

Minder kwantiteit, méér kwaliteit

In de regionale Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT) hebben huurdersraden, gemeenten en corporaties van de Drechtsteden afspraken gemaakt om, in lijn met de regionale woonvisie, de kwaliteit van de regionale woningvoorraad te verbeteren - en daarmee de leefbaarheid in en aantrekkelijkheid van de Drechtsteden. Eén van de maatregelen om die doelstelling te realiseren, is de afspraak dat de regionale sociale voorraad afneemt totdat een omvang die beter past bij de omvang van de doelgroep.

1. Waarom is in PALT afgesproken dat de regionale sociale voorraad moet afnemen?

- In de Drechtsteden is de sociale huurvoorraad te ruim ten opzichte van de doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 34.911. Dit komt doordat een aanzienlijk deel van de doelgroep niet in een sociale huurwoning woont, maar bijvoorbeeld een koopwoning bezit. Er zijn in de Drechtsteden ook veel goedkope koopwoningen.
- Verkoop van sociale huurwoningen creëert mogelijkheden voor doorstromers/middeninkomens (bijvoorbeeld ook voor scheefwoners die de betreffende sociale huurwoning al bewonen).
- Opbrengsten van verkoop zijn nodig om te kunnen investeren in leefbare wijken en duurzame, energiezuinige en betaalbare huurwoningen.

2. Zijn er in de toekomst dan nog wel voldoende sociale huurwoningen?

- Theoretisch gezien is er momenteel sprake van een overschot. In de praktijk kan dat anders zijn. En de doelgroep neemt tot 2020 wat toe. Daarom wordt in de streefgetallen van de ontwikkelrichting maar een deel van het 'overschot' aan de sociale voorraad onttrokken.
- Deze streefgetallen zijn niet in beton gegoten, maar geven vooral de ontwikkelrichting aan. Binnen deze richting wordt het programma lokaal verder uitgewerkt. Duidelijk is dat Dordrecht en Zwijndrecht een grote herstructureringsopgave hebben. In de andere gemeenten blijft de afname beperkt en wordt deze grotendeels door verkoop gerealiseerd. Die goedkope woningen verdwijnen dus niet, maar veranderen van eigendomsvorm.
- We gaan tussentijds goed monitoren: komt er voldoende aanbod vrij voor de doelgroep, zowel voor inkomens onder als boven de huurtoeslaggrens, blijven de wachttijden per gemeente en segment op een acceptabel niveau? Zo nodig worden de streefaantallen in gezamenlijk overleg bijgesteld.
- Naast het borgen van voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid, is goede leefbaarheid en een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de wijken het belangrijkste uitgangspunt voor de afgesproken ontwikkeling van de sociale voorraad. Daarnaast is rekening gehouden met eerdere herstructurering, de goedkope niet-corporatie huurvoorraad, toename van de doelgroep tot 2020 en het voorkomen van verstoren van de koopmarkt.
- Om de doelstellingen van de Woonvisie en PALT te realiseren is een goede samenwerking essentieel. Gemeenten, corporaties én huurdersraden blijven daarom op regelmatige basis in gesprek over de ontwikkeling van de voorraad - en voortgang van de overige prestatieafspraken.

3. "Gewone huurders komen niet meer aan de bak, mede door al die voorrangskandidaten!"

- Uit de cijfers blijkt dat het in de Drechtsteden nog steeds mogelijk is om op korte termijn aan een sociale huurwoning te komen als dat nodig is. Als je hogere eisen stelt aan woning en woonomgeving, moeten daarvoor meer punten worden verzameld en duurt het langer voordat je aan de beurt bent.
- Doordat punten voor inschrijfduur na het accepteren van een woning kunnen worden behouden, is het mogelijk wooncarrière te maken. Wel loopt hierdoor het benodigde aantal punten voor populaire woningen verder op.
- Het aantal voorrangskandidaten neemt toe, maar toch blijven er voldoende woningen over voor reguliere kandidaten. Vooralsnog blijven de toewijzingen aan voorrangskandidaten onder de 30 procent. Voor 2016 is een stijging voorzien, tot naar verwachting circa 40 procent.
- Gemeenten en corporaties hebben afgesproken er samen voor te zorgen dat – behalve voor de voorrangskandidaten – ook voldoende woningen overblijven voor reguliere woningzoekenden beschikbaar blijven.
- De wettelijke taakstelling voor statushouders betreft personen, niet huishoudens. Door ook grote huishoudens te huisvesten en te zoeken naar alternatieven voor huisvesting van alleenstaanden, kan het aantal benodigde woningen lager zijn dan de taakstelling. En het ging regionaal gezien om minder dan 10 procent van de toewijzingen. In 2016 blijft dit vooralsnog onder de 15 procent.

