

Jaarbrief Wonen 2024

8 mei 2025



1 Inleiding

Via de Jaarbrief Wonen wordt de gemeenteraad jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken op het gebied van Wonen in Woerden. Het gaat hierbij om een terugblik op het jaar 2024. We kijken terug op het huidige beleid, evalueren bestaand beleid, bespreken de voortgang van de prestatieafspraken, de resultaten van de woonruimteverdeling en de gerealiseerde en geplande woningbouwproductie. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen, bijvoorbeeld het nieuwe woonprogramma.

Recent is het woonprogramma 'Woerden Woont Goed 2025-2029' vastgesteld. Het aangepaste woonbeleid geeft aanleiding om de jaarbrief wonen vanaf volgend jaar anders te structureren. De jaarbrief wonen heeft op dit moment een informeel karakter. Naar aanleiding van het nieuwe woonprogramma komt meer nadruk te liggen op monitoring en evaluatie.

2 Woningbouwplanning

Het kader voor de woningbouwplanning en de realisatie van woningbouwprojecten is de Woonvisie 'Woerden Woont 2019-2024'. De uitgangspunten zijn:

1. Bouwen voor doorstroming;
2. Bouwen voor 1-2 persoons huishoudens;
3. Bouwen voor een mix aan doelgroepen;
4. Nieuwe initiatieven de ruimte geven;
5. Zoveel mogelijk aansluiten bij de markt;
6. Alle woningbouwontwikkelingen vanaf 50 woningen voldoen aan: 20% sociale huur en 10% midden huur of 20% goedkope/betaalbare koop.

In het bestuursakkoord is aangegeven dat wordt ingezet om 300-400 woningen per jaar te bouwen, verspreid over Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld. Dit betekent een forse verhoging van de woningbouwproductie. In 2024 zijn 84 woningen opgeleverd. In de jaarbrief 2023 is dit aangegeven. De dip wordt o.a. veroorzaakt door externe ontwikkelingen zoals de rentestijging, bouwkosten, personeelstekort en stikstof.

Woningbouwontwikkelingen

Het afgelopen jaar zijn intentie- en anterieure overeenkomsten gesloten en zijn bouwvelden middels tenders aan ontwikkelaars gegund. De verwachting is dat het aantal op te leveren woningen de komende jaren toeneemt.

- Intentieovereenkomst Magis Vastgoed (275 woningen)
- Vaststelling stedenbouwkundige kaders 'Het Molenkwartier' (137 woningen)
- Selectie bouwveld B5/B6 (Weids) Snellerpoort (100 woningen)
- Koop- en realisatieovereenkomst Huis in 't Veld (81 woningen)
- Vergunning verleend BijMink (63 woningen)

In 2024 zijn diverse projecten gestart met bouwen van de woningen. Zoals Snellerpoort Bouwveld B1 (120 woningen) en 't Raadhuys (22 woningen) in Harmelen. Enkele grote projecten hebben een langere bouwtijd, en worden in 2025-2028 opgeleverd. De Raad van State heeft uitspraak gedaan over het project 'Hof van Harmelen' (96 woningen). De eerste fase gaat naar verwachting in de eerste helft van 2025 in de verkoop.

De verkoop van het woningbouwproject Huis in 't Veld heeft plaatsgevonden. 85% van de kopers komt uit de gemeente Woerden. Er is sprake van een grote en gelijkmatige spreiding van leeftijden. Hieronder de leeftijdsverdeling per prijscategorie:

Categorie (prijspeil 2024)

Goedkope koopappartementen (tot €290.000)

Gemiddelde leeftijd

28 jaar

Middeldure koopappartementen (tot €460.000)	48 jaar
Middeldure koopwoningen (tot €460.000)	32 jaar
Dure koopappartementen (vanaf €460.000)	71 jaar
Dure koopwoningen (vanaf €460.000)	34 jaar

Figuur 1: Gemiddelde leeftijd per prijscategorie Huis in 't Veld

De ambitie van 300 woningen per jaar is een grote uitdaging. Met de verwachte woningbouwproductie worden gemiddeld 239 woningen per jaar opgeleverd tijdens de bestuursperiode (2022-2026). In de periode 2025-2028 worden jaarlijks gemiddeld 316 woningen opgeleverd. De ambitie in het college akkoord wordt de komende jaren gehaald (zie bijlage 'woningbouwplanning').

