

Prestatieafspraken Nieuwe Stijl
Molenwaard
Uitwerking 2019

BeterWonen

Stichting Huurdersbelang Streefkerk



Huurdersstichting
Lek & Waard Wonen



Lek en Waard
Wonen



gemeente



Molenwaard

0. Inleiding

Molenwaardse prestatieafspraken

In december 2015 hebben de (toen nog) vier Molenwaardse corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente gezamenlijk prestatieafspraken ondertekend. De afspraken vormen het kader voor de samenwerking op het gebied van de sociale huurwoningvoorraad binnen de gemeente.

De prestatieafspraken gaan over de onderwerpen die de partijen van het grootste belang vinden en waarover zij van mening zijn dat samen optrekken en het nemen van gezamenlijke verantwoordelijkheid een grotere impact teweeg brengt.

De speerpunten zijn:

- de beschikbaarheid van de bestaande sociale huurwoningvoorraad voor de echte doelgroepen, inclusief de opgave wonen en zorg;
- het beperken van de (stijging van de) woonlasten voor deze doelgroepen;
- behouden en bevorderen van een duurzame leefomgeving.

In de prestatieafspraken zijn aan deze speerpunten doelen verbonden. De beschrijving van de doelen geeft richting voor de manier waarop de doelen bereikt worden zonder dat dit van tevoren vastgelegd wordt om zo flexibel mogelijk op de omstandigheden in te kunnen spelen.

In een apart werkdocument is de organisatie die daarvoor nodig is vastgelegd.

Voorstel tot uitwerking 2019

De prestatieafspraken van 2015 vormen het kader voor de jaarlijkse uitwerking. De doelen worden steeds uitgewerkt om de afspraken concreet te maken. Dit document bevat het voorstel om te komen tot een nadere uitwerking van de prestatieafspraken en de doelen bij de speerpunten voor het jaar 2019. Daarbij geldt de Woningwet 2015 en de beleids- en uitvoeringscyclus die daarin vervat is als leidraad.

De gemeente Molenwaard fuseert per 1 januari 2019 met de gemeente Giessenlanden. Op dat moment ontstaat de nieuwe gemeente Molenlanden. Binnen de nieuwe gemeente zijn straks vier corporaties werkzaam; naast de drie Molenwaardse corporaties is dat Kleurrijk Wonen. Het jaar 2019 zal dan ook in het teken staan van de harmonisatie van het woonbeleid van de nieuwe gemeente en het maken van nieuwe prestatieafspraken. De uitwerking 2019 van Molenwaard zien we daarmee vooral als een afronding, waarbij het uitgangspunt is dat grote vernieuwingen na de gemeentelijke fusie opgepakt worden.

Het voorstel is op 29 mei 2018 voorbereid in een gezamenlijke sessie met de drie corporaties, Beter Wonen, Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen, de huurdersverenigingen en de gemeente. In deze sessie is besproken welke prioriteiten de partijen zien binnen de thema's van de prestatieafspraken. Dit leidde niet tot grote verschuivingen: de partijen beschouwen duurzaamheid en in relatie daarmee beschikbaarheid en leefbaarheid nog steeds als de belangrijkste thema's. Daarmee kan de opzet van de uitwerking voor 2019 gelijk blijven aan de opzet voor 2018.

Aan de hand van de drie speerpunten van de prestatieafspraken worden deze prioriteiten uitgewerkt in concrete acties voor 2019.

1. Beschikbaarheid

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de huidige situatie voor woningzoekenden aan de hand van gegevens uit het woonruimteverdeelsysteem. Aan de hand daarvan worden conclusies getrokken voor Molenwaard en aandachtspunten en acties benoemd voor 2019.

1.1 Huidige situatie

In de gemeente Molenwaard zijn sinds 1 april 2017 drie woningcorporaties actief: Tablis Wonen, Woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk en Lek en Waard Wonen. De drie corporaties hebben circa 3.300 woningen in hun bezit, waarvan bijna 90 % een eengezinswoning is en ruim 10% een meergezinswoning. Van de huurwoningen behoort het overgrote deel (ruim 97%) tot de sociale (DAEB) voorraad (liberalisatiegrens € 710,68 prijspeil 2019). De woningcorporaties en de gemeente willen dat in Molenwaard voldoende voorraad wordt aangehouden voor het huisvesten van de sociale doelgroep.

1.2 Monitor beschikbaarheid

Om te kunnen bepalen hoe groot de druk is op de sociale woningmarkt, is een monitor beschikbaarheid opgezet, in bijlage 1 is de monitor van april 2018 opgenomen.

De monitor wordt, zowel op regioniveau als op kernniveau binnen Molenwaard, twee maal per jaar de ontwikkeling bijgehouden van:

- Het aantal ingeschreven woningzoekenden
- Het aantal actief woningzoekenden
- Het aantal verhuringen
- De inschrijftijd (in jaren)
- De zoektijd (in jaren)
- Het aantal reacties per advertentie

De belangrijkste indicatoren om de krapte te meten zijn de zoektijd en het aantal reacties per advertentie. Bij deze indicatoren zien we het volgende. De zoektijden zijn gestegen, zowel op regionaal als lokaal niveau. De zoektijden in Molenwaard zijn het laagst van de regio. Het aantal reacties per advertentie neemt ook toe, met uitzondering van een paar kernen. De iets oplopende zoektijden vormen geen aanleiding tot maatregelen. Het is nog steeds goed mogelijk om op een redelijke termijn een woning te kunnen huren.

Het aantal indicatoren waarop gemeten wordt, is beperkt. Wanneer blijkt dat de spanning op de markt oploopt, kan er aanleiding zijn voor meer onderzoek. Nu is die aanleiding er niet.

1.3 Langer thuis

De corporaties constateren dat er voor huurders onduidelijkheid is rondom het aanvragen van en de mogelijkheden voor woningaanpassing op het moment dat zij een beroep willen doen op gelden vanuit de WMO. Zo is het voor een huurder niet altijd duidelijk waar een aanvraag in te dienen. Mensen worden geacht langer thuis te blijven wonen en moeten daartoe in staat gesteld worden. Het is daarom belangrijk dat dit zo georganiseerd is dat er geen onduidelijkheid ontstaat.

