



Jaarverslag
Woonadvies Dordrecht
2025

Inleiding

Jaarverslag 2025

ContourdeTwern - en daarmee Woonadvies Dordrecht - staat voor een verbonden, inclusieve samenleving, waarin elk mens meetelt en meedoet. Ons werk raakt het hart van de samenleving en de hardnekkige vraagstukken die daar spelen. Daarom werken we aan kracht en perspectief, bieden we hoop en bouwen we bruggen.

Maatschappelijke vraagstukken en ontwikkelingen, zoals armoede, vergrijzing, verduurzaming en woningnood, hebben gevolgen voor de inwoners van Dordrecht en daarmee ook voor ons werk. Zo was 2025 in vele opzichten een dynamisch jaar. Gezien de grote maatschappelijke opgaven waar we voor staan, is een nauwe samenwerking tussen het fysiek en

sociaal domein belangrijker dan ooit. Samen met partners, vrijwilligers en inwoners proberen we vanuit deze insteek antwoorden te vinden op de maatschappelijke ontwikkelingen en de ingewikkelde vraagstukken die spelen. Door daadwerkelijk náást de mensen te gaan staan, bieden we veel inwoners weer perspectief.

Hoe onze inzet specifiek ten behoeve van de opdracht van Woonadvies Dordrecht heeft uitgepakt, leest u in deze jaarrapportage. Heeft u vragen of wilt u op de inhoud reageren? Dan kunt u terecht bij de verantwoordelijk manager van ContourdeTwern, Femke Verbeek-Versluis.

Veel leesplezier!



Terugblik op 2025

Voor u ligt het jaarverslag Woonadvies Dordrecht 2025. In deze rapportage schetsen we een beeld van de werkzaamheden van Woonadvies Dordrecht (WaD) in 2025 aan de hand van de volgende onderwerpen:

1. Resultaten en
doorontwikkeling WaD

2. Meldpunt Ongewenst
Verhuurbedrag (MOV)

3. Project
Verduurzamen voor
Huurders (VvH)

4. Ondersteuning
aan VvE's

5. Casussen

6. Ontwikkelingen
en signalen

1. Resultaten en doorontwikkeling WaD

In 2025 ontvingen we **128** telefonische meldingen bij het MOV, wat resulteerde in **11** nieuwe casussen. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar. Het team van WaD bracht het meldpunt onder de aandacht bij diverse Dordtse netwerkpartners en tijdens verschillende gemeentelijke overleggen. Zo gaven we presentaties, maar gingen we ook direct in gesprek met verschillende stakeholders en (mogelijke) partners. Onze inzet op het gebied van verduurzaming zetten we in 2025 ook door. Het verduurzamen van woningen is een thema dat in heel Nederland speelt en aandacht vraagt. Met Verduurzamen voor Huurders (VvH) helpt WaD particuliere huurders en particuliere verhuurders hierbij. In 2025 wisten **11** Dordtenaren ons te vinden voor advies over verduurzaming. Veel vragen en/of meldingen brengen een combinatie van uitdagingen met zich mee, zoals wanneer een huis-

bezoek uitwijst dat er naast verduurzaming ook een aanpak voor achterstallig onderhoud nodig is. Inmiddels zijn er **6** meldpunten in de regio Dordrecht die aansluiten op de werkwijze van WaD. Deze meldpunten zijn voortgekomen uit de Wet Goed Verhuurderschap. Deze wet geeft gemeenten extra handvatten om particuliere verhuurders die niet goed verhuren aan te pakken. Het is een goed instrument om het woongenot van particuliere huurders te verbeteren. In 2026 opent er mogelijk nog een meldpunt.

Vanwege ons werk met particuliere huurders vroegen Woonadvies Dordrecht afgelopen jaar aan te sluiten bij het project 'Hulp bij ventileren'. Dit project voeren we uit in samenwerking met de gemeente, GGD, woningcorporaties en de Energiehulp. Het doel is om gezamenlijk in kaart te brengen hoe het staat

met de gezondheid van bewoners van woningen met schimmel en wat het effect van ventilatie op de schimmelvorming is. Zo onderzoeken we met huisbezoeken of er voldoende ventilatie in de woningen is en of de bewoners zelf goed (kunnen) ventileren. Vanuit Woonadvies droegen we 5 particuliere huurwoningen voor aan het project en planden we huisbezoeken in. In samenwerking met de partners plaatsten we daar vochtmeters en onderzochten we de omstandigheden van de schimmelvorming. Zo hopen we meer duidelijkheid te krijgen over de oorzaak en hoe we hier in de toekomst mee om kunnen gaan.

woonadvies
Dordrecht

2. Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV)

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV) startte in 2020 en is onderdeel van Woonadvies Dordrecht. Het is een coproductie van de gemeente Dordrecht, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en Woonadvies Dordrecht. We richtten het meldpunt op nadat het aantal meldingen over misstanden in de particuliere huursector toenam. We signaleerden dat bewoners weinig kennis hebben over hun rechten en plichten bij huurwoningen en dat er geen geschikte plek was waar inwoners terecht konden met vragen. Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag voorziet hierin.

