



Woningvoorraad

Woonkracht10 wil voor iedere doelgroep voldoende en betaalbare woningen beschikbaar hebben.

Op dit moment beheren we in Alblasserdam ruim 2.500 woningen. Dit is 30% van de in totaal 8.400 woningen die in deze gemeente staan. We streven er naar dit percentage ook in de toekomst op 30% te houden.

Woonkracht10 heeft 959 eengezinswoningen; de rest zijn meergezinswoningen (flats), waarvan 879 met lift.

Bouwperiode

Woonkracht10 heeft veel woningen die in de jaren '60 en '70 zijn gebouwd (37%).

Bijna een kwart (24%) is uit de jaren '50 of ouder; een groot deel van onze onderhouds- en verbeter-inspanningen richt zich op dit deel van onze voorraad.

Betaalbaar wonen

Ongeveer 90% van de woningen in Alblasserdam heeft een huurprijs van maximaal € 678,66. Hierdoor zijn deze woningen ook bereikbaar voor huishoudens die van huurtoeslag afhankelijk zijn.

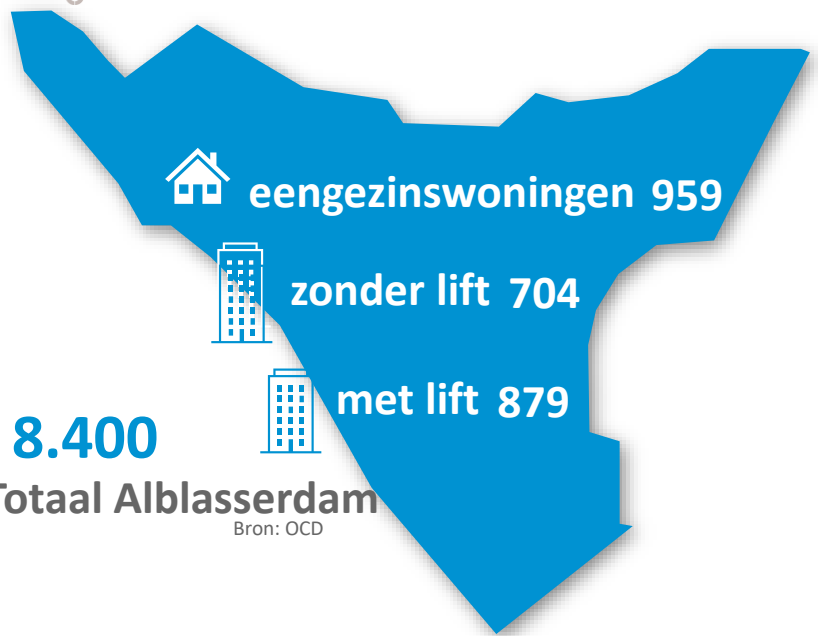
In 2021 zijn veel huurprijzen verlaagd, door de toepassing van de Wet Eenmalige Huurverlaging.