1.4 Actiepunten 2019

Corporaties en gemeente borgen dat er voldoende aanbod is aan sociale huurwoningen (Daeb-woningen) voor de doelgroep. Vastgesteld is dat er een toenemende vraag is naar appartementen in de sociale huurvoorraad door vergrijzing van de bevolking. Er blijft daarom behoefte aan (kleine) grondgebonden woningen c.q. gelijkvloerse appartementen bij de toekomstige nieuwbouwprojecten. De corporaties onderzoeken op welke manier dit segment toegevoegd dan wel uitgebreid kan worden. Hiertoe wordt overlegd met de gemeente over geschikte locaties. Bij

nieuwbouwlocaties overleggen gemeente en corporaties over welke opgave voor de sociale huur er in de betreffende kern ligt en of de corporatie hierin kan voorzien.

- Corporaties en gemeente nemen maatregelen om de doorstroming te bevorderen. De gemeente zorgt via afspraken met bouwers en ontwikkelaars voor nieuwbouw in het marktsegment. Dit draagt bij aan de doorstroming op de lokale woningmarkt. De corporaties behouden de ruimte om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor de inkomensgroep boven de € 41.056,= (prijspeil 2018). Daarbij leveren de corporaties maatwerk bij individuele situaties waarbij problemen ontstaan. De corporaties communiceren naar de huurders over de mogelijkheden van dit maatwerk.
- Alle corporaties spannen zich in om de door de overheid geboden vrije toewijzingsruimte zo volledig mogelijk te benutten voor de huisvesting van de hogere inkomensgroepen. *Hiervoor wordt een monitor ingericht.*
- Het huurprijsniveau voor de woningen in alle kernen sluit aan op de verdeling naar huurniveaus uit de portefeuillestrategie:
 - Minimaal 60% van alle woningen heeft een (streef)huur tot de 1^e aftoppingsgrens, € 597,30
 - Minimaal 75% van alle woningen heeft een (streef)huur tot de 2^e aftoppingsgrens, € 640,14;
 - Maximaal 25% van alle woningen heeft een (streef)huur tussen de 2^e aftoppingsgrens, € 640,14 en de liberalisatiegrens, € 710,68.
- Corporaties en gemeente maken in verband met de gemeentelijke fusie geharmoniseerde afspraken over de uitvoering van de WMO bij huurwoningen. De gemeente geeft hiervoor inzicht in het WMO-beleid en -budget.

2. Betaalbaarheid

Tijdens de gezamenlijke bijeenkomst van 27 juni 2017 is het thema betaalbaarheid gekoppeld aan duurzaamheidsmaatregelen. Een belangrijk punt voor de huurdersverenigingen is om verduurzaming op een manier uit te voeren die de betaalbaarheid bevordert.

In deze paragraaf wordt uitgewerkt hoe duurzaamheidsinvesteringen uitwerken in de maximale huurverhoging.

2.1 Uitgangspositie

De drie corporaties gaan verschillend te werk. Beter Wonen Streefkerk berekent in beginsel geen huurverhoging. Lek en Waard Wonen berekent geen huurverhoging aan de zittende huurder. Tablis Wonen berekent niet altijd een huurverhoging. Wanneer Tablis Wonen een huurverhoging overeenkomt moeten de woonlasten per saldo voor de gemiddelde huurder dalen.

2.2 Actiepunten 2019

De huurdersorganisaties hebben gevraagd te investeren in duurzaamheid zonder huurverhoging. Om de corporaties de nodige ruimte te geven hanteren we het volgende als maximum:

- De corporaties willen als uitgangspunt hanteren dat bij investeringen in duurzaamheid maximaal 50% van de besparing als huurverhoging in rekening gebracht wordt. Wanneer een woning zeer ingrijpend is verduurzaamd (warmtevraag minder dan 50 kWh per vierkante meter per jaar) en energie opwekt mag de corporatie een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) vragen. De corporaties zorgen dat de EPV niet hoger wordt dan de besparing aan energielasten. Dit moet garanderen dat de woonlasten niet hoger worden voor de huurder.
- Bij nieuwbouw is het van belang dat de aanvangshuren niet te hoog worden vastgesteld. Om die reden voeren we een benchmark uit op de grondprijzen voor sociale woningbouw. De resultaten worden eind 2018 gedeeld en vormen de input voor een gesprek over een voor beide partijen aanvaardbare grondprijs binnen de nieuwe gemeente Molenlanden.

3. Duurzame woon- en leefomgeving

Binnen dit speerpunt spelen twee prioriteiten: verduurzaming en leefbaarheid.

3.1. Verduurzaming

3.1.1 Energie-akkoord en Aedes-convenant

De energieprestatie van een woning wordt uitgedrukt in de Energie-index en heeft daarmee het energielabel vervangen. Hoe lager het cijfer van de Energie-index, hoe hoger de energiezuinigheid van de woning is.

In het SER Energieakkoord heeft een groot aantal partijen, waaronder de overheid, energiebedrijven, de vakbeweging en natuur- en milieuorganisaties, afspraken gemaakt over energiebesparing en duurzame groei. Voor de sociale huursector geldt de afspraak dat woningen in 2021 gemiddeld energielabel B hebben, ofwel een Energie-Index (EI) van 1,25.

Voor 2030 geldt een gemiddeld label A, ofwel een EI kleiner dan 1,2. Nieuwbouw moet vanaf 2020 energieneutraal zijn; in de bestaande bouw moet dit in 2050 gerealiseerd zijn. In 2020 moet sprake zijn van tenminste 14% duurzame opwekking. Voor 2023 geldt 16% duurzame opwekking.

Het Energieakkoord is ook ondertekend door gemeenten (via de VNG), corporaties (via Aedes) en huurdersorganisaties (via de Woonbond). In de Woonlastenwaarborg is afgesproken dat de energiebesparende maatregelen na de ingreep (op complexniveau) tot lagere woonlasten voor de huurders leiden. Dat wil zeggen dat de afname van de maandelijkse kosten voor elektriciteit en gas als gevolg van de ingreep groter is dan de toename van de huur, gemiddeld op complexniveau. Dit heeft consequenties voor het speerpunt betaalbaarheid.

