

## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

21 februari 2023

**Kenmerk**

Z/23/056205 / D/23/089638

**Portefeuillehouder**

Arjan Noorthoek

**Portefeuille**

Bouwen en Wonen

**Opsteller**

Kapaan, Robbert

**Onderwerp**

Jaarbrief Wonen 2022

**Kennisnemen van**

1. De Jaarbrief Wonen 2022 inclusief bijlage 7 - eerste bevindingen woonzorgonderzoek, Prestatieafspraken 2023 - Gemeente Woerden-Habion en Jaaragenda 2023 van de Prestatieafspraken 2021-2024 GroenWest-Gemeente Woerden-HV Weidelanden;
  2. De Strategische woningbouwplanning Gemeente Woerden, de Voortgang woningbouwprojecten Gemeente Woerden en de Toelichting fases;
  3. De Planning Opleveringen Woningbouwprojecten Gemeente Woerden en Woningopleveringen Gemeente Woerden.
- 

**Inleiding**Jaarbrief Wonen:

Via de Jaarbrief Wonen wordt u jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken op het gebied van Wonen in de gemeente Woerden. Het gaat hierbij om nieuw beleid, de prestatieafspraken, de stand van zaken op het gebied van wonen met zorg, de resultaten van de woonruimteverdeling en woningbouwproductie. In de Jaarbrief wordt vermeld wat de belangrijkste punten hierin zijn.

Strategische woningbouwplanning:

In 2022 zien we dat er 261 permanente woningen zijn opgeleverd en 190 tijdelijke opvangplekken zijn gerealiseerd. Deze tijdelijke plekken zijn in een kort tijdsbestek gerealiseerd voor vluchtelingen uit Oekraïne. In het bestuursakkoord 2022-2026 is aangegeven dat de komende periode wordt ingezet om 300 tot 400 huizen per jaar te bouwen, verspreid over Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld. Dit is een verhoging ten opzichte van de ambitie uit de Woonvisie 2019-2024 waarin is vastgelegd om de komende jaren 300 woningen per jaar te realiseren, waarvan 60 sociale huurwoningen. Verder is in het bestuursakkoord aangegeven, dat het percentage betaalbare woningbouw wordt verhoogd van 50% naar 60%, waarvan 25% sociale huur. In nieuwe nog te sluiten intentieovereenkomsten sturen wij nu al naar opname van 25% sociale huur in het plan. In woningbouwontwikkelingen verbonden aan een GREX wordt dit nog niet doorgevoerd, omdat dit tot een wijziging in de GREX leidt waarvoor een raadsbesluit nodig is. In 2024 zal de woonvisie worden herijkt, hierin zullen de percentages voor wat betreft betaalbaar worden vastgelegd. Onderdeel hiervan is het inzichtelijk maken van de financiële consequenties.

Het afgelopen jaar zijn meerdere intentie- en anterieure overeenkomsten gesloten en zijn nieuwe projecten opgestart waardoor het op te leveren aantal woningen naar mate de jaren vorderen steeds hoger wordt. In o.a. 2023 zal er daarom volgens planning een piek zijn in de woningopleveringen. Concluderend zien we dat de ambitie van 300-400 woningen

per jaar tot en met 2026 gerealiseerd lijkt te worden, met een gemiddelde van 305 woningen per jaar.

De verhoogde woningbouwproductie heeft vertraging opgelopen in tijd die vooral te maken had met faillissement van een ontwikkelaar, ontbinding van een intentieovereenkomst en vertraging in de start bouw. Er zitten de komende jaren veel plannen in de pijplijn, vooral in de Poort van Woerden (Nieuw-Middelland, Stationsgebied, Snellerpoort) wat zorgt dat de verhoogde woningbouwproductie de komende jaren kan worden behaald. Echter, o.a. de oplopende bouwkosten, krapte op de arbeidsmarkt en het afnemende consumentenvertrouwen zijn aandachtspunten waarvan onduidelijk is wat de gevolgen zullen zijn op de langere termijn.

#### Bovenlokale ontwikkelingen in de woningbouw

In aanloop naar de nieuwe woondeal zijn er tussen de provincie en het rijk in 2022 afspraken gemaakt over de woningbouwproductie. Naar verwachting wordt er een nieuwe woondeal in maart 2023 getekend. Deze vervangt de oude woondeal uit 2019. Tevens is in 2022 het Convenant Duurzame Woningbouw ondertekend om doelstellingen en richtlijnen voor duurzaam bouwen samen te brengen.

#### Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen

De druk op de sociale huurwoningmarkt in de hele U-16 regio blijft hoog. Het college werkt hard aan het terugdringen van de zoektijd naar een sociale huurwoning. Door de hogere taakstelling in 2022 nam de druk op de sociale woningvoorraad verder toe. Daarom is de zoektijd opgelopen naar ruim 5 jaar. De verwachting is wel dat de zoektijd de komende jaren zal dalen door de opleveringen van sociale huurwoningen in diverse nieuwbouwprojecten.

#### Stand van zaken woningtoewijzing bijzondere doelgroepen

Om een goed beeld te krijgen naar de lokale behoefte aan woon-zorgconcepten, zowel voor senioren als kwetsbare doelgroepen tussen de 18-65 jaar is in 2022 gestart met een woon-zorg onderzoek. Daarnaast zijn er in 2022 diverse nieuwe locaties geopend gericht op wonen en zorg. Wel is geconstateerd dat op sommige locaties de leefbaarheid meer onder druk is komen te staan. In 2023 zijn er ook afspraken gemaakt om de leefbaarheid verder te versterken. Tenslotte worden in 2023 de resultaten verwacht van de uitkomsten van het onderzoek naar de behoefte aan woonwageningenplekken.

#### Voortgang prestatieafspraken Cazas Wonen

De prestatieafspraken met Cazas Wonen met als hoofdthema's: betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg zijn meerjarig en lopen tot en met 2024. Voor 2023 is in de jaarafspraken steviger ingezet op de leefbaarheid bij de kwetsbare complexen. Ook de aanpak energiearmoede heeft een prominente plek in de afspraken gekregen.

#### Prestatieafspraken Habion

Op 8 februari 2023 zijn de Prestatieafspraken 2023 tussen Gemeente Woerden en Habion ondertekend. De prestatieafspraken richten zich, net als bij Cazas Wonen, op betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en tenslotte leefbaarheid. Recentelijk is de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

#### Leegstand

In het bestuursakkoord 2022-2026 is benoemd dat leegstand actief wordt tegengegaan. De gemeente Woerden kent echter een laag leegstandspercentage voor woningen. Er is actie ondernomen bij panden die structureel leeg staan.

#### Nieuwe woonconcepten

In 2022 zijn er verschillende gesprekken gevoerd met initiatiefnemers voor nieuwe initiatieven en woonconcepten, waaronder CPO. Deze nieuwe vormen van wonen kunnen de druk op de woningmarkt verlichten. Helaas blijkt het nu nog lastig om deze initiatieven ruimtelijk goed in te passen. In Q1 2023 volgt een verdere verdieping op de CPO initiatieven middels een raadsinformatiebrief.

#### Artikel 42 vragen

Er zijn in 2022 meerdere art. 42 vragen gesteld op het gebied van Wonen. Er is een overzicht weergegeven waar de beantwoording van alle genoemde onderwerpen teruggevonden kan worden.

---

### **Kernboodschap**

In het bestuursakkoord 2022-2026 is aangegeven dat de komende periode wordt ingezet om 300 tot 400 huizen per jaar te bouwen. Deze ambitie is opgenomen in de Strategische Woningbouwplanning. In de bestuursperiode 2022-2026 zitten er meerdere concrete plannen in de pijplijn waardoor de productie van gemiddeld 305 nieuwbouwwoningen per jaar gehaald gaat worden.

---

## **Financiën**

1. In de Reserve Volkshuisvesting resteert een bedrag van €71.000,- Zoals toegezegd in de Jaarbrief Wonen 2021 komt het college in 2023 met een nieuw raadsvoorstel over de verdere besteding van de 'Reserve volkshuisvesting' om hiermee de woningbouwprojecten van de grond te krijgen.

2. Om de woningbouw in de Poort van Woerden te versnellen, hebben we 7,1 miljoen euro ontvangen van de Rijksoverheid vanuit de Woningbouwimpuls, met de voorwaarde dat 50% van de woningen tot het middensegment gerealiseerd wordt.

---

## **Vervolg**

De strategische woningbouwplanning wordt halfjaarlijks geactualiseerd, omdat dit voldoende beeld geeft van de stand van zaken. Dit, omdat de ontwikkeling van een woningbouwproject 5 tot 10 jaar duurt. De herijking van de strategische woningbouwplanning volgt na de zomer 2023. De volgende Jaarbrief Wonen wordt begin 2024 gepresenteerd.