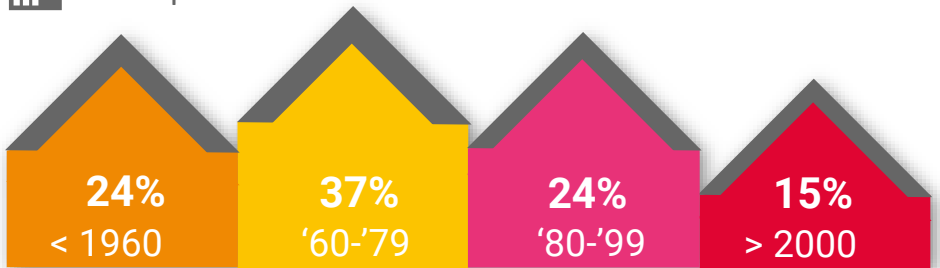
Woningvoorraad



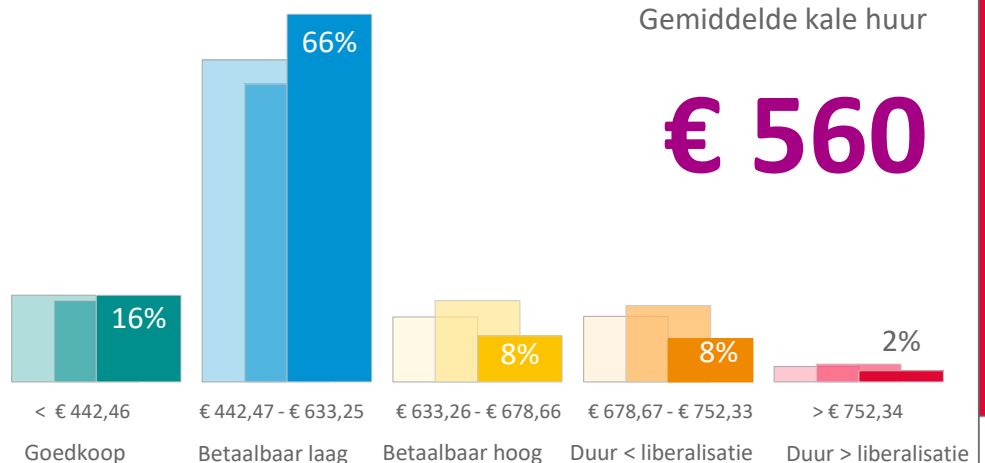
2.539 woningen (30% van gemeentetotaal)



Bouwperiode



Huurprijsklasseverdeling 2019 – 2021



Druk op de woningmarkt

In 2021 vonden in Alblasserdam 166 verhuringen plaats; dit betekent dat in 6,5% van de woningen van Woonkracht10 een bewonerswissel plaatsvond, een percentage dat vergelijkbaar is met vorige jaren. We willen dit percentage verhogen en gaan maatregelen nemen om de doorstroming te bevorderen.

Bij 37 verhuringen (=22%) was sprake van een voorrangskandidaat. Daarbij ging het in 10 gevallen om een statushouder.

De druk op de sociale huurmarkt is de afgelopen jaren opgelopen. De gemiddelden voor inschrijftijd, zoektijd en aantal reacties liggen boven de regionale norm.

Inschrijftijd is het aantal jaren tussen het moment van inschrijving en het tekenen van het nieuwe huurcontract. Dit was in 2021 in Alblasserdam 7,4 jaar.

Zoektijd is het aantal jaren tussen het moment van de eerste reactie op een woning-advertentie en het tekenen van het huurcontract. Dit was in 2021 2,6 jaar.

Er waren in 2021 gemiddeld 218 reacties op geadverteerde woningen in Alblasserdam.

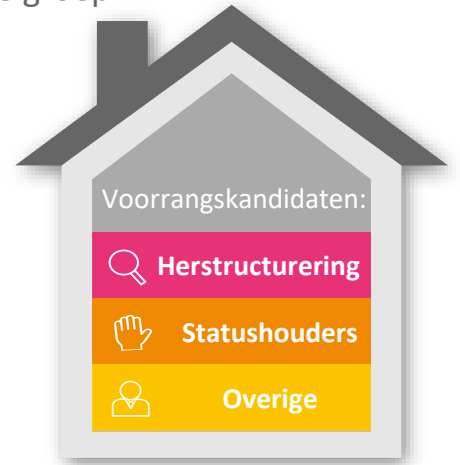
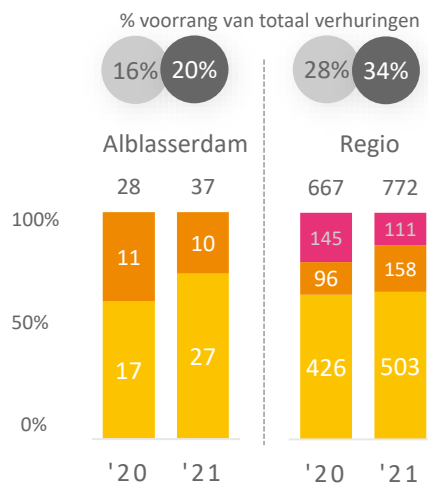
Tevreden huurders

We meten onze dienstverlening continu om te blijven leren en verbeteren.

Feedback van onze huurders nemen we uiterst serieus. Onze klachtenafhandeling is daar ook op ingericht. Onze ambitie is om op alle aspecten van onze dienstverlening minimaal een 8,0 te scoren.