3.1.2 Gemiddelde energie-index van corporaties in Molenwaard

De gemiddelde energie-index van de woningcomplexen per corporatie is als volgt:

Gemiddelde energie-index 2018	
Beter Wonen Streefkerk	1,77
Tablis Wonen	1,74
Lek en Waard Wonen	1,60

CO₂-neutraal in 2050

Aedes heeft inmiddels ook een afspraak gemaakt voor de lange termijn: in 2018 heeft iedere corporatie een plan om in 2050 CO₂-neutraal woningbezit te hebben. De 3 corporaties hebben in mei met behulp van deze tool inzichtelijk gemaakt welke geschatte investeringen (€ 69 miljoen) in duurzaamheidsmaatregelen nodig zijn om CO₂ in 2050 neutraliteit te bereiken.

3.1.3 Regionale Energiestrategie Alblasserwaard en Warmtetransitieplan

De gemeente stelt in 2019 samen met de gemeente Gorinchem de Regionale Energiestrategie (RES) Alblasserwaard vast. De Regionale Energiestrategie is het vanuit het Rijk verplicht gestelde instrument om te komen tot regionaal gedragen strategische keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor benodigde opslag en energieinfrastructuur. De gemeenten Gorinchem en Molenlanden vormen de RES-regio Alblasserwaard.

In het warmtetransitieplan geeft de gemeente per kern aan welke alternatieve warmtevoorziening zij in een gebied verwacht en wanneer deze gerealiseerd moet zijn. Gemeenten dienen in 2021 te beschikken over een vastgesteld warmtetransitieplan.

De nieuwe gemeente Molenlanden stelt in 2021 een warmtetransitieplan vast en start hiervoor in 2019 de eerste werkzaamheden op.

3.1.4 Actiepunten 2019

- De gemeente zet de in gang gezette verduurzaming voort, in het gemeentelijk vastgoed dat tot de kernvoorraad van de gemeente blijft behoren. De gemeenteraad stelt hiervoor een investeringsprogramma vast.
- Gemeente en corporaties doen onderzoek naar het beschikbaar stellen van 'vrije dakruimte' voor postcoderoosprojecten, dat wil zeggen dat alleen dakruimte die resteert, nadat de verduurzaming van het pand via zonnepanelen is gerealiseerd, in het onderzoek en de afweging wordt meegenomen.
- De corporaties willen actief participeren bij de totstandkoming van de Regionale Energiestrategie Alblasserwaard en het warmtetransitieplan en zijn bereid hun investeringsplannen hierop af te stemmen.
- De gemeente zet via het Nieuwe Wonen vrijwillige wooncoaches in die particulieren op weg kunnen helpen naar meer energiebesparing en wooncomfort van hun woning. In 2019 wordt een verbreding van de inzet van wooncoaches naar huurders in samenwerking met de corporaties verder uitgewerkt. Hieraan wordt publiciteit gegeven.

3.2 Leefbaarheid

3.2.1 Sociale leefbaarheid

De huurdersverenigingen vragen aandacht voor een gemêleerde samenstelling van wijken. Vanuit de corporaties wordt deze zorg begrepen. Ook zij ervaren steeds meer overlastproblemen.

De corporaties werken samen met de gemeente en hebben via het gemeentelijke Sociaal team korte lijnen om overlastproblemen aan te pakken. Toch blijkt in de praktijk dat de samenwerking met de hulpverlenende instanties niet altijd optimaal verloopt. De corporaties ervaren als belangrijkste reden hiervoor dat de hulpverlenende instanties vanwege privacyregelgeving belangrijke informatie over (potentiële) huurders niet mogen delen met de corporaties en daar soms op een verschillende manier mee omgaan.

Aanpak overlast

Gelet hierop is het van belang om in het kader van een kansrijke aanpak van de overlastproblematiek meer duidelijkheid te scheppen over de rollen en bevoegdheden van gemeente/sociaal team, hulpverlenende instanties en de corporaties. Juist door het maken van betere en eenduidige afspraken kan er sneller en adequater worden opgetreden bij een overlastsituatie. Weet men elkaar ook sneller te vinden en ontstaat er (meer) respect voor elkaars rollen en bevoegdheden.

In aansluiting daarop is het van belang dan daar waar nodig en mogelijk de Wet aanpak Woonoverlast wordt toegepast die op 1 juli 2017 in werking is getreden. Door deze wet heeft de burgemeester de mogelijkheid gekregen om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers. Het vergroot hiermee de wettelijke mogelijkheden voor gemeenten, bij de aanpak van woonoverlast. De burgemeester kan pas een gedragsaanwijzing geven als een waarschuwing, mediation of buurtbemiddeling niet werken. Wanneer deze gerichte aanpak niet werkt, kan als uiterste middel de woning gesloten worden, daarvoor kunnen al andere gedragsaanwijzingen worden gegeven met daaraan gekoppeld een dwangsom.

Naast deze wet kent de gemeente de pilot Aanpak van personen met verward gedrag. Bij deze aanpak wordt gestreefd naar een meer integrale aanpak, waarbij naast de cliënt ook de omgeving en het netwerk van de cliënt betrokken wordt.

In de huidige praktijk komt het helaas regelmatig voor dat de corporaties genoodzaakt zijn een huurovereenkomst te laten ontbinden, via de kantonrechter, doordat de huurder erg veel overlast veroorzaakt (of een flinke huurachterstand heeft).

Er bestaat echter de mogelijkheid om beleid te ontwikkelen waardoor huurders die vanwege overlast of huurachterstand hun huis uit moeten of dreigen te worden uitgezet, onder strenge voorwaarden en begeleiding de kans krijgen om een ander huis te huren binnen de gemeente of regio. Dit zogenaamde Tweede Kans beleid heeft, binnen het thema leefbaarheid, als doel dat de overlast stopt. Daarnaast geeft het huurders een allerlaatste kans om ontruiming van hun woning te voorkomen of te voorkomen dat uitgezette huurders bij familie moeten intrekken of een zwervend bestaan gaan leiden.

Bevordering sociale cohesie in de buurt

In sommige buurten kalft het aanzien wat af, onder andere omdat het onderhoud van de tuinen soms te wensen overlaat. Dit zijn symptomen van steeds eenzijdiger wordende wijken, waar het passend toewijzen mede de oorzaak van is.