---

## **Bijlagen**

- Jaarbrief Wonen 2022 (D/23/090673)
  - Strategische woningbouwplanning Gemeente Woerden (februari 2023) (D/23/089642)
  - Voortgang woningbouwprojecten Gemeente Woerden (februari 2023) (D/23/089652)
  - Planning opleveringen woningbouwprojecten Gemeente Woerden (februari 2023) (D/23/089654)
  - Woningopleveringen Gemeente Woerden (februari 2023) (D/23/0089651)
  - Toelichting fases (D/23/089643)
  - Prestatieafspraken 2023 - Gemeente Woerden-Habion (D/23/089703)
  - Bijlage 7 eerste bevindingen woon-zorg onderzoek (D/23/090224)
  - Jaaragenda 2023 van de Prestatieafspraken 2021-2024 GroenWest-Gemeente Woerden-HV Weidelanden (D/23/090226)
-

# Jaarbrief Wonen 2022

21 februari 2023



## 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 terugblik op het jaar 2022. Hierin kijken we terug op het nieuwe beleid, de voortgang van de prestatieafspraken, de resultaten van de woonruimteverdeling en de gerealiseerde en geplande woningbouwproductie. Daarnaast wordt er kort ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen die er spelen. Bij deze Jaarbrief zijn diverse bijlagen gevoegd.

## 2 Strategische Woningbouwplanning

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

1. Bouwen voor doorstroming
2. Bouwen voor 1-2 persoonshuishoudens
3. Bouwen voor een mix aan doelgroepen
4. Nieuwe initiatieven de ruimte geven
5. Zoveel mogelijk aansluiten bij de markt
6. Nieuwbouw vanaf 50 woningen is: 20% sociale huur, 10% middenhuur en 20% goedkope/betaalbare koop

In het bestuursakkoord 2022-2026 is aangegeven dat de komende periode wordt ingezet om 300 tot 400 huizen per jaar te bouwen, verspreid over Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld. Deze verhoging van de ambitie van voorheen 200 naar 300 woningen en nu naar 300-400 woningen per jaar betekent een forse verhoging van de woningbouwproductie.

In 2022 zien we dat er 261 permanente woningen zijn opgeleverd en 190 tijdelijke opvangplekken zijn gerealiseerd. In 2022 zijn de projecten Hof van Leyland, Kamerik NO2 en De Pionier volledig opgeleverd. Ook zijn er in een kort tijdsbestek opvanglocaties gerealiseerd voor vluchtelingen uit Oekraïne. Dit betreffen opvangplekken in de Stadspoort en De Bleek. Verder zijn de opleveringen gestart van het project WITT en De Houttuin.

Het afgelopen jaar zijn meerdere intentie- en anterieure overeenkomsten gesloten en zijn nieuwe projecten opgestart. Het aantal op te leveren neemt daarmee de komende jaren toe. Ook zien we, door de inzet van de afgelopen jaren, dat het aantal opgeleverde woningen in 2022 al fors meer is dan in 2021. De eerdere verwachting dat in 2023 een piek in de woningbouwopleveringen komt, wordt naar verwachting behaald. Dat heeft er mee te maken dat diverse (grotere) nieuwbouwprojecten met een langere bouwtijd opgeleverd worden. Als gevolg van de afgesloten intentie- en anterieure overeenkomsten in 2022, worden meerdere bestemmingsplannen aan de raad voorgelegd in 2023. De verwachting is dat er opnieuw een piek in de woningopleveringen zal zijn in 2025.

Concluderend zien we dat de ambitie van 300-400 woningen per jaar tot en met 2026 gerealiseerd lijkt te worden, met een gemiddelde van 305 woningen per jaar.

Helaas zijn er ook enkele projecten die vertraging hebben opgelopen. Door faillissement van een ontwikkelaar en de afwikkeling van dit proces heeft Hof van Harmelen ruim een jaar vertraging opgelopen. Daarnaast zijn projecten als Weidse Weelde en WITT later gestart met de bouw dan verwacht.

Tenslotte is de intentieovereenkomst voor de locatie De Bleek 1 met de ontwikkelaar ontbonden, aangezien het project niet haalbaar kan worden gemaakt. Daar staat tegenover dat op korte termijn, door grote inspanning van Cazas wonen en de gemeente, wel op dit moment 140 opvangplekken zijn gerealiseerd in de Bleek 1, die anders elders gerealiseerd zouden moeten worden.

Een stand van zaken per project is te vinden in de bijlage 'Voortgang woningbouwprojecten' bij de jaarbrief.

## Oplevering sociale huurwoningen

Van 2018 tot 2030 moeten er tenminste 600 sociale huurwoningen opgeleverd worden (gemiddeld 60 woningen per jaar). Wanneer er gekeken wordt tot en met 2026 zitten er 441 sociale huurwoningen in de pijplijn, of zijn deze reeds opgeleverd. In de periode 2027 tot 2030 zal er nog voor 159 sociale huurwoningen locaties moeten worden gevonden. Hiervan zijn reeds 38 woningen opgenomen in projecten en in ieder geval 30 woningen zullen in plannen in Snellerpoort opgenomen worden.

In het bestuursakkoord is aangegeven dat het streven is om het aantal betaalbare woningen te verhogen. Het aandeel betaalbare woningen stijgt van 50% naar 60% in woningbouwplannen van meer dan 50 woningen. Daarbinnen stijgt het aandeel sociale huur van 20% naar 25%. Bij nieuwe woningbouwplannen wordt dit percentage meegegeven, bij de herijking van de woonvisie wordt dit percentage aangepast in het beleid. Overigens wordt in de woondeal<sup>1</sup> gesproken over het streven naar een percentage van 30% sociale huur bij nieuwbouw, en een totaal van tweederde betaalbare woningen binnen een nieuwbouwontwikkeling. Of dit (financieel) haalbaar is, zal met de herijking van de woonvisie eveneens worden bekeken.

Om de planning te halen is er aandacht voor realistisch plannen met oog voor beschikbare projecten en planuitstel. Er wordt gerekend met 30% planuitstel. Tot en met 2030 is er voldoende plancapaciteit, daarna biedt de Poort van Woerden nog een potentiële plancapaciteit van 1.868 woningen, voornamelijk door uitbreiding van de plancapaciteit in Nieuw-Middelland. In Woerden is met de bouw in de Poort van Woerden voldoende capaciteit tot 2040 aanwezig.

In de kernen Harmelen, Kamerik en Zegveld ontstaat vanaf 2028 een tekort aan locaties. In de Omgevingsvisie zijn daarom zoeklocaties opgenomen om met name in de dorpen nieuwe locaties te zoeken voor woningbouw. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie zal vervolgens via verdere participatie in de bestuursperiode 2022-2026 een keuze gemaakt worden voor de nader te bepalen bouwlocaties. In de programmabegroting zal hier jaarlijks op gerapporteerd worden.

### Highlights per kern 2022:

- Kamerik: succesvolle verkoop Weidse Weelde, uitzetten tender Overstek.
- Zegveld: oplevering De Pionier.
- Harmelen: Bestemmingsplan Willem-Alexanderlaan, bestemmingsplan Raadhuislaan, uitzetten tender Raadhuislaan.
- Woerden: oplevering Hof van Leyland, oplevering eerste woningen De Houttuin en daarmee eerste woningen in Nieuw-Middelland, bestemmingsplan Watermolenlaan 1, meerdere transformaties in de binnenstad, tender plot B2 Snellerpoort uitgezet, ontwikkelrecht plot B1 Snellerpoort gegund, realisatie tijdelijke opvanglocaties De Bleek en Stadspoort.

## Vertraging in de voortgang

Waar de woningprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen kent 2022 een woningmarkt die zich meer stabiliseert. Door de verhoging van de rente neemt de druk af en zijn er minder woningzoekers actief op de koopwoningmarkt. In het laatste kwartaal van 2022 was er sprake van een prijsdaling van 2,4%. Ook het aantal transacties neemt af. Tevens is het consumentenvertrouwen door diverse ontwikkelingen en een hoge inflatie afgenomen. Ontwikkelaars blijven echter vertrouwen houden in het ontwikkelen van projecten te ontwikkelen. Op de ontbinding van de overeenkomst van de locatie De Bleek 1 na, zijn er nog geen ontwikkelaars geweest die hebben aangegeven af te zien van hun ontwikkeling. Wel worden de marktomstandigheden door ontwikkelaars én de gemeente nauwlettend in de gaten gehouden.