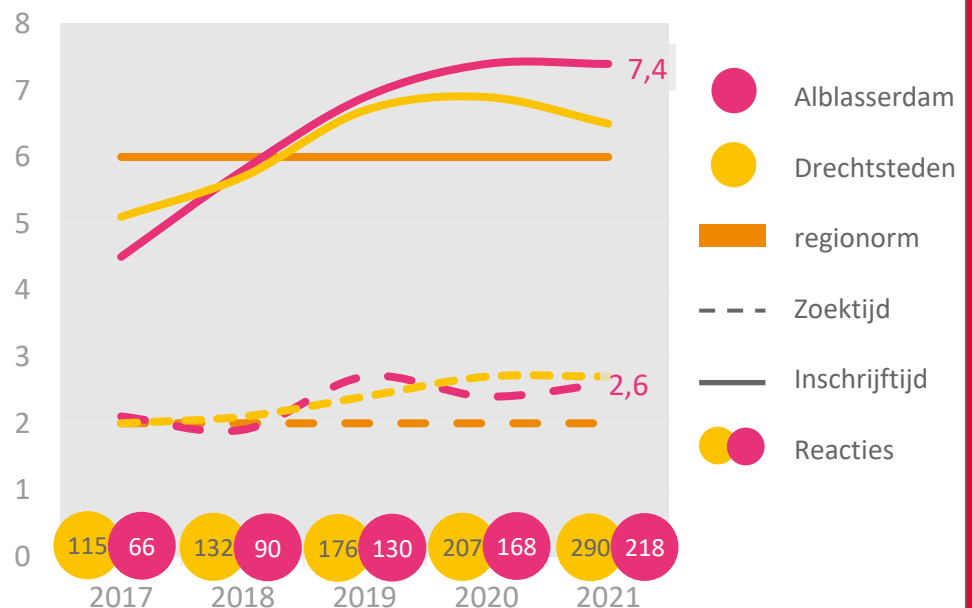
Aantal toewijzingen per doelgroep



Bron: Beschikbaarheidsmonitor



Inschrijftijd, zoektijd en aantal reacties

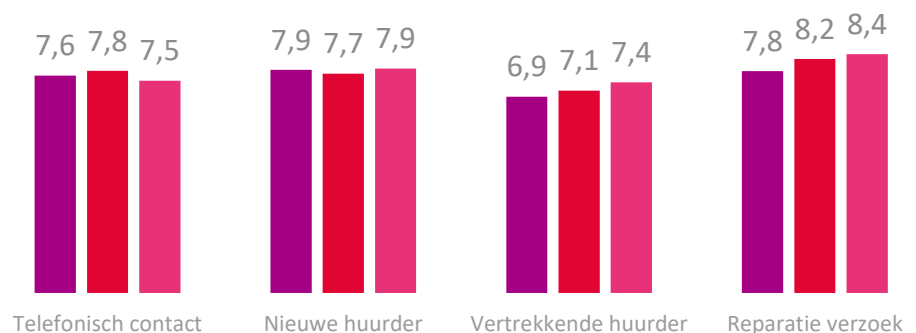


Cijfers over 2021 zijn voorlopig
Bron: Beschikbaarheidsmonitor



Scores dienstverlening Alblasserdam

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021



**Succes door Convenant
Schulphulpverlening**

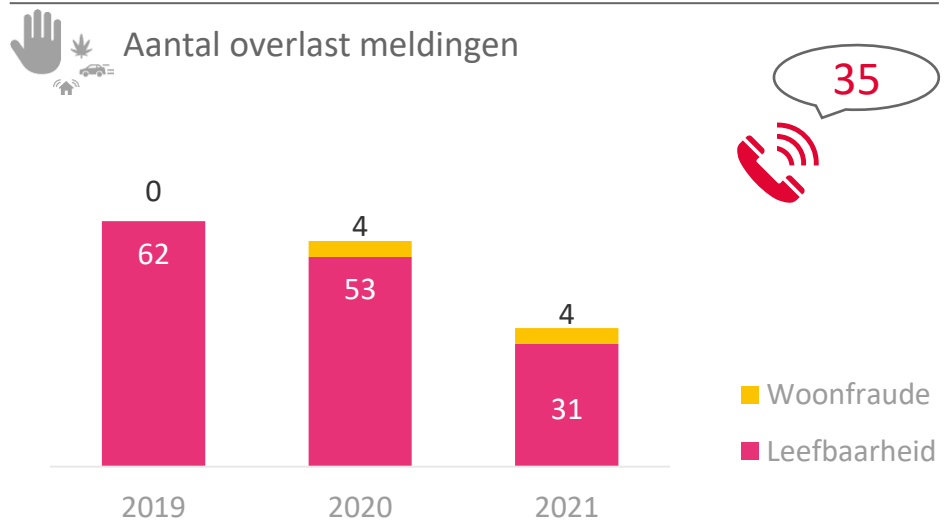
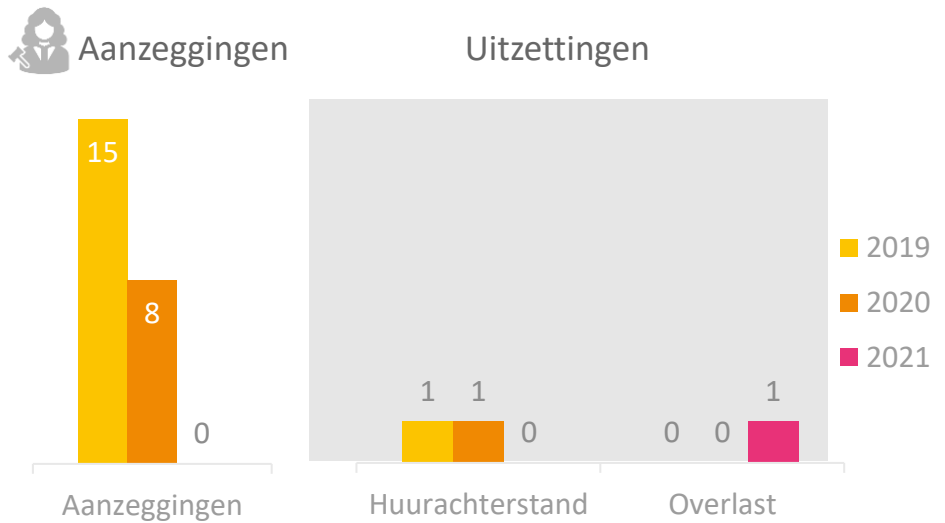
Door steeds meer in te zetten op vroegsignalering en door nauw contact tussen Woonkracht10 en de sociale wijkteams van Alblasserdam is