In 2025 ontvingen we **128** meldingen via het meldpunt. Enkele meldingen verwezen we door naar externe partners of handelden we kortdurend af met advies. Van **11** meldingen maakten we uitgebreidere casussen die WaD oppakte.

De meldingen zijn divers en soms is er sprake van een combinatie van problemen. We onderscheiden de volgende meldingen:

1. Slecht onderhoud en gebreken aan de woning
2. Intimidatie door de verhuurder
3. Overtredingen van verordeningen en regels
4. Illegale verhoging van de huur/ extreme huurbedragen voor het gebodene



3. Project Verduurzamen voor Huurders (VvH)

Verduurzamen voor Huurders (VvH) startte in juli 2023 met het idee dat er winst te behalen valt in de particuliere huursector rondom verduurzaming. Uit onderzoek blijkt dat de particuliere huursector achterloopt in de verduurzaming van woningen. Met het relatief nieuwe artikel in het Burgerlijk Wetboek, boek 7 artikel 243, kunnen huurders makkelijker hun recht op verbetering van de woning vragen. Veel huurders kennen hun rechten niet en/of zijn niet gewend om dit soort gesprekken met hun verhuurders te voeren. Om deze reden startten we deze pilot, waarbij Woonadvies Dordrecht particuliere huurders ondersteunt om verduurzaming in de woning mogelijk te maken.

Samen met de huurder nemen we contact op met de verhuurder om deze te overtuigen de maatregelen voor verduurzaming te nemen. We werken samen met Huijzer advocaten in Papendrecht om juridische procedures te kunnen voeren indien dit nodig blijkt. Ook werken we samen met Energiehulp Dordrecht. Zij helpen ons bij het in kaart brengen van particuliere huurwoningen die verduurzaming kunnen gebruiken. In 2026 breiden we de samenwerking met Energiehulp Dordrecht verder uit met het programma 'Dordt Isoleert'. De bewoner verstuurt met hulp van de projectleider maximaal drie verschillende brieven naar de verhuurder. De eerste brief is een vriendelijk verzoek, de toon wordt per brief dwingender en in de laatste brief waarschuwen we voor een rechtsgang. Als

de verhuurder ook na de derde brief niet reageert, starten we een juridische procedure.

In totaal ontvingen we in 2025 **11** nieuwe aanmeldingen bij VvH: **5** via de Energiehulp en **6** via doorverwijzing binnen WaD. Uit deze casussen pakte VvH **11** hulpvragen op en WaD **5**. We sloten **10** casussen af.

De tijd die nodig is om een huurder van aanmelding tot een vervolgstap richting de verhuurder te begeleiden, varieert. Huurders geven aan dat ze het een lastige beslissing vinden om mee te werken aan het project; ze vrezen voor een slechte relatie met hun verhuurder. Ze zijn bang om uit huis gezet te worden en/of voor pesterijen van de verhuurder. Ook speelt bij een aantal huurders dat ze wantrouwen hebben richting overheid en instellingen. Bij deze huurders heb-



ben we extra tijd nodig om hen te motiveren en hun bezwaren en angsten weg te nemen. Op hoofdlijnen verdelen we de casusduur in drie categorieën: korte casussen kosten tussen de twee tot vier uur, middellange casussen tussen de drie tot zes uur en zware of langdurige casussen tussen de vier en twaalf uur om tot afsluiting te komen.