De ontwikkelsnelheid van projecten staat wel wat onder druk vanwege de complexiteit van de inbreidings- en transformatielocaties. De uitwerking van locaties duurt langer, het onderhandelingstraject is complexer en er is de afgelopen jaren nieuwe (landelijke) wetgeving bijgekomen wat zorgt voor extra eisen bij de realisatie van nieuwe woningen (o.a. op het gebied van duurzaamheid). Verder lopen ontwikkelaars aan tegen sterk verhoogde bouwkosten, schaarste van personeel en leveringsproblemen van bouw materiaal. Tevens is er binnen de gemeentelijke organisatie sprake van beperkte capaciteit binnen enkele vakdisciplines. Ook neemt het aantal inwoners dat bezwaar maakt op nieuwe woningbouwplannen toe, waarmee ook het aantal procedures is

---

<sup>1</sup> De woondeal is een overeenkomst met afspraken die tussen het Rijk, Provincie Utrecht, RWU en de 16 deelnemende gemeenten van de regio U10 wordt gesloten. De verwachte ondertekening is 13 maart.

opgelopen. De invoering van de Omgevingswet staat nu gepland per 1 januari 2024. We houden er rekening mee dat deze nieuwe werkwijze extra uitdaging met zich meebrengt. Zeker ook in het begeleiden van de indieners van een nieuwbouwontwikkeling.

#### Financiële middelen

In de Reserve Volkshuisvesting resteert een bedrag van €71.000,-. In het raadsbesluit 'Besteding gereserveerde middelen voor Volkshuisvesting (18R.00556 en D/21/015397)' heeft de raad besloten tot de bestemming van de middelen. In het afgelopen jaar is conform dit besluit een bedrag van €150.000,- uitgekeerd aan Cazas Wonen ten behoeve van de Pionier. Tevens heeft een van de panden in de Hazelaarstraat een stimuleringsbijdrage ontvangen voor de transformatie van winkelbestemming naar wonen. Zoals vorig jaar toegezegd komt het college in 2023 met een nieuw raadsvoorstel over de verdere besteding van de 'Reserve volkshuisvesting' om hiermee de woningbouwprojecten van de grond te krijgen.

Om de woningbouw in de Poort van Woerden te versnellen, hebben we in 2021 7,1 miljoen euro ontvangen vanuit de Woningbouwimpuls, met de voorwaarde dat 50% van de woningen tot het middensegment gerealiseerd wordt. Daarnaast heeft de Poort van Woerden in 2022 10 miljoen ontvangen vanuit het Rijk (BO Leefomgeving) voor het versterken van de bereikbaarheid in de Poort van Woerden.

### 3 Bovenlokale ontwikkelingen in de woningbouw

De gemeente Woerden is onderdeel van de samenwerkingsregio U10, waar 16 Utrechtse gemeenten deel vanuit maken. In het afgelopen jaar is binnen dit verband gewerkt aan de nieuwe woondeal, welke tussen de regio, provincie, RWU en het rijk wordt gesloten. Dit vervangt de huidige woondeal, welke in 2019 is getekend. De nieuwe woondeal wordt naar verwachting in maart 2023 getekend. In aanloop naar de woondeal zijn er tussen de provincie en het rijk in 2022 afspraken gemaakt over de woningbouwproductie (D/22/074497). Naast deze ontwikkelingen binnen het programma woningbouw heeft het ministerie van BZK nog 5 andere programma's gelanceerd. Hierin zijn een aantal wetswijzigingen aangekondigd welke we verwachten in 2023 en 2024. Hierbij gaat het onder andere om de aanpassing van de huisvestingswet, de verplichte woonzorgvisie in 2024 en de nieuwe wet 'Wet regie op de volkshuisvesting'.

Verder is in 2022 het Convenant Duurzame Woningbouw ondertekend door de Gemeente Woerden. Met dit convenant wordt getracht om duurzaam bouwen eenvoudiger te maken. Ook komen hier de doelstellingen en richtlijnen voor duurzaam bouwen samen.

### 4 Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen

#### Woningaanbod en woningtoewijzing

Voor de cijfers van de woonruimteverdeling wordt gebruik gemaakt van de [Regionale Corporatiemonitor 2022 van de RWU](#) (Regionale Woningcorporaties Utrecht). In dit rapport staan de cijfers t/m 2021.

Uit het rapport blijkt dat wederom de druk in de hele U-16 regio op de sociale huurwoningmarkt hoog is. Zoals de RWU zelf schrijft:

De woningmarkt in de Utrechtse regio is nog steeds buitengewoon gespannen. In alle segmenten van de markt blijft sprake van tekorten: zowel in de sociale huur, als in de middeldure huur en de koop. Die tekorten zijn in 2021 wederom verder opgelopen. Belangrijkste reden is dat de Utrechtse woningmarkt te maken blijft hebben met een relatief groot vestigingsoverschot, en dat in alle segmenten opnieuw veel te weinig is bijgebouwd om de groei van het aantal huishoudens te kunnen opvangen. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot nog langere wachttijden in de sociale huursector, veel te weinig beschikbaarheid van middeldure huurwoningen tussen de sociale huurgrens (€ 763) en € 1.000 en sterke prijsstijgingen in de koopsector, gepaard gaand met een afnemend aanbod

Binnen de gemeente Woerden is Cazas Wonen met 4.962 woningen (stand 1 januari 2022) de grootste verhuurder van sociale woningbouw in de gemeente Woerden. In 2021 zijn er 339 woningen in de verhuur aangeboden door GroenWest (nu Cazas Wonen), hiervan werden 101 woningen via urgentie of bemiddeling (zoals uitstroom MO/ BW, statushouders) zijn toegewezen. 175 woningen zijn via WoningNet aangeboden.

Van de verhuizers uit een sociale huurwoning binnen de gemeente Woerden verhuisde in 2021 76% naar een andere woning binnen de gemeentegrenzen.

De doelgroep die via urgentie/ bemiddeling een woning toegewezen krijgt zal naar verwachting de komende jaren toenemen. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door de taakstelling statushouders. In 2022 hadden we te maken met een fors hogere taakstelling voor het huisvesten van statushouders., ten opzichte van de voorgaande jaren Dit betreft 64 voor eerste halfjaar 2022, 90 voor de tweede helft van het jaar. De verwachting is dat de komende jaren de taakstelling op dit niveau blijft. Overigens betreft de taakstelling personen.

### Zoektijden en inschrijfduur

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

	<i>Starters</i>	<i>Doorstromers</i>
<b>2015</b>	3,6	3,7
<b>2016</b>	4,1	5
<b>2017</b>	3,7	4,6
<b>2018</b>	3,7	3,4
<b>2019</b>	3,8	4,4
<b>2020</b>	4,9	4,5
<b>2021</b>	6,6	5,2
<b>Regio</b>	5,7	5,6

**Tabel 1: overzicht zoektijden van starters en doorstromers (2015-2021)**

Zoals in de tabel te zien is fluctueert de zoektijd voor sociale huurwoningen door de jaren heen. Dit heeft met name te maken met het aantal (nieuwbouw) woningen wat beschikbaar komt. Het afgelopen jaar zijn er nauwelijks sociale huurwoningen voor starters in de nieuwbouw opgeleverd, waardoor de zoektijd is opgelopen. Komend jaar worden de Houttuin en WITT opgeleverd, we verwachten dat de zoektijd dan weer wat terugloopt.

Ook de komende jaren wordt zowel lokaal (naar 25% van de nieuwbouw) als regionaal 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 ook 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. Inschrijfduur is wel een goede indicator voor de schaarste: aan de hand van fluctuaties in de gemiddelde inschrijfduur kunnen we uitspraken doen over schaarste van sociale huurwoningen. Hoe groter de schaarste, des te verder de gemiddelde inschrijfduur oploopt. Door versneld bij te bouwen verwachten we komende jaren een afname van de zoektijd.

Bij de begrotingsbehandeling 2021 is een amendement aangenomen om de zoektijd terugdringen van 4 naar 2 jaar tussen 2025 en 2030. Het college ondersteunt de ambitie door hard te werken aan de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Het blijft wel kwestie van vraag en aanbod. Om dit te halen moet er in de hele regio gelijk op bijgebouwd worden. Want als in onze gemeente de zoektijd daalt, zullen er vanuit de regio meer gegadigden komen.

### Stand van zaken woningtoewijzing bijzondere doelgroepen

Binnen de Gemeente Woerden zijn reeds meerdere woon/zorgcomplexen en bijzondere woonvormen aanwezig. Toch zijn er nog diverse zorgpartijen/verleners die op zoek zijn naar een locatie voor hun initiatief. Ook merken we dat de uitstroom uit het beschermd wonen / maatschappelijke opvang groot is, en het niet altijd lukt om mensen tijdig een woning aan te bieden. Om een goed beeld te krijgen naar de lokale behoefte aan woon-zorgconcepten, zowel voor senioren als kwetsbare doelgroepen tussen de 18-65 jaar, en ook een keuze te maken welke type woonzorgconcepten een goede aanvulling zijn op de al reeds bestaande woonvormen, is in 2022 gestart met het woonzorg onderzoek. Hierover bent u middels een raadinformatiebrief geïnformeerd (D/22/082998). De eerste resultaten van dit woonzorg onderzoek zijn in bijlage 7 opgenomen.