Corporaties hebben beperkte mogelijkheden om te sturen op meer menging van leefstijlen in buurten. Een van de weinige middelen die zij in kunnen zetten is in buurten waar dit probleem speelt een aantal woningen toewijzen door middel van bemiddeling. Een tweede middel is om de vrije ruimte in te zetten in deze buurten.

Andere middelen die corporaties in het verleden inzetten voor het bevorderen van de sociale cohesie, zoals het organiseren of ondersteunen van straat- en buurtfeesten kunnen vanwege beperkende regelgeving niet meer ingezet worden, als daar financiële middelen bij gemoeid zijn. Omdat deze activiteiten erg gewaardeerd werden, is de inzet om te zoeken naar andere financieringsvormen.

Partijen hebben overeenstemming over de volgende activiteiten die de corporaties uit kunnen voeren in het kader van een bijdrage aan de leefbaarheid :

- Wijkshouwen
- Bijwonen wijkbijeenkomsten
- Screening nieuwe huurders
- Cameratoezicht
- Ondersteuning initiatieven van bewoners
- Inzet huismeesters voor schone, hele en veilige leefomgeving
- Afsluiten van Laatste Kans Contracten en Contracten onder Voorwaarden, inclusief de periodieke huisbezoeken
- Bemiddeling bij huurachterstanden, inclusief huisbezoeken
- Bestrijden Woonfraude
- Ondersteuning van bewonerscommissies

3.2.2 Fysieke leefbaarheid

Naast de sociale leefbaarheid moet er aandacht zijn voor de fysieke omgeving. De gemeente en de corporaties hebben een gezamenlijk belang bij een schone, hele en veilige openbare ruimte. De corporaties hebben beperkte mogelijkheden om daaraan bij te dragen; de grootste verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente.

Voor de beleving van inwoners is een belangrijk deel van de openbare ruimte het openbaar groen. Door bezuinigingsmaatregelen is er de afgelopen periode ingeboet op de variatie in groen en is in een aantal buurten/wijken een vrij ééntonig beeld ontstaan.

Met de vaststelling van het integraal beheerplan dat meer uitgaat van het in standhouden en waar mogelijk verhogen van de belevingswaarde van de buitenruimte liggen er kansen om de kwaliteit van

het groen te verbeteren. Openbaar groen bepaalt immers voor een groot deel hoe een ruimte wordt beleefd.

Deze kwaliteitsverbetering kan zowel bij (her)inrichting als in het beheer en onderhoud worden gevonden. Hierbij wordt nadrukkelijk de samenwerking met de samenleving gezocht. Voorbeelden hiervan zijn het samen met bewoners maken van beplantingsplannen bij reconstructies in buurten en het onderhouden van groen in straten door bewoners waar men graag een hoger onderhoudsniveau wenst dan het door de gemeente gehanteerde kwaliteitsniveau.

De corporaties en de gemeente zetten in op meer overleg over het gewenste kwaliteitsniveau.

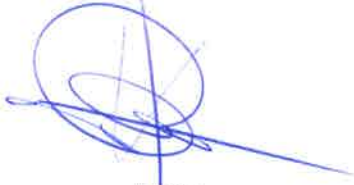
3.2.3 Actiepunten 2019

- Vanuit het regulier overleg tussen gemeente/sociaal team en corporaties (4x per jaar) worden de betrokken hulpverlenende instanties uitgenodigd om gezamenlijk heldere en eenduidige werkafspraken op te stellen en te implementeren voor een verbeterde aanpak en preventie van overlastsituaties.
- De uitvoering van de Wet aanpak woonoverlast en de pilot Aanpak van personen met verward gedrag wordt bij deze afspraken betrokken.
- Door de gemeente, corporaties en hulpverlenende instanties wordt Tweede Kans-beleid opgesteld.
- De gemeenten en de corporaties sluiten een convenant over de uitwisseling van gegevens bij de constatering van de aanwezigheid van hennepplantages.
- In buurten met een verminderde leefbaarheid zetten corporaties in op bemiddeling bij woningtoewijzing (op een zodanige manier dat het de transparantie van het huidige woonruimteverdeelsysteem zo min mogelijk aantast) en op het gebruik van de vrije ruimte.
- Corporaties en gemeente onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor buurtactiviteiten.
- Bij herontwikkelingen en reconstructies bespreken corporaties en gemeente samen op welke uitstraling/sfeer ingezet wordt, als vertrekpunt voor het overleg met (potentiële) bewoners/huurders.

Aldus overeengekomen te Wijngaarden op 3 december 2018

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard

De heer C.F. Meerkerk



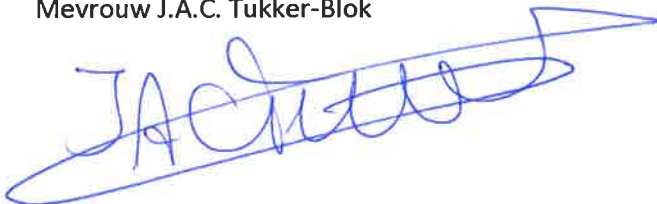
Namens Beter Wonen

De heer M.C. van Es



Namens Lek en Waard Wonen

Mevrouw J.A.C. Tukker-Blok



Namens Tablis Wonen

Mevrouw L. Marchesini-Franso



Namens Huurdersstichting Huurdersbelang Streefkerk

De heer R. Vos



Namens Huurdersstichting Lek en Waard Wonen

De heer D.H. de Kock



Namens Slim Wonen

De heer G. Kraaijeveld



Samenvatting, conclusie en advies:

Het Woongaard-systeem levert gegevens op basis waarvan bepaald kan worden hoe de beschikbaarheid van woningen in Molenwaard zich ontwikkelt. In de monitor wordt, zowel op regioniveau als op kernniveau binnen Molenwaard, de ontwikkeling bijgehouden van:

- Het aantal ingeschreven woningzoekenden
- Het aantal actief woningzoekenden
- Het aantal verhuringen
- De inschrijftijd (in jaren)
- De zoektijd (in jaren)
- Het aantal reacties per advertentie

De belangrijkste indicatoren om de spanning te meten zijn de zoektijd en het aantal reacties per advertentie.

Bij deze indicatoren zien we het volgende. De zoektijden zijn gestegen, zowel op regionaal als lokaal niveau. De zoektijden in Molenwaard zijn het laagst van de regio.

Het aantal reacties per advertentie neemt ook toe, met uitzondering van een paar kernen.