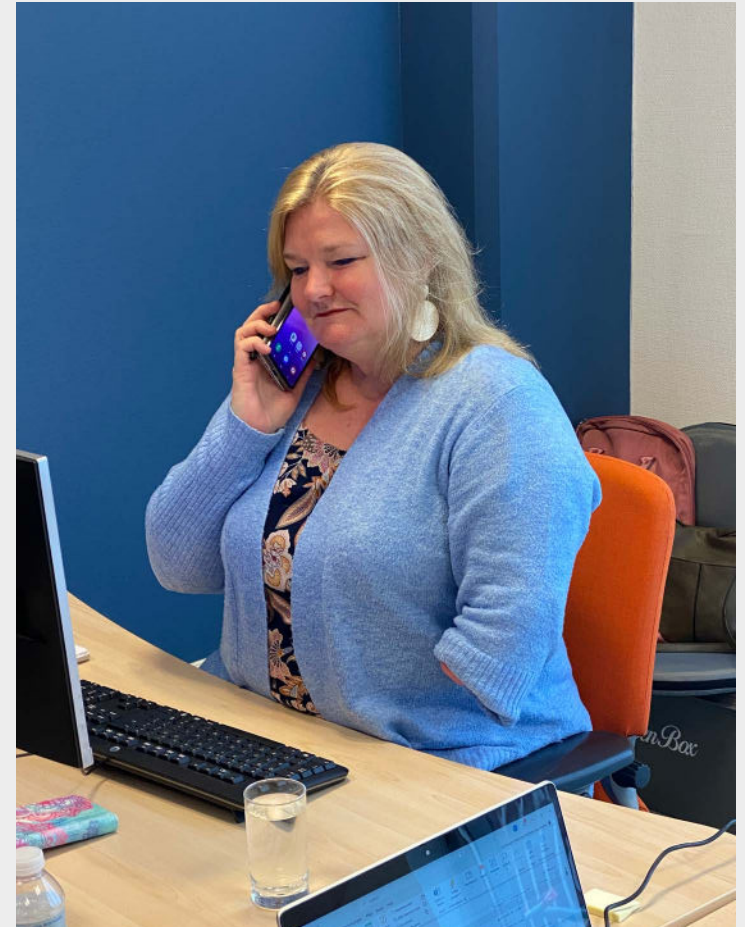
Mogelijkheden en gebreken rondom de woning spelen een rol in de tijdspanne die nodig is om tot de start van het echte verduurzamen te komen. Zo kunnen er andere gebreken zijn die we eerst moeten oplossen. Daarnaast zijn de al bestaande huurverhogingen een reden dat mensen een verdere verhoging van hun huur voor verduurzaming niet altijd kunnen

of willen accepteren; de kosten stijgen zo snel dat het voor sommige mensen onbetaalbaar wordt. Aan de andere kant zien we ook dat er mensen zijn die principieel voor verduurzaming gaan en er bewust voor kiezen om hierop te investeren.



4. Ondersteuning aan VvE's

In 2025 startten we geen nieuwe adviestrajecten met VvE's. De VvE's die we in het verleden adviseerden, benaderen ons nog steeds als dat nodig is.

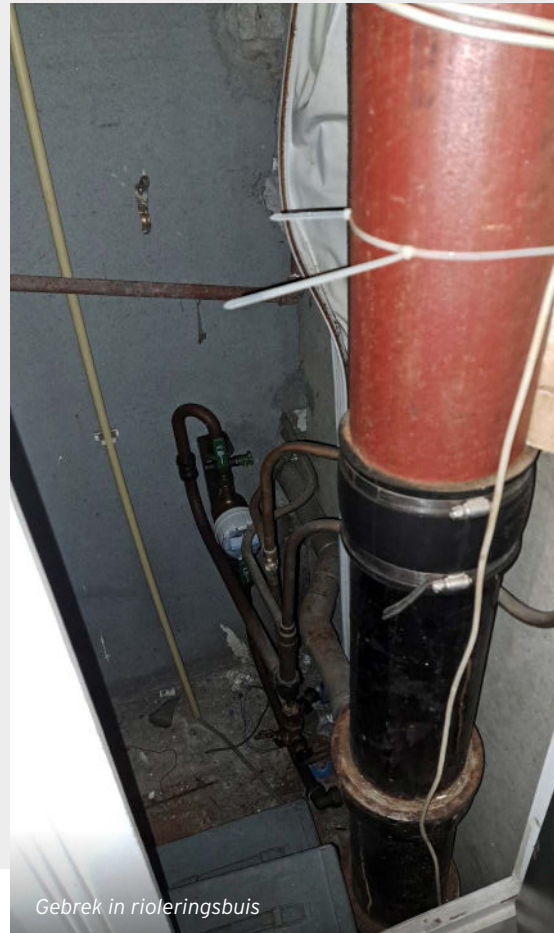


5. Casussen

In 2025 adviseerden we in verschillende Dordtse wijken en buurten zowel bewoners of huurders als eigenaren of verhuurders. Hierbij zetten we niet alleen onze verschillende diensten en expertises in, maar werken we ook nauw samen met verschillende partners. We lichten voor u een aantal casussen uit.