Ondertussen zitten de gemeente Woerden en Cazas Wonen niet stil. Zo is aan de Jan Steenstraat het project 'WijCk Wonen in Woerden' gestart, in samenwerking met Cazas Wonen en Kwintes. Op deze locatie wonen 15 bewoners, waarvan 8 eerder dak-of thuisloos waren. Deze bewoners, die middels Living Lab Eerst een Thuis zijn geplaatst, worden begeleid door Kwintes. Het zijn permanente woningen, wat betekent dat de bewoners ook afronding van hun begeleiding er kunnen blijven wonen. Ook zijn de eerste drie 'kamers met aandacht' opgeleverd aan de W.A. Bakerstraat. In een voormalig winkelpand zijn drie kamers gerealiseerd door Cazas Wonen, waar jongeren via Kamers met Aandacht een kamer huren.

Tevens zijn er een aantal woonzorgprojecten in ontwikkeling, zoals o.a. aan de Rembrandtlaan 2 (10 plekken i.s.m. Stichting de Ontmoeting) en de Eikenlaan (6 woningen i.s.m. het Leger des Heils). Stichting de Ontmoeting gaat op de Rembrandtlaan 10 woningen, waarvan 2 woningen voor volwassene met kind, opvangen die dak- of thuisloos zijn of dreigen te raken. Deze personen mogen hier maximaal 1,5 jaar blijven en zullen dan (indien nodig) met urgentie uitstromen. In deze periode ontvangen zijn hulp en ondersteuning. Ook zijn er in de Houttuin 6 woningen beschikbaar voor inwoners die uitstromen uit een beschermd wonen voorziening. Tot slot is er gewerkt aan een mogelijke uitbreiding van locatie De Heem / Veldwijk.

Daarnaast zijn er diverse initiatieven binnengekomen voor het uitbreiden van plekken voor dementerende ouderen waaronder Huize Gaza in Harmelen. Vanuit het zorgkantoor hebben we deelgenomen aan een inspiratiesessie van de IVVU met alle grote (thuis)zorgaanbieders over de vraag tot 2040. Hieruit bleek dat er een gat is tussen de vraag naar verpleeghuisplekken en het aanbod van verpleeghuisplekken tot 2040. Deze resultaten worden meegenomen in het woonzorgonderzoek. In 2023 wordt het overleg met de aanbieders, het zorgkantoor, Cazas Wonen en de gemeente verder voortgezet.

Ook bij de ontwikkeling van de nieuwbouw wordt gekeken waar geclusterd wonen voor senioren kan worden gerealiseerd. Zo lopen er initiatieven in het Schilderskwartier en wordt gekeken waar we het op Snellerpoort het beste kunnen laten landen.

We merken dat, mede door de uitstroom uit het beschermd wonen en de toename van het aantal statushouders, de leefbaarheid onder druk staat in de meest kwetsbare complexen. Dit zijn met name complexen met veel kleine, wat verouderde woningen, die in het goedkoopste segment van de sociale huur vallen. In de meest kwetsbare complexen is in 2022 gekeken hoe meer menging kan ontstaan tussen draagkrachtigen en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. In 2023 zijn er ook afspraken gemaakt om de leefbaarheid verder te versterken. Bij initiatieven in de nieuwbouw wordt steeds meer ingezet op gemengd wonen concepten.

### Onderzoek naar behoefte woonwagens

In het afgelopen jaar hebben zich vier mensen gemeld die op een woonwagenkamp in de gemeente Woerden willen wonen. Op dit moment zijn alle plekken gevuld. Deze mensen zijn op een wachtlijst geplaatst. Begin 2023 wordt gestart met een onderzoek naar de (historische) behoefte aan woonwagenplekken in de gemeente Woerden, om op basis hiervan een beleidskader voor de gemeente Woerden op te stellen. Dit is in lijn met het vastgestelde beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (juli 2018, ministerie van BZK). De resultaten worden in Q3 2023 verwacht.

## 5 Voortgang prestatieafspraken Cazas Wonen

In 2021 zijn er met Cazas Wonen prestatieafspraken gesloten voor de periode 2021-2024. Dit betekent dat jaarlijks met Cazas Wonen de prestatieafspraken worden geëvalueerd en aangescherpt. Dit alles binnen het format van de geldende prestatieafspraken. Terugblikkend op 2022 zien we dat Cazas Wonen een gematigd huurbeleid heeft gevoerd zoals afgesproken. Meer dan 60% van de sociale huurwoningen heeft bij mutatie een huur onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens, en is daarmee betaalbaar voor de meest kwetsbare inwoners. In 2022 hebben huurders een inflatievolgende huurverhoging gekregen van 2,3%. Aangezien de inflatie in 2022 dusdanig hoog was, is dit voor 2023 niet toegepast. Verder is Cazas Wonen nauw betrokken bij de ontwikkeling van flexibele woningen/tijdelijke woningen. Zij zien hier mogelijkheden voor en willen zich hier samen met de gemeente voor inzetten. Ruim 50% van de woningen van Cazas Wonen heeft een A of B label, wat redelijk gemiddeld is in de regio. Ook heeft Cazas Wonen, samen met de andere corporaties in de regio U10, een [programma duurzaamheid](#) opgezet. Vanuit dit programma zijn onder andere 'duwtjes' ontwikkeld, die gebaseerd op onderzoek, het gedrag van mensen op een natuurlijke wijze beïnvloeden.

Wel zien we dat het voor Cazas Wonen lastig is om de taakstelling op de uitstroom van mensen uit beschermd wonen te behalen. Dit ervaren meer corporaties en gemeenten in de regio. Om deze reden wordt nu regionaal



gekeken of het proces van uitstroom uit beschermd wonen en bemiddeling naar een reguliere woning verbeterd kan worden.

Voor 2023 is in de jaarafspraken steviger ingezet op de leefbaarheid bij de kwetsbare complexen. Ook de aanpak energiearmoede heeft een prominente plek in de afspraken gekregen. De jaarafspraken 2023 zijn als bijlage bijgevoegd aan deze jaarbrief.

## **6 Prestatieafspraken Habion**

Op 8 februari 2023 zijn de Prestatieafspraken 2023 tussen Gemeente Woerden en Habion ondertekend. Habion is een woningcorporatie gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen en heeft in de gemeente Woerden 46 woningen, alle gelegen in Kamerik. Dit betreffen woningen in de sociale huur alsmede in de middenhuur.

Gezien de omvang van de woningportefeuille van Habion en de bijzondere doelgroep waar Habion zich voor inzet, zullen deze afspraken in hoofdlijnen ingaan op de kansen die er liggen voor Habion. De prestatieafspraken richten zich, net als bij Cazas Wonen, op betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en tenslotte leefbaarheid. Het is de bedoeling dat er vanaf 2024 nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. De prestatieafspraken voor 2023 zijn als bijlage bijgevoegd aan de jaarbrief.

## **7 Leegstand**

In het bestuursakkoord 2022-2026 is benoemd dat leegstand actief wordt tegengegaan. Dit is ook diverse keren door de gemeenteraad benoemd. De afgelopen periode is er een inventarisatie geweest naar de woningleegstand in bepaalde periodes. Er is onderscheid gemaakt tussen gewenste (mutatieleegstand, frictieleegstand e.d.) en ongewenste (structurele) leegstand. De Gemeente Woerden kent een leegstandpercentage van woningen van 0,35%, uitgaande van langer dan 3 maanden leegstand. Geconstateerd is dat er enkele panden zijn die langer leegstaan dan 1 jaar. Deze panden zijn inmiddels per brief aangeschreven. Getracht wordt op deze manier ongewenste leegstand actief tegen te gaan.

## **8 Nieuwe woonconcepten**

De woningmarkt stond ook in 2022 behoorlijk onder druk. Ondanks dat de prijzen in 2022 iets zijn gedaald is het aanbod aan (betaalbare) woningen in Woerden nog zeer krap. In het bestuursakkoord is hier volop aandacht voor. Nieuwe initiatieven en woonconcepten kunnen de markt iets verlichten. In 2022 hebben we met verschillende initiatiefnemers gesproken o.a. met de microwoningen, CPO Jong en CPO Kamerik. Ook is er telefonisch en per mail contact geweest met verschillende initiatieven, zoals verschillende initiatieven voor Tiny Houses en geclusterd wonen voor ouderen. Helaas blijkt het nog lastig om dit echt goed in te passen. De behoefte aan vernieuwende woonconcepten zijn opgenomen in het collegewerkprogramma en programmabegroting 2023 – 2026. Ook wordt er gewerkt om een CPO voor starters in Kamerik te realiseren.