Doelstelling	Gemiddeld aantal woningen per jaar
Ambitie	300-400
2022-2026	239
2025-2028	316

Figuur 2: Doelstelling bestuursakkoord en gemiddeld aantal opleveringen

Oplevering sociale huurwoningen

In de ondertekende woondeal van 2024 is afgesproken dat het woningbouwprogramma bestaat uit 67% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale huur. Door de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting – die nog moet worden behandeld door de tweede kamer – worden de afspraken in de Woondeal wettelijk vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn overgenomen in het nieuwe Woonprogramma. Het woonprogramma heeft u in maart 2025 vastgesteld. In 2024 heeft Cazas Wonen acht woningen opgeleverd aan de Havenstraat op de locatie van de oude Mariaschool. Hiermee zijn sociale huurwoningen gerealiseerd in het centrum van Woerden. In 2025 worden 100 sociale huurwoningen opgeleverd in het project 'De Waag' binnen de gebiedsontwikkeling Snellerpoort.

In de onderstaande tabel wordt informatie gepresenteerd m.b.t. de toewijzing van 'De Waag' (verwachte oplevering 3^e kwartaal 2025). De huishoudens in 'De Woongaard' buiten de gemeente Woerden komen uit omliggende plaatsen (Montfoort, Linschoten, Kockengen). Van de toewijzingen aan sociale huurwoningen hebben 18 huishoudens gebruik gemaakt van de 'Van-Groot-Naar-Beter' regeling. Hierdoor zijn dus 18 eengezinswoningen in de sociale huur vrijgekomen. Naast eengezinswoningen zijn appartementen in de sociale huur vrijgekomen. Verder zijn er huishoudens die verhuizen vanuit koopwoningen en particuliere huurwoningen. Zestien woningen in 'De Waag' zijn toegewezen aan starters.

Onderdeel de Waag	Aantal woningen	Aandeel lokaal
Totaal	120 woningen	101 woningen/84%
'De woongaard' voor jongvolwassenen met autisme via ouderinitiatief	15 woningen	11 woningen/73%
Midden huurwoningen	20 woningen	19 woningen/95%
Sociale huurwoningen	85 woningen	71 woningen/84%

Figuur 3: Toewijzingen 'De Waag'.

In de periode 2026-2029 staan 245 sociale huurwoningen gepland. Dit aantal kan in de komende jaren toenemen door nieuwe plannen.

Woningbouw in de kernen

In de kernen Harmelen, Kamerik en Zegveld is een tekort aan woningbouwlocaties. In de Omgevingsvisie zijn zoeklocaties opgenomen om uitbreidingslocaties te vinden voor woningbouw. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie zal in de bestuursperiode 2022-2026 een keuze worden gemaakt voor de te bepalen bouwlocaties. De locaties Kamerik NO3 (Kamerik) en Haanwijk (Harmelen) zijn opgenomen in het programma wonen en

werken van de provincie Utrecht. Dit betekent dat de gemeente toestemming heeft om de kern uit te breiden. Het definitieve programma wonen en werken is in april 2025 door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht vastgesteld.

In de Omgevingsvisie zijn zoeklocaties voor Zegveld aangewezen. Deze zijn nog niet meegenomen in het programma wonen en werken van de provincie, omdat de gemeente een integrale dorpsvisie wil maken. De opgaven van de kern Zegveld zijn namelijk breder dan alleen woningbouw.

Highlights per kern 2024

Zegveld:	In Zegveld lopen op dit moment twee principeverzoeken waar – afhankelijk van ruimtelijke randvoorwaarden – een geschatte 50-65 woningen kunnen worden toegevoegd binnen de rode contouren.	
Kamerik:	Oplevering ‘Weidse Weelde’ Vergunning verleend ‘De Opkamer’	(20 woningen); (37 woningen);
Harmelen:	Start bouw Raadhuys RvS-uitspraak Hof van Harmelen Oplevering CPO Amaliahof Oplevering De Hoffelijkheid	(22 woningen); (96 woningen); (6 woningen); (11 woningen);
Woerden:	31 woningen via transformaties in de binnenstad Vergunning verleend bouwveld B2 Snellerpoort ‘Huis in ‘t Veld’ Uitbreiding winkelcentrum Snel&Polanen Intentieovereenkomst Magis Vastgoed Vaststelling beeldkwaliteitsplan Molenkwartier	(31 woningen); (81 woningen); (100 woningen); (275 woningen); (137 woningen).

