noorderkwartier	147	148	149	99%	99%
0505 0603	Amerstraat e.o.	284	285	286	99%	100%
0505 0604	Merwedepolder-West	371	405	407	91%	100%
0505 0605	Merwedepolder-Oost	401	427	428	94%	100%
0505 0700	Admiraalsplein	186	228	233	80%	98%
0505 0701	Van Kinsbergenstraat e.o.	84	148	190	44%	78%
0505 0702	Cornelis Evertsenstraat e.o.	264	264	276	96%	96%
0505 0703	Dorus Rijkersstraat e.o.	85	127	128	66%	99%

0505 0704	Van Ewijkstraat e.o.	131	161	162	81%	99%
0505 0705	Zeehavenlaan e.o.	109	118	118	92%	100%
0505 0707	Dordtse Hout	0	2	265	0%	1%
0505 0800	Crabbehof-Zuid	595	739	757	79%	98%
0505 0801	Crabbehof-Noord	478	516	520	92%	99%
0505 0802	Zuidhoven	42	179	350	12%	51%
0505 0900	Sterrenburg 1-West	76	281	363	21%	77%
0505 0901	Sterrenburg 1-Oost	299	444	457	65%	97%
0505 0902	Waterman e.o.	233	588	609	38%	97%
0505 0903	Driehoek e.o.	18	452	462	4%	98%
0505 0904	Blaauwweg e.o.	158	201	201	79%	100%
0505 0905	Minnaertweg e.o.	31	277	309	10%	90%
0505 0906	Mildenburg e.o.	463	676	733	63%	92%
0505 0907	Zuilenburg e.o.	348	506	520	67%	97%
0505 0908	Vredenburg e.o.	581	1046	1151	50%	91%
0505 0909	Wittenstein e.o.	540	941	1143	47%	82%
0505 0910	Smitsweg	86	165	285	30%	58%
0505 1001	Visserdijk-Beneden	3	17	97	3%	18%
0505 1002	Visserdijk-Oost	1	3	155	1%	2%
0505 1006	Dubbeldam-Noord	269	1086	1644	16%	66%
0505 1007	Dubbeldam-Zuid	36	655	1512	2%	43%
0505 1010	Albert Schweitzerplaats	57	77	114	50%	68%
0505 1011	De Hoven	7	8	380	2%	2%
0505 1100	Amazone e.o.	32	349	471	7%	74%
0505 1101	Palissander e.o.	81	488	691	12%	71%
0505 1102	Azobe e.o.	21	207	352	6%	59%
0505 1103	Iroko e.o.	12	144	348	3%	41%
0505 1105	Van Ravesteijn-erf e.o.	110	582	758	15%	77%
0505 1106	Van den Broek-erf e.o.	31	372	550	6%	68%
0505 1107	Suze Groeneweg-erf e.o.	104	162	164	63%	99%
0505 1108	Joke Smit-erf e.o.	59	212	243	24%	87%
0505 1109	Pearl Buck-erf e.o.	480	814	816	59%	100%
0505 1110	Aletta Jacobs-erf e.o.	112	418	492	23%	85%
0505 1111	Johanna Naber-erf e.o.	140	446	561	25%	80%
0505 1900	Weeskinderendijk/ Dokweg	47	52	53	89%	98%
0505 1909	Wieldrecht	21	32	55	38%	58%
0505 1915	Tweede Tol	13	71	116	11%	61%
0505 9804	Dordtse Biesbosch	193	225	261	74%	86%
		14096	24520	31703	44%	77%

In kaart 3 laten we de verdeling zien van de voorraad goedkope koopwoningen in Dordrecht.

Kaart 3: Buurten, waar de voorraad goedkope koopwoningen bovengemiddeld is



Toelichting: in de lichtblauwe buurten is het aandeel goedkope koopwoningen tot WOZ-waarde 200.000) bovengemiddeld (44-55%)

In de midden blauwe buurten is het aandeel goedkope koopwoningen ruim bovengemiddeld (55-66%)

In de donkerblauwe buurten is het aandeel goedkope koopwoningen meer dan 1,5x het gemiddelde (67% of meer)

In de lichtgrijze buurten is het aandeel goedkope koopwoningen lager dan 44% (of is het aantal koopwoningen minder dan 50). Er zijn 23 buurten met minder dan 50 woningen die we buiten beschouwing hebben gelaten.