De iets oplopende zoektijden vormen geen aanleiding tot maatregelen. Het is nog steeds goed mogelijk om op een redelijke termijn een woning te kunnen huren.

Het aantal indicatoren waarop gemeten wordt, is beperkt. Wanneer blijkt dat de spanning op de markt oploopt, kan er aanleiding zijn voor meer onderzoek. Nu is die aanleiding er niet.

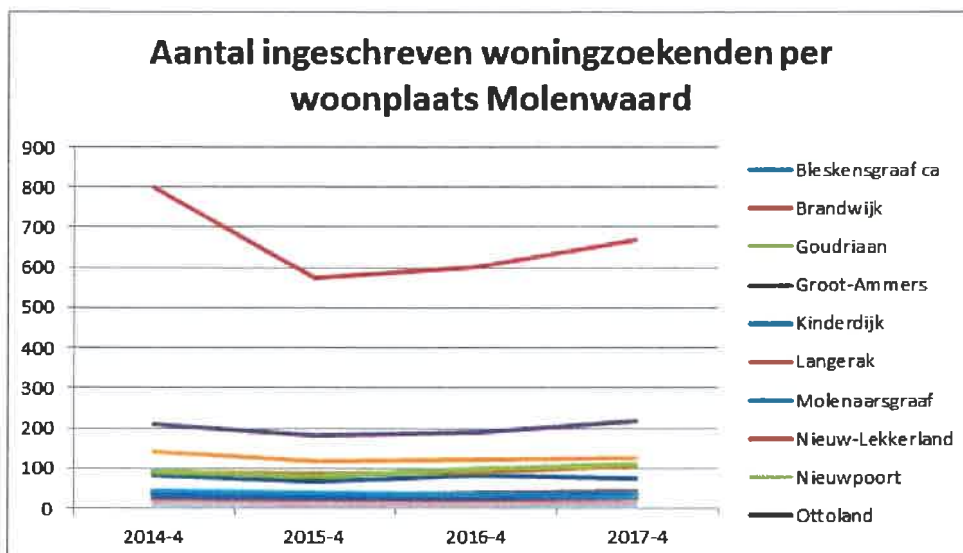
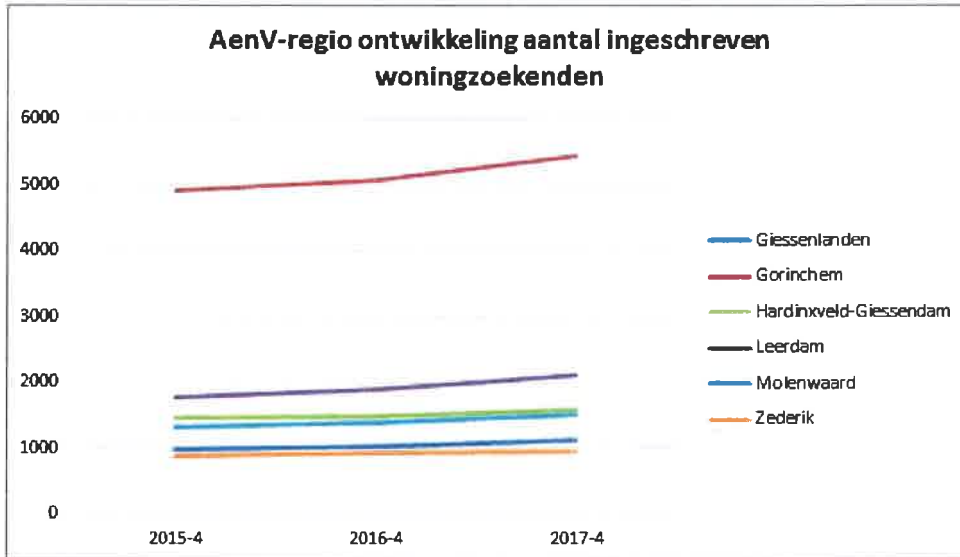
Advies

- De indicatoren uit de monitor geven geen aanleiding tot actie.
- De inrichting van de huidige monitor aanhouden zolang er geen signalen zijn van oplopende spanning op de markt.

Woongaard

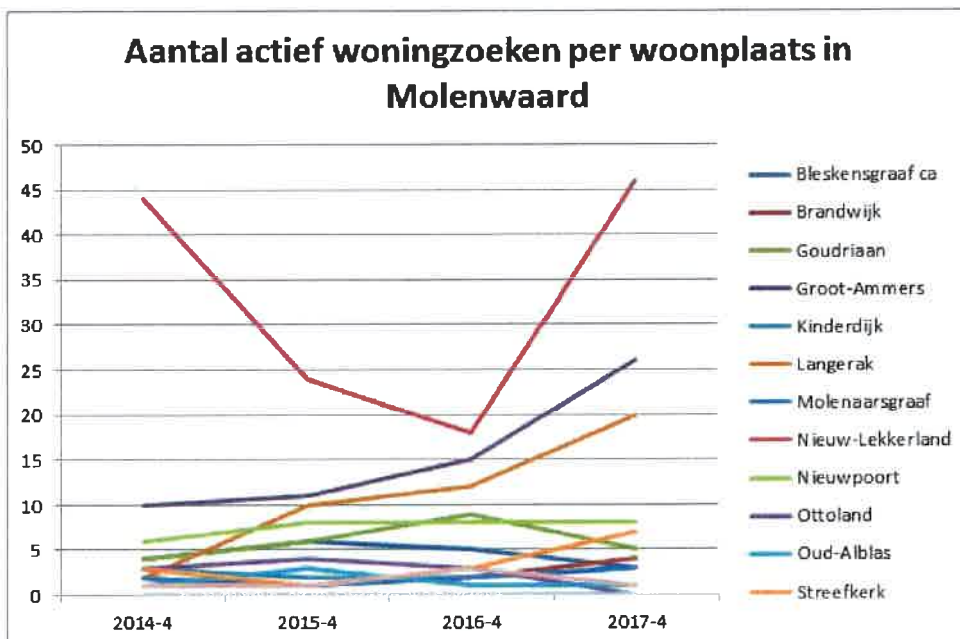
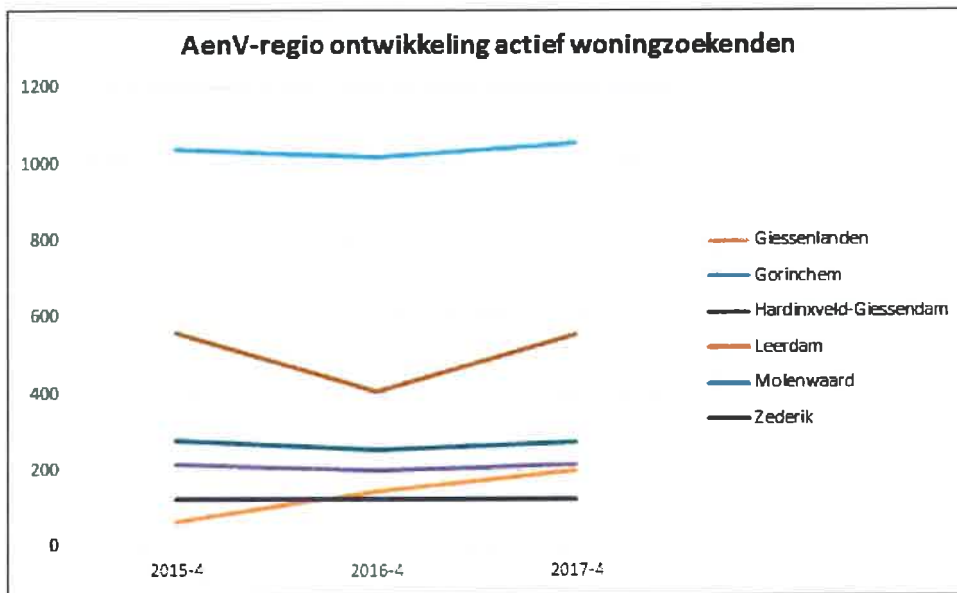
Sinds medio 2014 maken de corporaties in Molenwaard gebruik van Woongaard als woonruimteverdeelsysteem. Met onderstaande grafieken geven we een beeld van de situatie van de gemeenten in de AenV-regio en binnen de woonplaatsen van Molenwaard.