3 Beleids- en woningmarktontwikkelingen

Rijksoverheid

In 2024 zijn er verschillende wetswijzigingen en invoering van nieuwe wet- en regelgeving geweest:

- Omgevingswet;
- Wet betaalbare huur;
- Aanpassing huisvestingswet (Hw);
- Marktverkenning voor woningcorporaties is afgeschaft. Woningcorporaties hoeven voor niet-DAEB activiteiten geen toestemming te vragen aan de autoriteit woningcorporaties (Aedes, 2024);
- Wet kwaliteitsborging (WKB) is uitgesteld. Dit betekent dat het merendeel van de toetsing van bouwtechnische eisen van een bouwwerk nog bij de gemeente ligt;
- Wijziging tarieven vermogensrendementsheffing van 32% naar 36%. Hierdoor worden huurinkomsten zwaarder belast;
- Overdrachtsbelasting gewijzigd. Beleggers betalen 10,4%, reguliere kopers 2% en voor starters geldt een vrijstelling.

In 2023 zijn de wet goed verhuurderschap en wet vaste huurcontracten ingegaan. Hierdoor zijn verhuurders verplicht een vast huurcontract af te sluiten en te voldoen aan de eisen van de wet goed verhuurderschap.

Aanpassing prijsgrenzen 2024-2025

	2024	2025
Betaalbaarheidsgrens	€390.000	€405.000
Nationale hypotheek garantie (NHG)	€435.000	€450.000
Huurtoeslaggrens (sociale huur)	€879,66 per maand	€900,07 per maand
Liberalisatiegrens (midden huur)	€1.157,95 per maand	€1.184,82 per maand

Figuur 4: aanpassing prijsgrenzen.

Provincie en regio U16

In 2023 is de woondeal ondertekend door 16 gemeenten. Hierin zijn afspraken gemaakt over woonbeleid en aantallen woningen. Veel van deze afspraken zijn overgenomen in het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

De provincie Utrecht heeft een programma versnelling woningbouw waarin zij financiële middelen beschikbaar stellen en woningbouw proberen te versnellen doormiddel van kennisdeling en inzet van experts, financiële ondersteuning publieke tekorten, tijdelijk extra ambtelijke capaciteit. De ambitie van het programma is *het stimuleren en ondersteunen woondealregio's, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen bij de woningbouwproductie van 10.000 toekomstbestendige woningen per jaar, waarvan 30% sociale huur en in totaal 2/3 in het betaalbare segment*. De gemeente Woerden heeft in 2024 subsidies ontvangen van de VNG en de provincie Utrecht.

Gemeente

Op gemeenteniveau hebben verschillende wijzigingen plaatsgevonden. Een deel van deze wijzigingen komt voort uit landelijke wetswijzigingen. De meeste besluitvorming vindt in 2025 plaats.

- Wet goed verhuurderschap - invoering meldpunt misstanden verhuur;
- Huisvestingswet - Aanpassing Huisvestingsverordening (vastgesteld november 2024);
- Huisvestingsverordening - beleidsregels woonruimteverdeling (vastgesteld januari 2025);
- Beleidsregels (pré)-mantelzorgwoningen;
- Invoering wet betaalbare huur (handhavingstaak gemeenten).

Naast wijzigingen is op woonbeleid veel geïnvesteerd in het opstellen van een nieuw woonprogramma 2025-2029 "Woerden woont goed". Dit nieuwe Woonprogramma heeft brede steun in de raad. Het raadsvoorstel is inclusief aangenomen amendementen unaniem vastgesteld. Daarnaast zijn in 2024 nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties Cazas en Habion. De gemeente is structureel in overleg met makelaars, lokale bouwers en Bouwend Nederland.

Marktomstandigheden

Uit de monitor koopwoningmarkt van het expertisecentrum blijkt dat in 2024 aanzienlijk meer woningen te koop zijn aangeboden in Nederland dan in 2023. Deze stijging is verklaarbaar door wijzigingen in wet- en regelgeving. Met name de verhoogde overdrachtsbelasting voor beleggers, regulering van de midden huur en de verhoging van vermogensrendementsheffing hebben als gevolg dat beleggers woningen uitponden. Het aantal te koop aangeboden huurwoningen (door particuliere verhuurders met meer dan twee woningen) is 40-50% toegenomen (TU Delft, 2024).