Casus: Poging tot onrechtmatig uitzetten van huurder

Telefonisch ontvingen we een melding van iemand die een particuliere woning huurt en mondeling van de verhuurder had gehoord dat de woning verkocht zou worden. De verhuurder vertelde hem dat hij nog 4 maanden had om een andere woning te vinden. De verhuurder maakte de exacte reden voor de verkoop vanwege “dringend eigen



Gebrek in rioleringsbuis

gebruik” niet duidelijk. De huurder wist niet wat te doen, voelde zich geïntimideerd door de wijze van communicatie van zijn verhuurder en had het gevoel maandelijks te veel huur te betalen. Bij het ondertekenen van de huurovereenkomst had hij namelijk nooit een puntentelling van zijn verhuurder gekregen. Nadat de huurder ons intakeformulier had ingevuld, gingen we op huisbezoek. De huurder betaalt netjes maandelijks zijn huur en veroorzaakt geen overlast. Daarop stuurden we aan op een gesprek tussen huurder en verhuurder, in onze aanwezigheid. De verhuurder was hier niet blij mee, maar ging uiteindelijk akkoord met het gesprek. Het gezamenlijk gesprek verliep goed. Beide partijen konden elkaar bevragen en uitleg geven. Ze maakten afspraken om elkaar op de hoogte te houden. De huurder lijkt deze afspraken na te komen en stelde nog enkele vragen aan de verhuurder. De verhuurder liet inmiddels weten de woning toch te willen verkopen zonder de huurder erin. Echter is dit wettelijk niet zomaar toegestaan. Daarom adviseerden wij de huurder om juridische bijstand in te schakelen.



Casus: Ongewenst verhuurbedrag in de 19e-eeuwse Schil

Via de website van de gemeente Dordrecht ontvingen we een melding van ongewenst verhuurbedrag, die men naar ons doorstuurde. We zochten telefonisch contact met de huurder, die via een stichting een monumentaal pand huurt in de 19e-eeuwse Schil te Dordrecht. De melding ging over een geschil over de jaarlijkse huurverhoging, maar tijdens het intakegesprek bleek al snel dat het om een complexere zaak ging. Aan de tuinkant heeft het pand een groot balkon, waarvan de steunpilaar volledig is doorgerot. Hierdoor zou een gevaarlijke situatie kunnen ontstaan, temeer omdat bij de bovenburen regelmatig kinderen op dit balkon spelen. De medewerker Verduurzaming van WaD ging direct op huisbezoek.

Op locatie maakten we foto's van binnen en van het balkon, waaruit bleek dat de huidige situatie zowel binnen als buiten gevaar kon opleveren voor de bewoners. We besloten nog dezelfde dag contact op te nemen met de verhuurder. Deze beweerde dat de situatie onder controle was en gaf aan dat hij nog extra ondersteuning zou aanbrengen.

In het kader van hoor- en wederhoor namen we contact op met de omgevingsdienst OZHZ en vroegen we of zij een rapportage over de situatie konden opstellen. Zo'n rapport is bindend en in het kader van handhaving kan men de verhuurder zo aanzetten tot het nemen van maatregelen. Aan de hand van de uitkomst van het rapport stelden we samen met de huurder en verhuurder een plan van aanpak op, ten huize van de verhuurder. Hier-





Schade aan dak binnenzijde

bij waren ook 2 leden van de stichting aanwezig. We legden de afspraken vast en lieten ze ondertekenen door de huurder en verhuurder. Tegelijkertijd bleek dat de huurder moeite heeft om zelfstandig zijn huishouden en administratie op orde te houden. Met zijn toestemming zocht WaD contact met een sociaal werker van Buurtwerk Dordrecht. Haar opdracht betreft individuele begeleiding op de punten structuur in huishouden, financiën en begeleiding bij het zoeken van een andere woonruimte. Dat laatste is gezien de gezondheid van de huurder op termijn noodzakelijk.

De herstelwerkzaamheden die we overeenkwamen, verlopen traag. De verhuurder wist het directe gevaar van het balkon tijdelijk te beteugelen door een noodconstructie aan te brengen.

Binnenshuis spelen aanvullende gebreken, zoals vocht- en schimmelvorming door diverse lekkages. Ook de binnen-trap is in slechte staat en levert gevaar op voor de huurder, mede door zijn slechte mobiliteit. Uiteindelijk vindt er inderdaad een valpartij plaats, waarbij de huurder in het ziekenhuis moet worden opgenomen. Tijdens deze periode vraagt de verhuurder toestemming om de herstelwerkzaamheden te mogen starten, wat ook gebeurt. Hieraan waren echter duidelijke voorwaarden verbonden, waaronder dat de huurder bij terugkeer in zijn huis zonder hinder kan verblijven. Deze laatste afspraak komt de verhuurder niet na. Bij ontslag en thuiskomst blijkt dat verblijf thuis in het geheel onmogelijk is. De huurder kan gelukkig tijdelijk terecht bij vrienden, maar dit is slechts voor een korte

termijn.

