**Bijlage 5**

**Wacht-/zoektijd portiekwoningen en eengezinswoningen in Alblasserdam 2015**

Stichting Woonkeus heeft in november 2015 een nulmeting uitgevoerd voor de regio Drechtsteden. Daarin kwam naar voren dat de **zoektijd** in Alblasserdam relatief laag is, binnen 1,2 jaar heeft men een portiekwoning en binnen 1,5 jaar een eengezinswoning. Voor een goed functionerende woningmarkt zonder leegstand, is dit een acceptabele tijd.

Weliswaar is de beeldvorming bij bewoners anders, maar op basis van Woonkeus zijn dit de feiten.

Het wachten op een woning wordt uitgedrukt in **wachttijd** en **zoektijd**.

Wachttijd is de inschrijfduur voor een woning en wordt uitgedrukt in punten.

Voor elk jaar dat men in de woning woont (woonduur) en iedere maand dat men ingeschreven (inschrijfduur) staat krijgt men een punt. 1 jaar geeft recht op 13 punten (12 maanden x 1 punt inschrijfduur + 1 punt per jaar woonduur). De inschrijfduur geeft de werkelijke wachttijd aan.

De zoektijd is de tijd in maanden/jaren tussen de eerste reactie op een aangeboden woning tot het ondertekenen van het huurcontract. De zoektijd geeft een beter beeld voor Woonkracht10. Zoektijd is de tijd die men daadwerkelijk zoekt.

Wacht-/zoektijd voor een portiekwoning:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Woningtype* | *Wachttijd in 2015 (in punten)* | *Zoektijd in 2015 (in jaren)* | *Aangeboden woningen in 2015* | *Gemiddeld aantal reacties in 2015* |
| Portiekwoning | 54,7 (=ong. 4 jr) | 1,2 jr | 42 | 94 |

Een woningzoekende schrijft zich preventief in voor een woning. Vandaar dat de wachttijd lang is en de daadwerkelijke zoektijd veel korter is.

De zoektijd is zeker niet lang in vergelijking met andere Drechtstedengemeenten, alleen in Sliedrecht kun je sneller aan een portiekwoning komen. Hier is de zoektijd 1 jaar (met 52,2 punten).

Wacht-/en zoektijd voor een eengezinswoning:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Woningtype* | *Wachttijd in 2015 (in punten)* | *Zoektijd in 2015 (in jaren)* | *Aangeboden woningen in 2015* | *Gemiddeld aantal reacties in 2015* |
| Eengezinswoning | 83,2 (= ong. 6,4 jr) | 1,5 jr | 44 | 117 |

Note: Senioren en gezinnen hebben meer wachttijdpunten omdat zij ouder zijn en daarmee langer in een woning wonen en zo meer woonduurpunten hebben opgebouwd ten opzichte van jongeren. Jongeren tot 23 jaar vinden toch met gemiddeld 0,9 jaren een woning. Zie de tabel hieronder.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Doelgroep* | *Wachttijd in 2015 (in punten)* | *Zoektijd in 2015 (in jaren)* | *Aangeboden woningen in 2015* | *Gemiddeld aantal reacties in 2015* |
| Jongerenwoning tot 23 jaar | 34,2 | 0,9 | 9 | 24 |
| Normale woning | 65,4 | 1,4 | 114 | 98 |
| Seniorenwoning | 67,9 | 1,3 | 54 | 5 |

Sommige complexen ontvangen maar maximaal 5 reacties per aangeboden woning.

Dit zijn met name de galerijflats in de Nic. Beetstraat en de P. de Hoochplaats. Deze woningen zijn duurder en daardoor minder in trek. Maar er zijn ook galerijflats waar meer vraag naar is, bijv. Joh. De Wittstraat, Wiardi Beckmanstraat en de Van Oldenbarneveldstraat. Hier gemiddeld tussen de 50-90 reacties per aangeboden woning.

Er zijn gemiddeld 29 reacties op een galerijwoning.

De Maasstraat, Rijnstraat en Boerenpad zijn portiekflats. Hier is het moeilijker slagen, want deze zijn goedkoper en liggen daardoor beter in de markt.

(m.u.v. de seniorenwoningen in de Rijnstraat in het MFC deze zijn minder in trek). Er zijn gemiddeld 94 reacties op een portiekflat.

Als jongere tot 23 jaar kun je relatief snel een woning krijgen. Bijv. in de Ganzerik, dit zijn beneden- en bovenwoningen en de Kalmoes. Weliswaar minder geliefd, maar daardoor wel snel te verkrijgen.

Instroom statushouders 2015

In 2015 heeft Woonkracht10 al de eerste instroom van statushouders verwerkt. Dit is incl. de verhoogde taakstelling. Het jaar 2015 is afgesloten met nog 1 te huisvesten statushouder. Deze persoon is inmiddels geplaatst. In het eerste kwartaal van 2016 heeft Woonkracht10 al 10 taakstellers kunnen huisvesten (taakstelling 1e half jaar is 24).

Bij de PALT afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad (verkoop van de sociale huurwoningen) wordt rekening gehouden met urgent woningzoekenden en de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Bovendien dienen er nog voldoende woningen beschikbaar te zijn voor regulier woningzoekenden (minimaal 50% van het vrijkomende aanbod).

Woonkracht10 heeft tot nu toe in alle voorgaande jaren voldoende woningvoorraad beschikbaar gehad om de taakstelling van de gemeente op het gebied van statushouders te kunnen invullen. Voor een eventuele aanvullende taakstelling van de gemeente zelf kan Woonkracht10 niet garant staan. De inspanning om een geschikte woning voor een statushouder te vinden wordt nadrukkelijk geleverd.

Wel een punt van aandacht is dat het aantal voorrangskandidaten ten opzichte van het aantal vrijkomende woningen richting de 50% grens gaat. Dit betekent dat voor een goed functionerende woningmarkt maximaal 50% van de vrijgekomen woningen toegewezen mag worden aan voorrangskandidaten, waar de statushouders ook onder vallen.

Dit houden we goed in de gaten en we gaan in gesprek met de corporaties over hoe we hier het beste mee om kunnen gaan en of er maatregelen nodig zijn in het woonruimteverdeelsysteem of dat er andere knoppen zijn waar aan gedraaid kan worden (bijv. afname verkoop sociale huurwoningen).

Er zijn twee evaluatiemomenten per jaar te weten in het voorjaar en het najaar. Hier zullen de wachttijden voor de doelgroepen wordt geëvalueerd. Indien één van de twee bovenstaande uitgangspunten niet gerealiseerd kan worden, wordt in gezamenlijk overleg besproken hoe het (regionale) beleid moet worden aangepast om te zorgen voor voldoende aanbod. Bij het bestuurlijk overleg wordt ook de huurdersraad uitgenodigd.

Bron: Stichting Woonkeus d.d. december 2015