De woningen die worden uitgepond zijn vaker (kleine) appartementen en vallen vaak in het minder dure prijs-segment. De kansen van koopstarters op de woningmarkt zijn hierdoor duidelijk verbeterd. Ten koste hiervan gaat het aanbod in de particuliere huursector. De NVM meldt dat het aantal verhuringen met 30% is gedaald ten opzichte van 2023 (TU Delft, 2024). Ook in de gemeente Woerden zijn signalen dat meer huurwoningen te koop worden aangeboden. Echter, een cijfermatige analyse van kadaster transacties op lokaal niveau heeft niet plaatsgevonden. Door jaarlijks de ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van CBS-gegevens te monitoren en in gesprek te blijven met makelaars houden we in de gaten hoe de voorraad zich verder ontwikkelt. Ondanks het uitponden van huurwoningen blijft het woningaanbod in alle segmenten historisch laag. Het realiseren van een groter woningaanbod is daarom cruciaal (TU Delft, 2024).

Netcongestie, stikstof en drinkwatervoorzieningen

In een informatiebijeenkomst over netcongestie van de provincie Utrecht vertelde de regiodirecteur van net-beheerder Stedin dat het risico van grootschalige stroomstoringen de komende jaren toeneemt vanwege overbelasting van het stroomnet. Er worden maatregelen genomen zoals het plaatsen van tijdelijke gasturbines om stroom op te wekken tijdens piekmomenten en de mogelijkheid om laadpalen minder elektriciteit te laten verbruiken tijdens piekmomenten wordt onderzocht. De provincie Utrecht werkt op dit moment aan een

energietoets bij omgevingsplannen om netbewust bouwen juridisch te verankeren in de provinciale omgevingsverordening. Daarnaast moet het elektriciteitsnet worden verzwakt.

Drinkwatervoorzieningen dreigen richting 2030 schaarser te worden. De komende jaren wordt actief gezocht naar oplossingen om de drinkwatervoorziening voor de toekomst te garanderen. Negatieve gevolgen op woningbouwprojecten in de gemeente ten gevolge van de stikstofproblematiek blijven tot op heden uit.

Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen

Woningaanbod en woningtoewijzing

Voor de cijfers van de woonruimteverdeling wordt gebruik gemaakt van de (Regionale Woningcorporaties Utrecht) [RWU-RCM2024.pdf](#). In dit rapport staan de cijfers t/m 2023. Uit het rapport blijkt dat de druk in de hele U-16 regio op de sociale huurwoningmarkt hoog is. Zoals de RWU zelf schrijft:

De spanning van de woningmarkt in de Utrechtse regio neemt nog steeds niet af. Volgens het laatste onderzoek is de totale maximale opgave (tekort en behoefte) van de regio maar liefst 94.340 tot en met 2040.

Binnen de gemeente Woerden is Cazas Wonen met 5.198 woningen (stand 1 januari 2024) de grootste verhuurder van sociale woningbouw. Corporatie Habion heeft 43 woningen in Kamerik. In 2024 heeft Cazas Wonen 260 woningen toegewezen. Van de toewijzingen kwam 45% uit de gemeente Woerden. In Kamerik zijn 11 woningen toegewezen middels kernbinding en in Zegveld 4 woningen. Met de aanpassing van de Huisvestingsverordening komen ook lokaal gebonden woningzoekenden uit de kern Harmelen in aanmerking voor kernbinding.

Reden toewijzing	Aantal woningen	Percentage
<i>Regulier</i>	88	34%
<i>Woningruil</i>	8	3%
<i>Binding Kamerik</i>	11	4%
<i>Binding Zegveld</i>	4	2%
<i>Loting</i>	3	1%
<i>Statushouders</i>	53	20%
<i>Uitstroom maatschappelijke opvang</i>	22	8%
<i>Urgenten</i>	19	7%
<i>Van-Groot-Naar-Beter</i>	20	8%
<i>Doorschuifcomplex</i>	11	4%
<i>Rolstoelwoning</i>	8	3%
<i>Overig</i>	9	3%
Totaal	260	100%

Figuur 5: Toewijzingen Cazas Wonen 2024.