In de tussentijd gaat de sociaal werker samen met de huurder intensief aan de slag met de zoektocht naar een passende andere woning. Omdat de huurder al jaren staat ingeschreven bij Woonkeus en regelmatig reageert op het aanbod, lukt dit na diverse pogingen uiteindelijk. Het pand waar het allemaal om begon, is inmiddels volledig gerestaureerd en weer verhuurd. Dit wekt de indruk dat het niet nakomen van afspraken, vertragen en gebrekkig communiceren mogelijk een bewust gekozen tactiek was, zoals we wel vaker zien bij particuliere verhuurders.



Casus: Verduurzaming in Krispijn

We ontvingen een aanmelding voor VvH van een huurder in Krispijn. Zij gaf aan dat ze nog enkel glas in haar woning had. Ze had haar verhuurder al meerdere malen gevraagd om dit te vervangen door dubbelglas, maar de verhuurder gaf hier geen gehoor aan.

Vanuit VvH gingen we op huisbezoek en constateerden we dat er inderdaad nog enkel glas in de woning aanwezig was. Samen met de bewoonster stelden we een brief aan de eigenaar of verhuurder op, op basis van het initiatiefrecht om verbeterd HR++-glas aan te vragen. Wederom gaf deze geen gehoor. We stuurden een tweede brief, en ook toen gaf de eigenaar geen respons. Na overleg met de bewoonster besloten we een derde brief te sturen. Hierin deden we nogmaals een vriendelijk verzoek tot verduurzaming, met de aanvulling dat we anders op basis van het initiatiefrecht juridische stappen zouden

ondernemen. In het mailverkeer dat volgde, noemden we het advocatenkantoor waarmee wij samenwerken. Vervolgens meldde de eigenaar zich en gaf hij aan toch het glas te willen vervangen. Zo kwam de bewoonster uiteindelijk toch warmer de winter door.



Roestige waterleiding/riolering

6. Ontwikkelingen en signalen

De huurmarkt bevindt zich in een overgangsfase. Vergaande overheidsmaatregelen, zoals de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur, alsook de invoering van een puntensysteem, dwingen particuliere verhuurders tot een heroverweging van hun strategie.

Als gevolg hiervan vervaagt de grens tussen de gereguleerde en de vrije sector. Veel verhuurders verleggen hun focus van winstoptimalisatie naar een gedegen bedrijfsvoering met risicobeheersing. Met name in de grote steden blijft de vraag naar betaalbare huurwoningen onverminderd groeien. Tegelijkertijd beperkt de regulering van de huurmarkt de mogelijkheid tot huurverhoging. Schaarste blijft het fundament van de huurmarkt, waardoor goed onderhouden en energiezuinige woningen hun waarde behouden.

Verduurzaming en duurzaamheid zijn niet langer een optie, maar een verplichting. Verhuurders die willen investeren in isolatie, dubbel glas, zonnepanelen of warmtepompen, kunnen hun panden in de vrije sector behouden. Duurzaamheid biedt ook fiscale voordelen en staat op den duur voor een hogere en stabielere bezettingsgraad. Zo zijn verhuurders meer actiebereid en gaan ze over tot verbeterde isolatie, zonnepanelen, warmtepompen, plaatsing van slimme meters en een rendabele onderhoudsplanning.

Verder voorzien we dat ons werk vanuit WaD zal toenemen als we kijken naar de volgende ontwikkelingen:

- Prognose huurmarkt vrije sector 2026: toenemende schaarste en koop- en huurprijzen blijven stijgen;
- Aanscherping woningswaarderingssstelsel (WWS);
- Doorzetten van verkoop huurwoningen;
- Nog striktere naleving wet- en regelgeving;
- Toename van verantwoordelijkheden voor verhuurders en nog betere bescherming van huurders;
- Toename in de verduurzaming en verduurzamingseisen van huurwoningen;
- Hogere energiekosten door stijging van de belasting op gas.

Woonadvies Dordrecht

Wijkcentrum De Admiraal

Admiraalsplein 168

3317 BC Dordrecht

Hans Almekinders

06 204 32 069 | hansalmekinders@contourdetwern.nl

Irene Nowak

06 575 12 673 | irenenowak@contourdetwern.nl

Djinn van Hamersveld

06 518 70 440 | djinnvanhamersveld@contourdetwern.nl

woonadvies
Dordrecht 