het in 2021 gelukt om huisuitzettingen door huurachterstand te voorkomen. Laten huurders het toch op escalatie aankomen dan is soms een aanzegging tot uitzetting een laatste drukmiddel om uitzetting te voorkomen.

**Overlast meldingen
serius nemen**

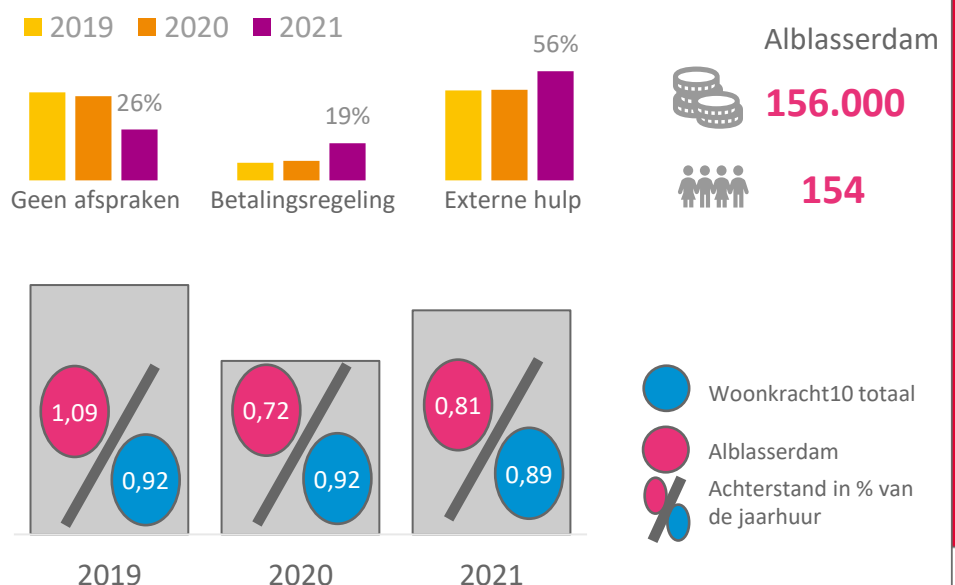
We willen dat onze huurders fijn wonen in een veilige woonomgeving. Daarom werken we nauw samen met onder andere de gemeente aan de leefbaarheid. Onderdeel daarvan is het serius nemen van overlast meldingen van onze huurders. Voorbeelden van dit soort meldingen: burenruzie, blaffende honden, psychische problematiek of vervuiling.