De doelgroep die via urgentie/ bemiddeling een woning toegewezen krijgt, zal naar verwachting de komende jaren een groot beslag leggen op de vrijkomende sociale woningen. In 2024 was de taakstelling statushouders vergelijkbaar met vorig jaar (114 statushouders, waarvan 7 achterstand van 2023). Uiteindelijk heeft Cazas Wonen 108 statushouders geplaatst. Hiermee is de achterstand teruggebracht naar 6 statushouders. Het rijksbeleid ten aanzien van statushouders is onzeker, maar de verwachting is dat de taakstelling de komende jaren hoog blijft.

Zoektijden en inschrijfduur

Zoektijd is de periode dat een woningzoekende actief op zoek is naar een woning. De zoektijden zijn in Woerden voor starters flink gestegen. Voor starters ligt de zoektijd gemiddeld hoger dan in de regio, voor doorstromers in Woerden net iets lager.

	Starters	Doorstromers
2018	3,7	3,4
2019	3,8	4,4

2020	4,9	4,5
2021	6,6	5,2
2022	5,0	4,3
2023	5,4	5,8
Regio	5,7	5,6

Figuur 6: overzicht zoektijden van starters en doorstromers (2018-2023).

De zoektijd voor sociale huurwoningen fluctueert door de jaren heen. Dit heeft met name te maken met het aantal (nieuwbouw) woningen wat beschikbaar komt.

De komende jaren wordt sterk ingezet op de realisatie van sociale huurwoningen. Met de realisatie van sociale huurwoningen willen we de zoektijd terugbrengen. De **zoektijd**/zoekduur betreft de periode tussen de eerste reactie van de woningzoekende en de verhuring en ligt doorgaans veel lager dan de **wachttijd**/inschrijfduur. Daarop ligt de focus. Op de tweede plaats kijken we naar de **wachttijd**/inschrijfduur. De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vinden. De inschrijfduur is geen goede indicator voor de tijd die woningzoekenden nodig hebben om een passende woning te vinden, omdat lang niet alle woningzoekenden al op het moment van inschrijven daadwerkelijk op zoek zijn naar een woning.

Naast het toevoegen van meer sociale huurwoningen in de gemeente zijn er regionaal meer nieuwe sociale huurwoningen nodig. Als de bouw in de regio achterblijft zal de druk op Woerden hoog blijven, ondanks het toevoegen van meer woningen. Daarnaast is het toevoegen van meer woningen in andere segmenten van groot belang zodat mensen die in een sociale huurwoning wonen kunnen doorstromen. Een van de redenen voor scheefhuur is dat verhuizen een sociale huurwoning naar een particuliere huurwoning/koopwoning op dit moment erg lastig is vanwege het lage aanbod.

Stand van zaken woningtoewijzing bijzondere doelgroepen

Binnen de gemeente zijn diverse woonvormen en/of zorgcomplexen aanwezig. Toch zijn er nog diverse zorgpartners op zoek naar een locatie voor hun initiatief. De uitstroom vanuit beschermd wonen/ maatschappelijke opvang is groot, en het lukt niet altijd om mensen tijdig een woning aan te bieden.

In 2023 is het woon-zorg onderzoek opgeleverd en dit geeft inzicht in de behoefte aan woon-zorgconcepten, voor senioren, kwetsbare doelgroepen en welk type woonzorgconcepten een goede aanvulling zijn op de bestaande woonvormen. Dit is verwerkt in het nieuwe woonprogramma. Daarnaast is de afgelopen jaar een kwartiermaker 'wonen en zorg' werkzaam geweest. Het speelveld voor wonen en zorg is inzichtelijk gemaakt (bijvoorbeeld contact met het Zorgkantoor Zilveren Kruis). Daarnaast is er veel contact geweest met zorgpartijen en is helder geworden hoe woonzorginitiatieven kunnen worden getoetst.

In 'Porta' (het 3^e bouwveld in gebiedsontwikkeling Snellerpoort) is het initiatief het 'Thuishuis' opgenomen met 5 woningen voor senioren. Dit is een woonconcept met gedeelde voorzieningen, zoals een woonkamer, keuken, logeer- en buitenruimte (verwachte oplevering 2027).