Aantal ingeschreven woningzoekenden



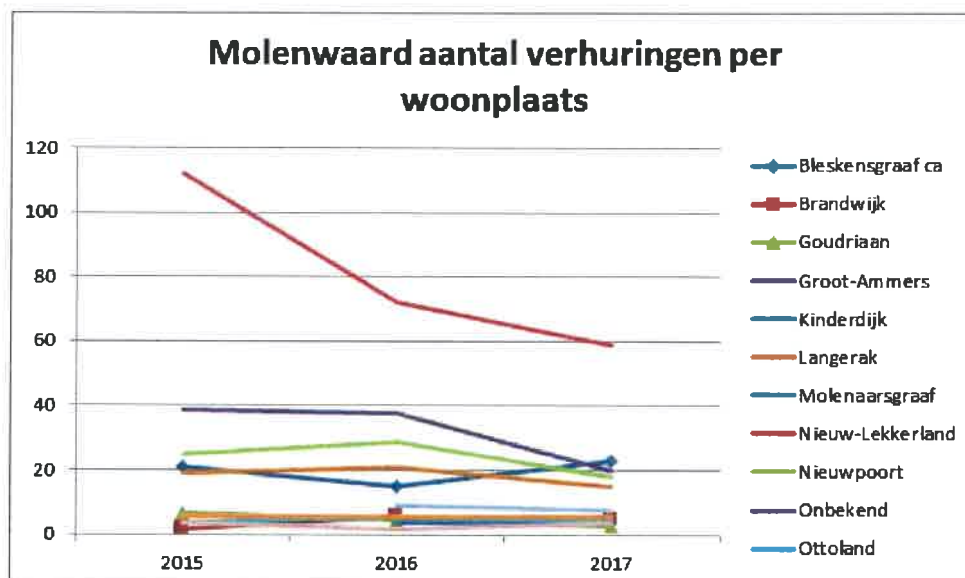
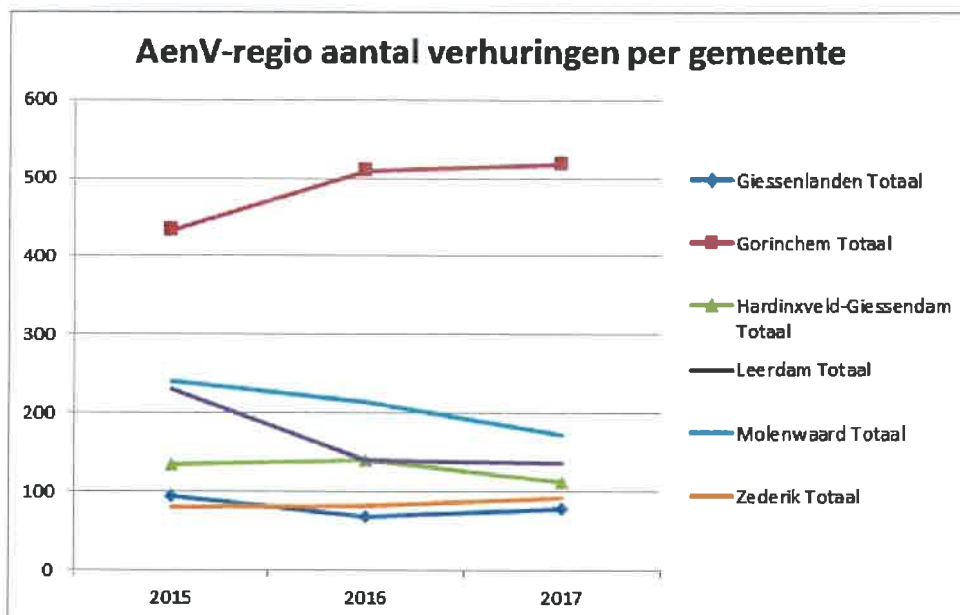
Conclusie: er is sprake van een lichte toename.