**Huurachterstand:
vroeg er op af**

Zodra we een achterstand in huurbetaling constateren proberen we contact te leggen met de huurder en samen naar een oplossing te zoeken. Dat we hier in slagen is terug te zien in de grafiek: doordat we de afgelopen jaren steeds sneller met huurders met een (dreigende) achterstand in contact komen slagen we er steeds vaker in om een (betalings)regeling te treffen dan wel externe hulp af te spreken.



Achterstand (> € 100) en regelingen zittende huurders



Investerings duurzaamheid

We verbeteren en verduurzamen onze woningen en streven daarbij naar minimaal energielabel B, zodat de energielasten voor onze huurders beheersbaar blijven.

De investeringen in de komende jaren leiden er toe dat in 2028 93% van onze woningen in Alblasserdam minimaal energielabel B heeft. Slechte labels (E, F en G) zijn er dan niet meer.

Investeren in kwaliteit

De komende jaren investeert Woonkracht10 fors in de verbetering van de kwaliteit van de woningen in Alblasserdam.

Nieuwbouw

Daarnaast bouwen we ook nieuwe woningen:

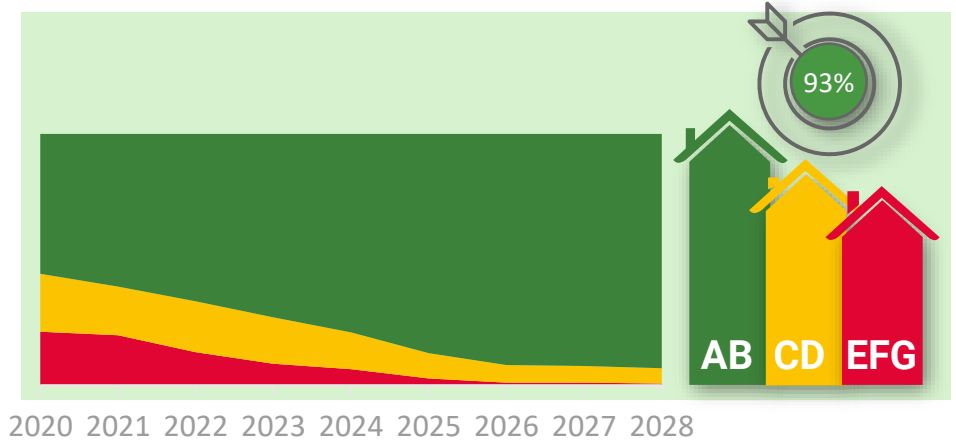
- Concrete nieuwbouwplannen:
- CKC-Locatie 20 appartementen
 - Wipmolen 11 starterswoningen
- Plannen van externe partijen waar Woonkracht10 mogelijk sociale huurwoningen afneemt:
- Haven-Zuid
 - Polderstraat (aantallen nader te bepalen).

Inspelen op vergrijzing

In Alblasserdam pakken we de komende 3 jaar 8 wooncomplexen (280 woningen) voor senioren aan, zodat de bewoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Gestart wordt met het goed rollator toe- en doorgankelijk maken van de woongebouwen; daarna vinden ook in de woningen zelf aanpassingen plaats.



Verwachte ontwikkeling energie labels



Onderhouds- en investeringsopgave 2022-2026

€ 20 miljoen

nieuwbouw

€ 37 miljoen

renovatie en duurzaamheid

€ 32 miljoen

onderhoud



Plannen voor senior plus woningen, voorbeelden van maatregelen:



videophones



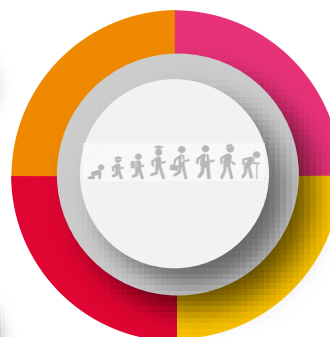
Gasloos koken



Automatische deuropeningen



Scootmobiel plaatsen



Tenzij anders vermeld zijn de gepresenteerde cijfers in deze factsheets bijgewerkt tot en met 31 december 2021 en afkomstig uit de primaire systemen van Woonkracht10.