In de gemeenteraadsvergadering van 20 maart 2025 is ingestemd met het TAM-omgevingsplan voor de realisatie van een nieuwe locatie van hospice 'De Mantelmeeuw' op landgoed Bredius.

Er zijn initiatieven binnengekomen voor het uitbreiden van plekken voor dementerende ouderen, zoals Huize Gaza in Harmelen. Dit initiatief wordt opgepakt via het proces van de Intake- en Omgevingstafel en wordt middels vergunningsaanvraag afgehandeld. Het initiatief wordt niet als groot ruimtelijk project behandeld kan hierdoor naar verwachting sneller worden gerealiseerd.

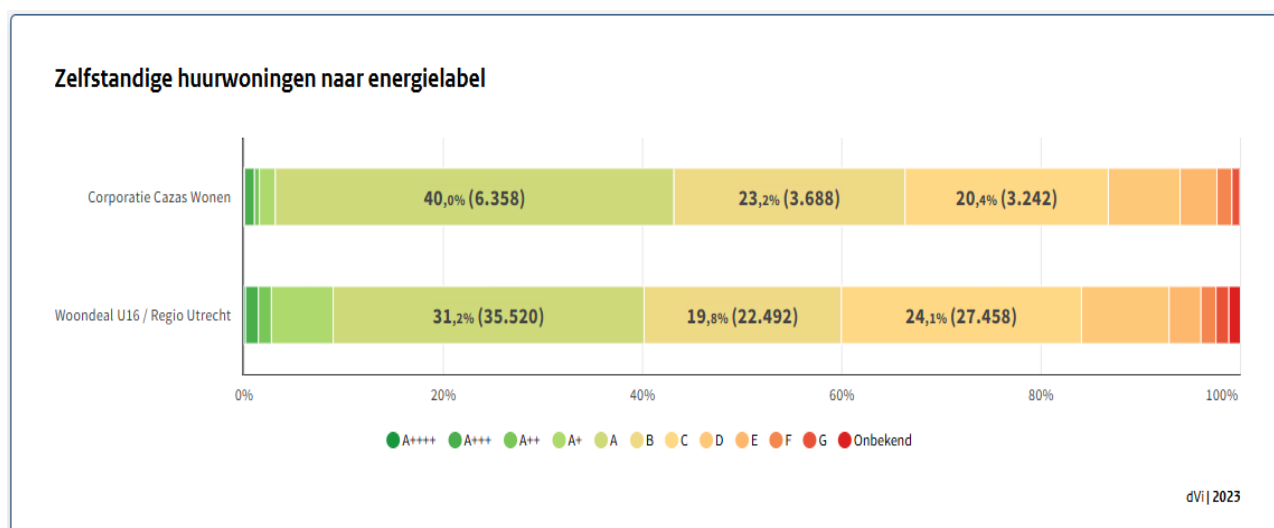
4 Voortgang prestatieafspraken Cazas Wonen

In 2024 hebben we nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt met Cazas. Hierbij is vooral ingezet vanuit de uitgangspunten van het nieuwe woonprogramma, en op de onderlinge samenwerking. Bij de totstandkoming van deze nieuwe meerjarige prestatieafspraken is ingezet op het inrichten van werkgroepen voor diverse onderdelen, zoals: Woningbouwontwikkeling, samenleving, veiligheid, beheer etc.

Hierdoor worden collega's betrokken op het onderwerpen en hebben ze bij Cazas gelijk de juiste persoon voor het juiste onderwerp. Hierdoor ontstaan korte lijnen, waardoor zaken sneller en beter kunnen worden opgepakt. Per kwartaal wordt er terugkoppeling gegeven aan het ambtelijk overleg, die onderlinge thema's weer bespreekt. Worden er daar zaken besproken die opschaling nodig hebben, wordt het bestuurlijk opgepakt. Er vindt drie keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente en Cazas Wonen en drie keer bestuurlijk overleg met de huurdersvereniging van Cazas Wonen.

Cazas Wonen heeft in 2024 een gematigd huurbeleid heeft gevoerd zoals afgesproken. Meer dan 60% van de sociale huurwoningen heeft bij mutatie een huur onder de 1^e aftoppingsgrens, en is daarmee betaalbaar voor de meest kwetsbare inwoners. In 2023 hebben de huurders een huurverhoging gehad van 5.0%. Dit is lager dan de CAO-loonontwikkeling 5,3%, omdat huurders van een woning met E,F,G energielabel een huurbevoorziening hebben gekregen. Verder is Cazas Wonen in gesprek over locaties voor flexwoningen ('Buurtpark de Bleek' en 'De Heem').