Aantal actief woningzoekenden



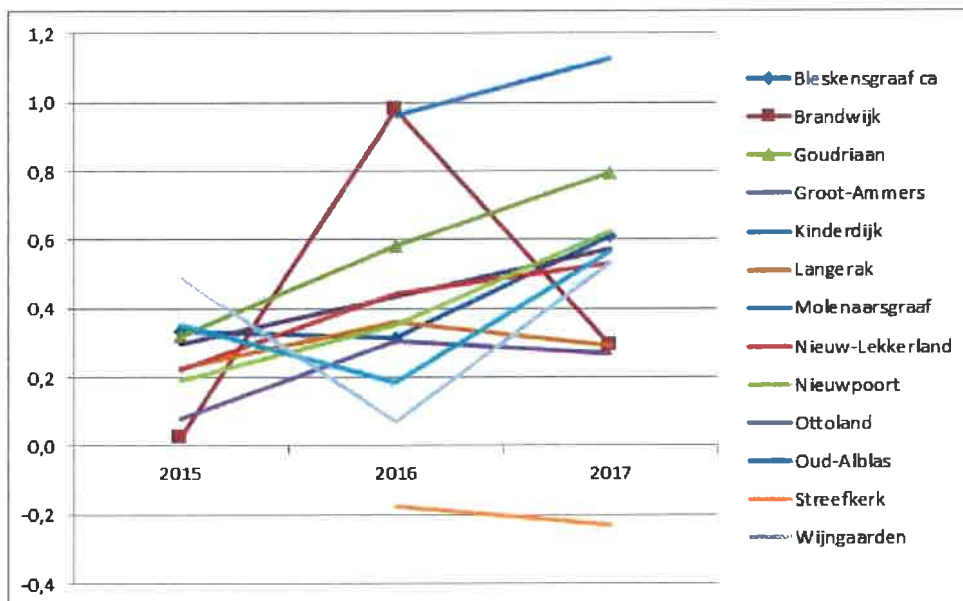
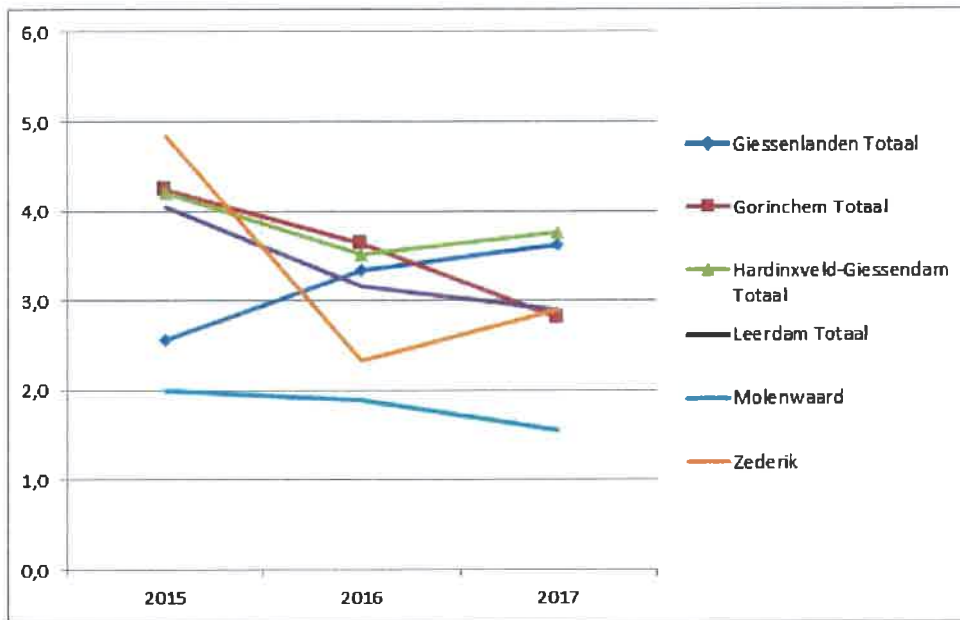
Conclusie: bij drie gemeenten in de regio (Gorinchem, Leerdam en Giessenlanden) is sprake van een toename aan actief woningzoekenden. In Molenwaard is sprake van een stabiel aantal actief woningzoekenden. Binnen de woonplaatsen van Molenwaard zijn verschillen.

Aantal verhuringen



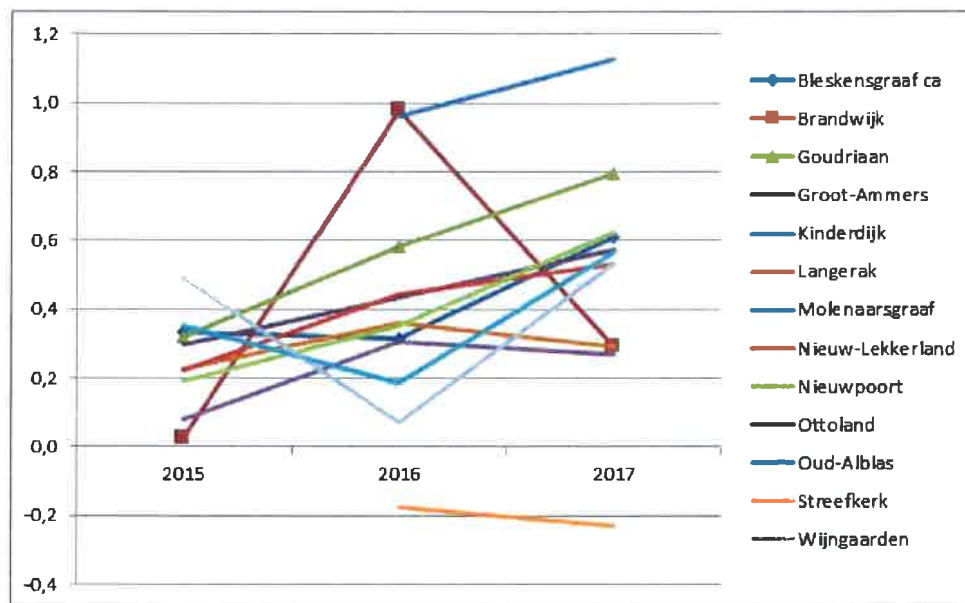
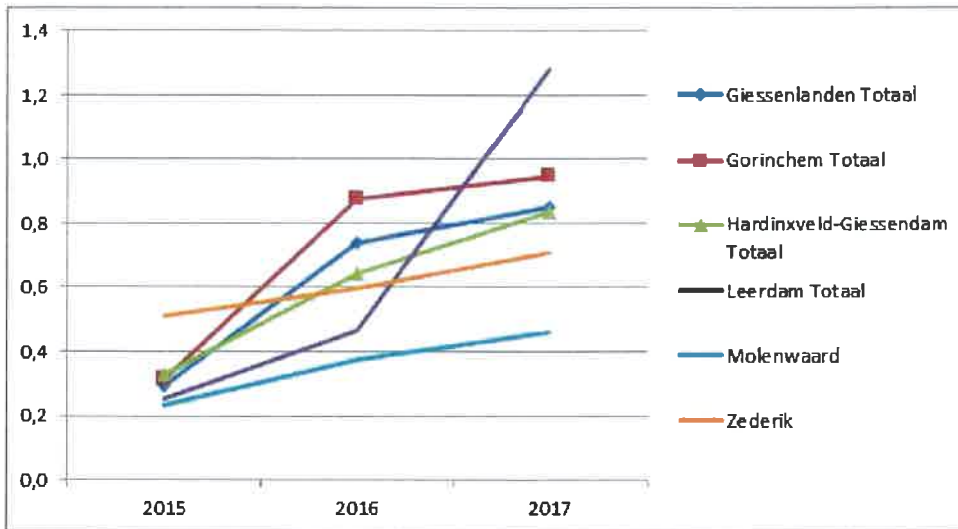
Conclusie: in AenV-regio vooral in Molenwaard teruglopend aantal verhuringen. Bij de woonplaatsen is Molenaarsgraaf enige met stijgend aantal verhuringen.