Cijfers

Goedkope voorraad: 65% van de woningvoorraad in de Drechtsteden heeft een WOZ waarde tot € 190.000.

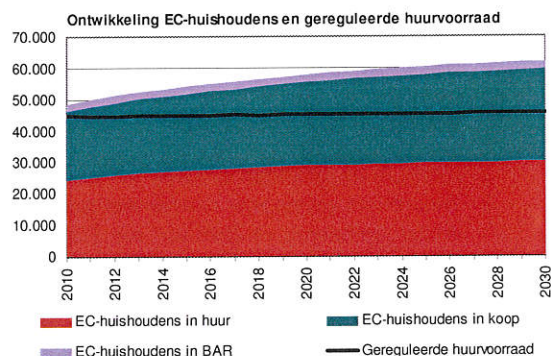
Per 1/1/2015	totale woning- voorraad	Percentage sociale huur corporaties	Percentage sociale huur incl. particuliere huur	Percentage sociale huur + goedkope koopwoningen WOZ < € 190.000
Alblasserdam	8.103	31%	38%	66%
Dordrecht	54.120	29%	42%	67%
Hendrik-Ido-Ambach	11.494	22%	25%	48%
Papendrecht	14.054	29%	34%	60%
Slidrecht	10.386	36%	42%	67%
Zwijndrecht	20.191	38%	44%	70%
Drechtsteden	118.348	31%	40%	65%

Een groot deel van de doelgroep woont niet in de sociale huurvoorraad (Bron: ABF 2012).

Het rode vlak geeft het deel van de doelgroep aan dat is aangewezen op (sociale) huurwoningen. Het groene vlak geeft het deel van de doelgroep aan dat in een koopwoning woont.

De dikke zwarte lijn geeft de omvang van de sociale huurvoorraad aan (waaronder ook particuliere huurwoningen met een lage huur).

BAR staat voor: Bewoonde Andere Ruimten. Dit betreft woonruimten die niet bij het CBS als woning geregistreerd staan.



De omvang van de volledige sociale huurwoningvoorraad is in alle gemeenten groter dan dat deel van de doelgroep (65% van de primaire, 55% van de secundaire doelgroep) dat is aangewezen op sociale huurwoningen.

	Omvang sociale corporatie huurvoorraad	Omvang van de op huur aangewezen doelgroep (65% primair, 55% secundair)	Omvang volledige sociale huurvoorraad (inclusief niet-corporatie- huurwoningen)	Mogelijke ontwikkeling o.b.v. corporatie- voorraad t.o.v. huidige omvang doelgroep	PALT afspraak: afname soc huur door verkoop of sloop
Alblasserdam	2.500	2.100	3.100	-400	-200
Dordrecht	15.800	16.100	22.500	300	-1.500
Hendrik-Ido-Ambacht	2.500	2.350	2.800	-150	0
Papendrecht	4.100	3.250	4.750	-850	-400
Slidrecht	3.750	2.650	4.350	-1.100	-200
Zwijndrecht	7.500	5.400	8.850	-2.100	-600
Drechtsteden	36.400	31.000	46.350	-4.400	-2.900

NB door afronding tellen niet alle cijfers bij elkaar op.

Het is in de Drechtsteden mogelijk om met een relatief beperkt aantal punten een woning te vinden.

Regio Drechtsteden	jongeren	normaal	senioren
Kraptemeter (meetperiode januari-december 2015)	meergezins	eengezins	meergezins
aantal verhuurde woningen (betreft niet het volledige aanbod)	97	427	536
gemiddeld aantal benodigde punten	25,8	84,8	60
laagste kwartiel (minst populaire kwart van de woningen)	23	107	133
gemiddeld aantal punten voor laagste kwartiel	1,5	41,1	17,7

Het aantal voorrangskandidaten loopt op, maar blijft onder de 40%.

Voorrang in de Drechtsteden	2011	2012	2013	2014	2015	Prognose 2016
Reguliere urgenten (huishoudens)	272	277	260	249	236	270
Stadsvernieuwingsurgenten (huishoudens)		200	200	200	200	200
Statushouders (personen)	--	72	174	253	430	685
Statushouders huishoudens)		50	120	180	215	343
Totaal (huishoudens met voorrang)	272	527	580	629	651	813
Totaal vrijkomende woningen	2362	4197	2547	2048	2416	PM
Percentage woningen voorrang	12%	13%	23%	31%	27%	PM