In Q1 2023 volgt een verdere verdieping op de CPO initiatieven middels een raadsinformatiebrief.

Het afgelopen jaar zijn er 190 tijdelijke woonplekken gerealiseerd. Daarnaast heeft de gemeenteraad het college van B&W begin 2022 de opdracht gegeven een locatie te zoeken voor een gemengd wonen concept (D/21/045048). Deze zal gaan landen op Snellerpoort. Over de exacte locatie wordt u later geïnformeerd. (D/22/074431). De ontwikkelingen op het gebied van tijdelijk wonen, flexwonen en gemengd wonen zijn zeer belangrijk om de druk op de sociale huur te verlichten.

## **9 Artikel 42 vragen**

Onderstaand is een overzicht te vinden de artikel 42-vragen die in 2022 zijn gesteld.

- Recente ontwikkelingen nationaal beleid Wonen (CDA) (Z/22/049999)
- Ruimte voor CPO Jong Woerden (CDA) (Z/22/046040)
- Meer regie en kansen voor gemeenten op wonen (D66) (Z/22/051868)
- Handen uit de mouwen, nu woningen bouwen (Inwonersbelangen) (Z/22/050433)
- 50% van de woningen naar de eigen inwoner (LijstvanderDoes) (Z/22/051519)
- Bouwen in Harmelen (LijstvanderDoes) (Z/22/051520)
- Microwoning in Woerdense achtertuin (LijstvanderDoes) (Z/22/051122)
- Hoe lang is de wachttijd in Woerden om kansrijk voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen (Sterk Woerden) (Z/21/034945)

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Jaarbrief Wonen 2022

Bijlage 2: Strategische woningbouwplanning Gemeente Woerden (februari 2023)

Bijlage 3: Voortgang woningbouwprojecten Gemeente Woerden (februari 2023)

Bijlage 4: Planning opleveringen woningbouwprojecten Gemeente Woerden (februari 2023)

Bijlage 5: Woningopleveringen Gemeente Woerden (februari 2023)

Bijlage 5: Toelichting fases

Bijlage 6: Prestatieafspraken 2023 – Gemeente Woerden-Habion

Bijlage 7: Bijlage 7 eerste bevindingen woon-zorg onderzoek

Bijlage 8: Jaaragenda 2023 van de Prestatieafspraken 2021-2024 GroenWest-Gemeente Woerden-HV Weidelanden

Totaal benodigd volgens woonvisie in Stationsgebied				750				150	20%	75	10%	n.t.b.		38	5%	113	15%	n.t.b.		n.t.b.	
<i>Nieuw-Middelland algemeen</i>																					
- De Houttuin	BAM / CBRE / Cazas Wonen	1A	8	265			265	82	31%			99	37%			38	14%	46	17%		
- The Mill	Sustay	1A	8	72			72			72	100%										
- Watermolenlaan 1	Ter Steege Bouw	3	4	134		11	123	28	21%	19	14%	29	22%			12	9%	24	18%	22	16%
- Zaagmolenlaan 4	Pure Development	4A	2	61			61	n.t.b.	20%	n.t.b.	10%	n.t.b.		n.t.b.	5%	n.t.b.	15%	n.t.b.		n.t.b.	
- Terrein St. Antonius Ziekenhuis	St. Antonius Ziekenhuis	4A	1	n.t.b.		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	20%	n.t.b.	10%	n.t.b.		n.t.b.	5%	n.t.b.	15%	n.t.b.		n.t.b.	
Subtotaal Nieuw-Middelland				532		11	521	110	21%	91	17%	128	24%	0	0%	50	9%	70	13%	22	4%
Nog toe te bedelen woningen Nieuw-Middelland				1568				310		119		n.t.b.		105		265		n.t.b.		n.t.b.	
Totaal benodigd volgens woonvisie in Nieuw-Middelland				2100				420	20%	210	10%	n.t.b.		105	5%	315	15%	n.t.b.		n.t.b.	
<b>Schilderskwartier</b>																					
De Veste	Gemeente	1A	6	4		4														4	100%
Leidsestraatweg 42	JVR Vastgoedontwikkeling	4A	-	30			30	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
Leidsestraatweg 132	Blokhuis Development	4A	-	49			49	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
Rembrandtlaan 2	Cazas Wonen	3	4	10			10	10	100%												
Tournoysveld	Kerckebosch groep	4A	4	133			133	32	24%	101	76%										
Van Kempensingel	Gemeente	1A	6	2	1	2														2	100%
<b>Snel en Polanen</b>																					
De Heem / Veldwijk	Cazas Wonen	4A	-	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.	100%												
<b>Staatsliedenkwartier</b>																					
Johan de Wittlaan 12 BCD	Esprit	3	5	29		29														29	100%
WITT	Synchroon	1A	7	112		38	74	25	22%						27	24%	11	10%	49	44%	
<b>Buitengebied</b>																					
Geestdorp 27	Particulier	3	2	1		1														1	100%
Geestdorp 30 D + E	Particulier	1A	9	2		2														2	100%
<b>TOTALEN WOERDEN</b>				<b>4146</b>	<b>2</b>	<b>136</b>	<b>1157</b>	<b>805</b>		<b>347</b>		<b>150</b>		<b>189</b>		<b>589</b>		<b>116</b>		<b>144</b>	

## HARMELEN

Projectnaam	Opdrachtgever	Status	Status	Totaal aantal woningen	Totaal aantal onttrekking	Eengezins woning aantal	Meergezins woning aantal	Sociale huur		Midden huur		Dure huur		Goedkope koop		Betaalbare koop		Middeldure koop		Dure koop	
		Planologisch	Project					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Buitenhof	Stichting De Rijnhoven	4A	-	40		n.t.b.	n.t.b.	8	20%	4	10%	n.t.b.		2	5%	6	15%	n.t.b.		n.t.b.	
Haanwijk	AM / van Oostrum	4A	0	90		n.t.b.	n.t.b.	18	20%	9	10%	n.t.b.		5	5%	14	15%	n.t.b.		n.t.b.	
Hof van Harmelen	Reuvers / Bunnik Projekten	3	5	96		96								24	25%	n.t.b.		n.t.b.		38	40%
Raadhuislaan 1	Gemeente	1A	3	22			22							2	9%	4	18%	8	36%	8	36%
Willem Alexanderlaan 2-6	Gemeente	2A	5	42		17	25	21	50%	4	10%									17	40%
Breudijk 52	Particulier	3	2	4		4														4	100%
Dorpsstraat 115	Particulier	UV	UV	1		1		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.	
Haanwijk 1	Particulier	UV	UV	1		1		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.	
Utrechtsestraatweg 1	Particulier	UV	UV	1		1		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.	
<b>TOTALEN HARMELEN</b>				<b>297</b>	<b>0</b>	<b>120</b>	<b>47</b>	<b>47</b>		<b>17</b>		<b>0</b>		<b>33</b>		<b>24</b>		<b>8</b>		<b>67</b>	
Omgevingsvisie - te zoeken locaties voor woningbouw Harmelen				510																	