Inschrijftijd woningzoekenden (in jaren)



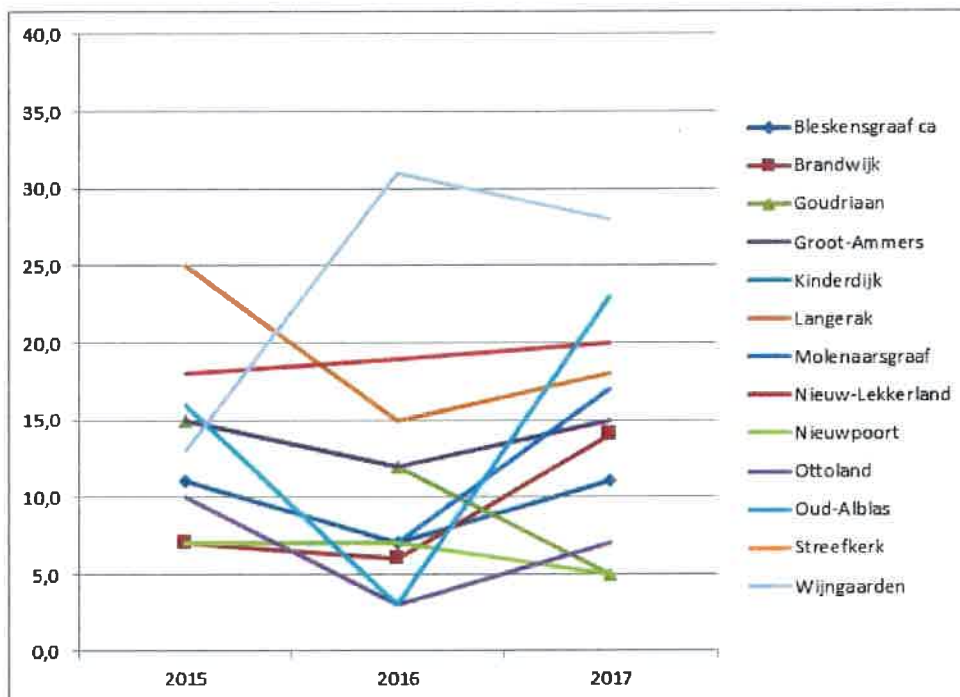
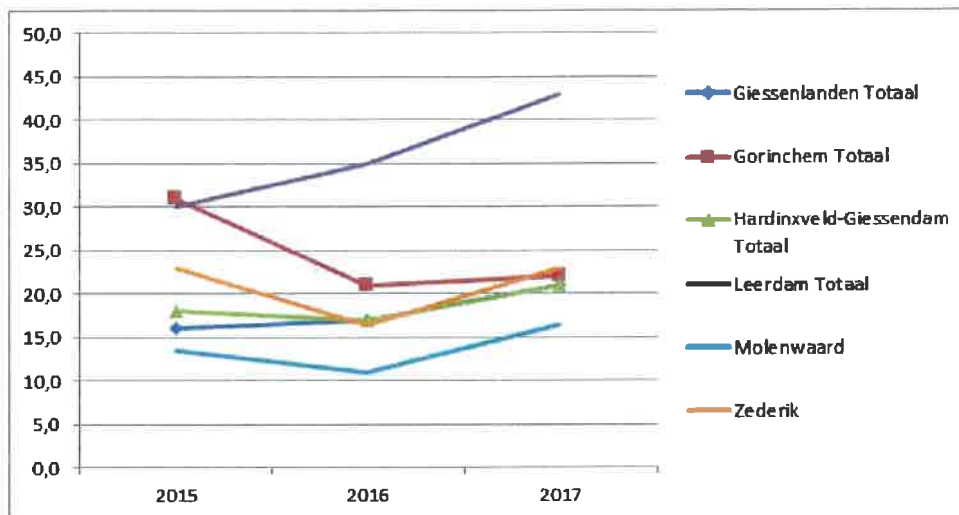
Conclusie: In de AenV-regio loopt de inschrijftijd op, behalve voor woningzoekenden uit Molenwaard en Leerdam. Binnen de woonplaatsen van Molenwaard loopt de inschrijftijd ook op, behalve voor woningzoekenden uit Nieuw-Lekkerland.

Zoektijd (in jaren). Dit is de tijd tussen moment van eerste reactie en het bemachtigen van een woning.



Conclusie: In de AenV-regio neemt de druk op de woningmarkt toe. De zoektijd stijgt. Binnen de woonplaatsen van Molenwaard neemt de zoektijd ook toe, behalve voor woningzoekenden uit Nieuw-Lekkerland.

Aantal reacties per advertentie:



Conclusie: parallel aan toenemende zoektijd neemt het gemiddeld aantal reacties per woningadvertentie toe. Uitzondering geldt voor woningen uit Wijngaarden, Goudriaan en Nieuwpoort.