Cazas Wonen heeft op dit moment nog 214 E, F, G-energie labels in hun bezit. In het dashboard woningcorporaties van de Rijksoverheid is te zien dat Cazas Wonen bovengemiddeld presteert op de verduurzaming van haar bezit (zie figuur).



Figuur 7: Energielabels Cazas Wonen in vergelijking tot regio U10.

Prestatieafspraken Habion

Tussen de gemeente Woerden en Habion zijn er prestatieafspraken gemaakt voor 2025-2028. Hierbij is voornamelijk ingezet op het behouden van het huidige bezit en het verduurzamen de komende jaren.

Leegstand

In het bestuursakkoord 2022-2026 is benoemd dat leegstand actief wordt tegengegaan. In 2023 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van leegstaande panden waar vervolgens een brief naar is verstuurd. Er is telefonisch contact geweest met eigenaren van panden. In de beantwoording van de technische vragen van het woonprogramma is eerder geconcludeerd dat de leegstand in de gemeente Woerden beperkt is (ruim beneden de norm voor frictieleegstand). Op dit moment wordt om deze reden geen prioriteit gegeven aan het opstellen van een leegstandsverordening. Wel worden voorbereidingen getroffen om periodiek brieven te versturen naar leegstaande panden. Op deze manier kan de situatie in beeld worden gehouden en worden eigenaren van leegstaande panden aangespoord om het pand te gebruiken.

Vraag

Hoeveel woningen staan in Woerden, in Harmelen, in Kamerik en in Zegveld eind 2023/2024 leeg en wat is de gemiddelde duur van de leegstand? Graag gesplitst in leegstand sociale huur en leegstand koopwoningen?

Antwoord

In 2023 heeft er een leegstandsmonitor plaatsgevonden. Op basis van de BAG-registratie is er een overzicht gemaakt van woningen die langer dan 6 maanden leeg stonden. Dit betrof 457 woningen. Naar deze adressen zijn brieven gestuurd om contact op te nemen met de gemeente.

Na de eerste ronden zijn er 352 reacties gekomen met daarbij een verklaring van de betreffende leegstand. Na de tweede brievenronde zijn er voor 105 woningen geen reactie binnengekomen. Dit wil niet zeggen dat voor deze woningen geen goede verklaring voor de leegstand kan zijn.

Bij de BAG-registratie betrof het 25 corporatiewoningen die leegstaan. De verklaring van de woningcorporatie was dat 18 woningen had dit te maken met projectleegstand voor groot onderhoudswerkzaamheden etc. . Voor 4 woningen was sprake van technische leegstand, namelijk onderhoud aan de individuele woning en 3 woningen strategische leegstand (in verband met sloop /nieuwbouw.

Vraag

Welke referentie gebruikt u om te concluderen dat deze leegstand beperkt is?

Antwoord

Figuur 1: Leegstand gemeente Woerden

Aantal adressen	Aantal leegstaande adressen	Leegstand
26.568	457 (aantal uit BAG)	1,7%
26.568	105 (geen reactie na 2 ^e briefronde	0,4%

De gemiddelde frictieleegstand norm bedraagt 2% Dit is terug te vinden in de documenten van de VNG (VNG, 2022) en een evaluatie van de leegstandswet van onderzoeksbureau RIGO (RIGO, 2024). De gemeente Woerden zit onder de algemeen gehanteerde norm (zie figuur 1).

RIGO, 2024 [Evaluatie van de Leegstandwet \(2024\).pdf](#)

VNG, 2022 [Leegstand te lijf 2.0: Woningen en agrarisch vastgoed](#)

Figuur 8: Beantwoording technische vragen woonprogramma leegstand.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Jaarbrief Wonen 2024;

Bijlage 2: Woningbouwplanning Gemeente Woerden (1 januari 2025);

Bijlage 3: Planning opleveringen woningbouwprojecten Gemeente Woerden (1 januari 2025);

Bijlage 4: Overzicht opleveringen woningen Gemeente Woerden (1 januari 2025);

Bijlage 5: Toelichting fases;