## KAMERIK

## Toelichting voortgang woningbouwprojecten Gemeente Woerden

februari 2023

### Woerden

Project	Projectontwikkeling en voortgang
<b>Binnenstad</b>	
Wagenstraat	Project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld.
Havenstraat 2A	Transformatie van de plint van de Mariaschool naar 10 zelfstandige woningen. Vergunningsaanvraag is ingediend.
<b>Bloemen- en Bomenkwartier</b>	
Hoge Rijndijk fase C	De ontwikkelaar heeft een bestemmingsplan opgesteld en verwacht wordt dat deze in 2023 in procedure wordt gebracht. Er zit geen sociale huur in, want dat zat in de vorige fase (A+B) (19,4% op het totaal). De verkoop staat gepland voor medio 2023. Start bouw vindt plaats in 2025. Er wordt in deze fase wel goedkope- en betaalbare koop gerealiseerd.
Hoge Rijndijk fase D	Project is vertraagd door vondst van bodemvervuiling. De financiële haalbaarheid voor de ontwikkelaar wordt momenteel doorberekend. Hier zit geen sociale koop in, deze is reeds opgenomen in fase A-C. De focus bij de ontwikkelaar ligt op fase C. Oplevering onbekend.
<b>Poort van Woerden</b>	
<b>Snellerpoort algemeen</b>	Het bestemmingsplan 'Woongebied Snellerpoort' is vastgesteld en onherroepelijk. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Winkelcentrum Snel&Polanen is vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk vanwege Raad van State procedure vanwege aangetekend beroep. Inmiddels is er 1 intentieovereenkomst en 1 ontwikkelovereenkomst gesloten. We houden rekening met een gemiddeld totaal van 800 woningen die op termijn in Snellerpoort gebouwd kunnen worden, de bandbreedte ligt tussen de 737 en 900 woningen. In de indicatieve planning wordt gerekend tot 2030 voor het woongebied Snellerpoort.
Bouwweld B0	De volgende stap is dat de uitgangspunten voor dit bouwveld moeten worden uitgewerkt.
Bouwweld B1	Begin 2022 is het eerste ontwikkelrecht in Snellerpoort gegund aan Cazas wonen. Door deelname aan de Challenge Middenhuur zijn er extra middenhuurwoningen toegevoegd. Cazas Wonen heeft de tenderprocedure voor deze locatie opgestart. Q1 2023 zal het ontwerp worden geselecteerd. Naar verwachting wordt eind 2023/begin 2024 gestart met de bouw.
Bouwweld B2	De tenders voor deze bouwvelden worden tweede helft 2022 naar verwachting uitgezet. De focus zal liggen op koopwoningen en het wordt een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Op één van de drie kavels wordt rekening gehouden met een woon-zorg complex. Tekst Frank volgt.
Bouwweld B3	Tekst Frank volgt.
Bouwweld B4	De tender wordt naar verwachting eind 2023 uitgezet.
Bouwweld B5/B6	Intentieovereenkomst reeds getekend. Er moet voor deze locatie een selectieprocedure worden opgestart in 2023.

Bouwveld B7 + B8 + B9 + B10	De volgende stap is dat de uitgangspunten voor deze bouwvelden moeten worden uitgewerkt. De getallen zijn indicatief.
<b>Stationsgebied algemeen</b>	Stedenbouwkundige visie is zomer 2021 vastgesteld door de raad. Momenteel wordt gewerkt aan een verdiepingsslag van deze visie van nadere onderzoeken en condities op weg naar een stedenbouwkundig plan. In de stedenbouwkundige visie zijn voor dit gebied in totaal 750 woningen opgenomen.
Bouwveld A (incl. Oude Minkema)	De eerste stap is dat er randvoorwaarden opgesteld gaan worden in 2023. Voor deze locatie wordt o.a. gerekend met 36 woningen in de Oude Minkema.
Bouwveld B	Dit project is het meest concreet en zit in de afronding van de ontwerpfase. Het concept bestemmingsplan is bijna gereed en wordt in 2023 in procedure gebracht.
Bouwveld C	De volgende stap is dat de uitgangspunten voor dit bouwveld moeten worden uitgewerkt.
Bouwveld D	De volgende stap is dat de uitgangspunten voor dit bouwveld moeten worden uitgewerkt.
Bouwveld Noord	De volgende stap is dat de uitgangspunten voor dit bouwveld moeten worden uitgewerkt.
<b>Nieuw-Middelland algemeen</b>	Nieuw-Middelland betreft een organische ontwikkeling van sloop/nieuwbouw of transformatie van kantoorpanden naar wonen. Er zijn diverse projecten waarvan de haalbaarheid onderzocht wordt. Inmiddels zijn er 3 exploitatieovereenkomsten en 1 intentieovereenkomst gesloten. We houden rekening van een gemiddelde van 2.100 woningen die op termijn in Nieuw-Middelland gebouwd kunnen worden.
De Houttuin	Project is in aanbouw. Blok A en blok C zijn in najaar 2022 opgeleverd. De overige gebouwen worden in 2023 opgeleverd. Alle koopwoningen zijn in 2021 verkocht. Bij dit project wordt gebruik gemaakt van de regeling uit de oude woonvisie (2015-2020). Voor dit project gold eerder de woonvisie Middelland-Noord waarin andere percentage van woningcategorieën van toepassing waren. (25% sociale huur óf sociale koop). De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om boven het percentage sociale huur te bouwen én betaalbare koopappartementen te realiseren. Inmiddels zijn ook de sociale huurwoningen verhuurd en de vrije sector huurwoningen zijn in de verhuur.
The Mill	Project is in aanbouw. Geïnteresseerden kunnen zich reeds inschrijven op de website van The Mill. Voor dit project gold eerder de woonvisie Middelland-Noord waarin andere percentage van woningcategorieën van toepassing waren. (20% sociale huur én 15% goedkope koop / middeldure huur). De ontwikkelaar heeft zodoende gekozen om alle woningen in de middeldure huursector te realiseren. Start verhuur is naar verwachting medio 2023.
De Bleek 1	Initiatiefnemer heeft onderzocht of het haalbaar is om het bestaande kantoorgebouw aan De Bleek 1/1a te slopen en hier nieuwe woningen te realiseren. Dit is onder de huidige (markt)omstandigheden niet haalbaar. Op dit moment worden in het gebouw Oekraïense vluchtelingen opgevangen.
Watermolenlaan 1	Anterieure overeenkomst getekend in december 2022. De gemeenteraad heeft ook in december 2022 het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor dit project gold eerder de woonvisie Middelland-Noord waarin andere percentage van woningcategorieën van toepassing waren. (20% sociale huur én 15% goedkope koop / middeldure huur).
Zaagmolenlaan 4	Intentieovereenkomst gesloten in 2022. Het stedenbouwkundig programma wordt verder uitgewerkt in 2022/2023. Voor dit project gelden de afspraken uit het addendum (december 2021) op de woonvisie (20% sociale huur, 10% middenhuur en 20% goedkope- of betaalbare koop.)
Terrein St. Antonius Ziekenhuis	Op basis van de op 13 december 2021 ontvangen zorgvisie wordt nu verder gegaan met de concretisering van ruimtelijke ontwikkelingen. Er worden afspraken gemaakt over de uitwerking van een planvoorstel waarin de ruimtelijke

	opzet met onder andere de bebouwing, verkeersstructuur en de inrichting van de openbare ruimte is uitgewerkt. Daarbij worden samenwerkingspartners van ZorgSamen betrokken. Zodra het planvoorstel is opgesteld wordt de raad hierover geïnformeerd. Zie ook RIB d.d. 1 februari 2022 (D/22/048196)
--	---

### Schilderskwartier

De Veste	Op deze locatie staat nu de tijdelijke Wilhelminaschool tot en met mei 2023. Deze wordt daarna afgebroken waarna de kavels in Q3 2023 in verkoop zullen gaan.
Leidsestraatweg 42	Project is geprioriteerd en voorlopig nog niet aan de beurt.
Leidsestraatweg 132	Project is geprioriteerd. Er wordt door initiatiefnemer o.a. gedacht aan een concept met wonen en zorg.
Tournoysveld	Er is een nieuwe projectleider aangesteld. Project zit inmiddels in de ontwerpfase.
Van Kempensingel	Bestemmingsplan reeds vastgesteld. Er wordt op deze locatie onderzoek gedaan naar woningbouw, maar ook de vestiging van een maatschappelijke functie is niet uitgesloten. De besluitvorming hierover volgt medio 2023.

### Snel en Polanen

De Heem / Veldwijk	Project ligt stil. Beoogd is om 25 woningen te slopen en hiervoor vervangende nieuwbouw te plegen. Gemeente is in afwachting van initiatiefnemer.
--------------------	---

### Staatsliedenkwartier

Johan de Wittlaan 12 BCD	Bestemmingsplan wordt in 2023 in procedure gebracht. Het betreft hier eengezinswoningen in een duurder segment.
WITT	Project is in aanbouw. Bouw is gestart september 2021. Alle woningen zijn in 2021 verkocht.

### Harmelen

Project	Projectontwikkeling en voortgang
Buitenhof	Project ligt stil. Door initiatiefnemer wordt ook nagedacht over een andere invulling dan woningbouw op deze locatie.
Haanwijk	Project ligt stil. Dit betreft een uitbreidingslocatie.
Hof van Harmelen	Het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen worden in februari 2023 door de gemeenteraad behandeld.
Raadhuislaan 1	Per februari is er een ontwikkelovereenkomst gesloten met de nieuwe ontwikkelaar. In totaal komen in het plan 22 appartementen. De start bouw staat gepland voor begin 2024.
Willem-Alexanderlaan 2-6	Kinderdagverblijf Triaq is opgeleverd en het kinderdagverblijf op de WA-laan is gesloopt. In totaal komen hier 6 CPO woningen, 11 patiowoningen en 25 appartementen van Cazas Wonen (21 sociaal en 4 middenhuur). Naar verwachting start de verkoop van de patiowoningen in Q1 2023 en de start bouw van deze woningen en de CPO woningen in zomer 2023. De start bouw van de huurwoningen is een jaar later.

### Kamerik

Project	Projectontwikkeling en voortgang
Weidse Weelde	Op 2 woningen na zijn alle woningen verkocht. Start bouw is uiterlijk februari 2023. Er wordt rekening gehouden met een bouwtijd van 1 jaar, oplevering begin 2024.



Kavels Mijzijde 76A	De kavels worden gebruikt als bouwplaats voor de appartementen Weidse Weelde. Na oplevering van de appartementen zullen de kavels in 2024 in verkoop gaan. Bestemmingsplan is reeds vastgesteld.
Kavels Mijzijde 88A	Bestemmingsplan zal eerste helft 2023 ter inzage komen te liggen en vastgesteld worden door de raad. De 4-6 kavels van Eben-Haëzer gaan in eind 2023 in verkoop.
Voormalige scholenlocatie Overstek	De selectie voor een ontwikkelaar is gestart, uiterlijk Q2 2023 is de ontwikkelaar bekend. De verkoop zal naar verwachting plaatsvinden eind 2023. Bestemmingsplan is reeds vastgesteld.
Kamerik NO3	Eind 2022 is de raad geïnformeerd dat er een uitvraag wordt gedaan bij de Provincie Utrecht voor het verruimen van het aantal woningen buiten de rode contour.

### Zegveld

Project	Projectontwikkeling en voortgang
Zuidwest	Er ligt geen initiatief voor deze locatie. Initiatiefnemer is aan zet.





Houtdijk 4A		12										
Omgevingsvisie												210
<b>TOTALEN KAMERIK</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>36</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270</b>

### ZEGVELD

Projectnaam	Planning opleveringen per jaar											n.t.b.
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	>2032	
Kastanjelaan 23 (mantelzorgwoning)	1											
Hoofdweg 80	1	3										
Omgevingsvisie												115
<b>TOTALEN ZEGVELD</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115</b>

	Planning opleveringen per jaar											n.t.b.
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	>2032	
<b>TOTAAL GEMEENTE WOERDEN</b>	<b>310</b>	<b>92</b>	<b>483</b>	<b>381</b>	<b>318</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>204</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1668</b>	<b>1163</b>

		gem / jr	incl uitstel (= -30%)
Plancapaciteit t/m 2030	2198	275	192
Plancapaciteit 2031 t/m 2050	1868	93	65
Nader te bepalen	1163	58	41
Opgeleverd 2022**	185		
Subtotaal	<b>5414</b>		
Woningonttrekkingen	2		
<b>Totaal</b>	<b>5412</b>		

De planning gaat uit van een realistische haalbaarheid, waarbij geen rekening wordt gehouden met uitloop door bijvoorbeeld bezwaren.

De aantallen zijn indicatief. Aan de strategische woningbouwplanning kunnen geen rechten worden ontleend.

De definitieve planning en woningbouwprogramma wordt in overleg met de ontwikkelende partij opgesteld en in de ontwikkelovereenkomst opgenomen.

In de beoordelingsfase is het mogelijk dat woningbouwplannen uiteindelijk niet haalbaar blijken.

Het opnemen van de plannen in deze lijst is zodoende geen garantie tot daadwerkelijke realisatie.

Onder voorbehoud van tyfouten.

\*\* Het gaat hier om projecten met meerjarige opleveringen, ofwel in 2022, maar ook al opleveringen hebben gehad in eerdere jaren.

\*\* Dit geldt voor De Houttuin (112), WITT (72) en Hoofdweg 80 (1).

## Opgeleverde Woningen Gemeente Woerden

2021		
Projectnaam	Opdrachtgever	Totaal aantal nieuw
<b>Woerden</b>		
Havenstraat 34	Particulier	5
Westdam 4-6	Particulier	2
Rijnzicht	Den Hollander Planontw. BV	5
Waterrijk	Gemeente	4
Hof van Leyland	MS Den Oudsten	17
<b>Kamerik</b>		
Kamerik NO 2	Gemeente	10
<b>Zegveld</b>		
Weidz	Bolton	38
Bernhardstraat 7	Particulier	4
<b>Totaal</b>		<b>85</b>

Toelichting Status Planologisch

	<b>Status planologisch*</b>	Selecteer hier de planologische fase waarin het plan (of onderliggende bestemmingsplan) zich bevindt.
1A.	<i>Onherroepelijk</i>	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel)
1B.	<i>Onherroepelijk, uitwerkingsplicht</i>	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.
1C.	<i>Onherroepelijk, wijzigingsbevoegdheid</i>	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk, maar het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door B en W tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.
2A.	<i>Vastgesteld</i>	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.
2B.	<i>Vastgesteld, uitwerkingsplicht</i>	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en er is een uitwerking nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.
2C.	<i>Vastgesteld, wijzigingsbevoegdheid</i>	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk en het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door B en W tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.
3.	<i>In voorbereiding</i>	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.
4A.	<i>Visie</i>	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding maar het woningbouwplan is opgenomen in een ruimtelijke structuur- /omgevingsvisie
4B.	<i>Idee</i>	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een gemeentelijke ruimtelijke structuur/omgevingsvisie en/of woonvisie.



Toelichting Status Project

	<b>Status project*</b>	Selecteer hier de projectfase waarin het plan zich bevindt.
0.	<i>Studie</i>	Ideeën, wensbeelden, o.a. zoekgebieden. In een update van de planregistratie Wonen krijgt u op een later moment de mogelijkheid om zowel een plan als zoekgebied in te voeren. De status van het project hoeft u dan niet in te vullen?
1.	<i>Start</i>	Het plan is als project benoemd.
2.	<i>Initiatief</i>	In deze fase vindt plaats een vooronderzoek over de aard en omvang van de bouwopgave en een oriëntatie naar behoefte en mogelijkheden. Partijen zoeken in deze fase naar overeenstemming over het te behalen resultaat (initiatief), formuleren de uitgangspunten en stellen een plan van aanpak op. Deze fase wordt afgesloten met besluit over het initiatief en bij doorgang over de uitgangspunten en het plan van aanpak.
3.	<i>Definitie</i>	Dit is de fase waarin op basis van het vooronderzoek en dergelijke de eisen waaraan het project moet voldoen gedetailleerd worden geformuleerd in een programma van eisen en wordt het werkplan aangescherpt. Deze fase wordt afgesloten met besluit over het programma van eisen.
4.	<i>Ontwerp</i>	Dit is de fase waarin op basis van het programma van eisen het ontwerp wordt uitgewerkt; in eerste instantie tot een voorlopig en later tot een definitief ontwerp. Deze fase wordt afgesloten met besluit over definitief ontwerp.
5.	<i>Vorbereiding</i>	Dit is de fase waarin het definitieve ontwerp bestedingsgereed gemaakt wordt: het bestek en de bestek-, constructie- en installatietekeningen worden uitgewerkt; de aanvraag bouwvergunning en de besteding
6.	<i>Bouwvoorbereiding</i>	Dit is de fase van het bouwrijp maken van de locatie.
7.	<i>Realisatie tot eerste woning</i>	Dit is de fase waarin de eerste woning(en) worden gebouwd, maar nog geen enkel deel van het project afgerond is.
8.	<i>Realisatie tot laatste woning</i>	Dit is de fase waarin er al eerste woningen zijn opgeleverd, maar nog andere delen in aanbouw zijn. Deze fase wordt afgesloten met de oplevering van het te leveren werk.
9.	<i>Nazorg</i>	Dit is de fase waarin het opgeleverde werk wordt ingericht en in gebruik genomen, de financiële afwikkeling plaats vindt en de nodige registraties.
10.	<i>Afgerond</i>	Alle geplande woningen zijn opgeleverd, de financiële afwikkeling is afgerond en de benodigde registraties zijn afgewikkeld.

# Prestatieafspraken Gemeente Woerden – Habion

Jaar 2023



## **Inleiding**

Habion is een woningcorporatie gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen en is actief in circa 70 Nederlandse gemeenten. In Woerden heeft Habion 46 huurwoningen. Dit betreffen woningen in de sociale huur alsmede in de middenhuur.

De individuele prestatieafspraken met Habion wijken af van de individuele afspraken met corporatie Cazas Wonen. Gezien de omvang van de woningportefeuille van Habion en de bijzondere doelgroep waar Habion zich voor inzet, zal deze editie van de individuele afspraken op hoofdlijnen ingaan op de kansen die er liggen voor Habion.

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd via de voortgangsrapportage prestatieafspraken. Jaarlijks worden de afspraken herijkt.

De prestatieafspraken richten zich op een vijftal onderwerpen, namelijk;

1. Betaalbaar Wonen
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen en Zorg
5. Leefbaarheid

Vanaf 2024 zullen er nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. Deze prestatieafspraken zullen in combinatie zijn met de afspraken voor de andere corporatie in Woerden, Cazas Wonen.

De prestatieafspraken kunnen met wederzijdse instemming tussentijds worden geactualiseerd of geconcretiseerd.

**Betaalbaar wonen**

Gemeente Woerden en Habion hechten veel waarde aan betaalbaar wonen. Daarom willen we zorgen voor voldoende sociale huurwoningen in de verschillende prijssegmenten. Habion biedt mensen, en met name ouderen, een betaalbare woning door de huren laag te houden en komt in actie wanneer huurders betaalproblemen krijgen. Hierbij werken Habion en de gemeente samen.

Gematigd huurbeleid	De 18 sociale huurwoningen De Berkenhof van Habion blijven onder de liberalisatiegrens. In het wooncomplex de Cope zijn zowel sociale als ook vrije sector huurwoningen. Ook in de Cope blijven de sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens.
Gematigde huurverhoging	Habion hanteert de wettelijke huurverhoging voor de doelgroep. Voor huurders met betaalproblemen wordt er maatwerk geleverd.
Schuldhelpverlening	Habion spant zich in om huurschulden te beperken. Hiervoor werken Habion en de gemeente samen, o.a. op het gebied van preventie van armoede en schulden en beperking van de totale woonlasten.
Betaalbare nieuwbouw	Habion informeert de gemeente actief bij transformatie/renovatie, sloop, verkoop of aankoop en nieuwbouw van woonzorggebouwen en woningen door Habion.

<b>Beschikbaarheid</b>	
Habion en de gemeente willen de voorraad sociale huurwoningen uitbreiden. Als er een mogelijkheid is om op een locatie sociale woningbouw te realiseren, gericht op de doelgroep ouderen, gaan we hierover met elkaar in gesprek.	
Doelgroep	Habion wijst woningen toe aan (kwetsbare) ouderen.
Beschikbaarheid	Habion zet zich ervoor in om voldoende betaalbare huurwoningen te houden voor (kwetsbare) ouderen. De focus ligt hierbij op 65+ers.
Toewijzing	In 2023 onderzoekt Habion of het mogelijk is om alle sociale huurwoningen van Habion te verhuren via het regionale toewijzingsstelsel (WoningNet). Op deze manier willen we bereiken dat de woningen meer breed onder de aandacht van woningzoekers worden gebracht. Door gebruik te maken van WoningNet kan tevens de verhuisketen worden gemonitord.
Nieuwbouwprogramma	De gemeente heeft het streven om jaarlijks 300 tot 400 woningen te realiseren. Bouwen voor de doorstroming is een van de speerpunten opgenomen in de woonvisie. Habion heeft in de gemeente Woerden (nog) geen concrete bouwlocatie voor nieuwbouw. Voor Habion is de gemeente Woerden een gebied met potentie voor uitbreiding van het bezit.
Verkoopbeleid	De vrije sector huurwoningen in het complex De Cope worden vanaf 2022 aan de zittende huurders aangeboden om te kopen. De woningen die niet worden verkocht zullen bij mutatie in de verkoop gaan. De sociale huurwoningen worden in 2023 niet verkocht. De 18 sociale huurwoningen van De Berkenhof zullen niet worden verkocht.
Middenhuur	Habion wil in de nieuwbouw kiezen voor een mix van woningen typologieën om verschillende segmenten te bedienen, aansluitend bij de vraag in de markt. Ook de gemeente ziet graag een mix tussen sociale huur en middenhuur in een complex.
Inspelen op de lokale doorstroomvraag	De gemeente en Habion zetten in op doorstroming op de woningmarkt. Om doorstroming te bevorderen, wil Habion binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening nieuwbouwwoningen toewijzen met een voorrangregeling. Per project gaan we hierover met elkaar in gesprek. Habion ziet hier zeker kansen voor een goede mix van vragers en dragers.
Urgentie	Gezien het geringe bezit van Habion en de doelgroep waar Habion zich op richt, is het aantal urgenten en spoedzoekers die worden geplaatst gering. Als er een inwoner is die past bij de doelgroep van Habion treden gemeente en Habion in overleg.
Doelgroep naast ouderen	Habion informeert de gemeente bij het huisvesten van een andere doelgroep dan (kwetsbare) ouderen in haar vastgoed of woonconcept van eenheden.

<b>Duurzaamheid</b>	
Het doel van de gemeente is om stapsgewijs door te werken aan de gemeentelijke doelstelling van CO <sub>2</sub> - en grondstoffenneutraal in 2050.	
Energie-indexen verbeteren	De energie labels voor de 18 woningen De Berkenlaan zijn 6 woningen label A en 12 woningen label B. De woningen zijn van 1992, volledig geïsoleerd en voorzien van een nieuwe HR ketel type 107.
Woonlasten beperken	De komende 2 jaar worden de individuele cv ketels niet vervangen door warmtepompen. Wel zijn we bezig om te onderzoeken om zonnepanelen te plaatsen de komende jaren. Hierover is nog geen besluit genomen en begin 2023 is hierover meer bekend.
Duurzame nieuwbouw	Habion zorgt ervoor dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de in het Bouwbesluit vastgelegde (BENG) eisen. Daarnaast streeft Habion ernaar om, mits dit financieel haalbaar is, ook de gebouwgebonden energievraag door middel van hernieuwbare bronnen op locatie op te wekken. De consequentie van de nieuwe duurzaamheidseisen is dat de bouwkosten toenemen. Sociale grondprijzen en aangepaste tarieven voor leges bij sociale nieuwbouw dragen bij aan de haalbaarheid.
Lager energiegebruik van huurders stimuleren	Ondanks betere woningsisolatie, zien we dat de CO <sub>2</sub> -uitstoot door woninggebruik stijgt. We blijven huurders voorzien van de juiste informatie over het leven in duurzame woningen. Hiermee vergroten we de bewustwording op dit gebied en zorgen we ervoor dat duurzame woningen correct worden bewoond en ook echt duurzaam zijn.



**Wonen en zorg**

De doelgroep van Habion bestaat uit kwetsbare bewoners. Habion past haar woningaanbod hierop aan en neemt actief deel aan lokale netwerken met maatschappelijke partners. Doordat het aantal instellingswoningen daalt, groeit de behoefte aan kleinschalige tussenvormen voor huurders met een (beperkte) zorgvraag. Doordat mensen steeds langer thuis blijven wonen en er bij het beschermd wonen (GGZ) een slag wordt gemaakt naar meer ambulantisering, groeit de behoefte aan meer zelfstandige woningen (volledig zelfstandig en/of geclusterd). De gemeente Woerden laat komend jaar een onderzoek doen naar wonen en zorg, om de behoefte ten opzichte van het beschikbare aanbod beter in beeld te brengen.

Kern	Habion richt zich op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking door ouderdom, een laag inkomen en/of de behoefte aan een voor ouderen geschikte woning en/of (op termijn) de behoefte aan zorg.
Gevarieerd aanbod	Habion spant zich samen met de bewoners en partners in voor voldoende woningen voor (kwetsbare) ouderen. We zetten ons in voor een gevarieerd aanbod met goede voorzieningen
Langer zelfstandig thuis wonen	De gemeente biedt vanuit de Wmo maatwerkvoorzieningen aan inwoners die minder zelfredzaam zijn. Uitgangspunt in de afweging is dat de woning (met aanpassingen) bijdraagt aan langer zelfstandig thuis wonen.
Toegankelijke nieuwbouw en bestaande complexen	Habion zorgt voor goede toegankelijkheid van haar woningen en woonzorggebouwen, zodat alle eenheden geschikt zijn voor minder mobiele ouderen. Bij alle nieuwbouw van Habion is verzorgd wonen het uitgangspunt.
Verhuisadvies	Ook in de komende jaren kunnen ouderen met een verhuwens bij Habion terecht. Ook kunnen ze contact opnemen met Cazas Wonen.

**Leefbaarheid**

De gemeente Woerden en Habion vinden het belangrijk dat hun inwoners c.q. huurders prettig kunnen wonen en werken daarom samen aan de leefbaarheid. Habion zet zich onder de noemer 'Thuis is meer dan een huis' samen met gemeente, bewoners en andere partners in voor veilig en comfortabel wonen van (kwetsbare) ouderen.

Samenwerken in aanpak woonproblematiek	We ondersteunen bewonersinitiatieven die gericht zijn op het samen ontwikkelen van een veilig en comfortabel wonen voor kwetsbare ouderen onder de noemer "Thuis is meer dan een huis".
Samenwerking omwonenden	Habion is een open en transparante organisatie die het gesprek aangaat met omwonenden om hen te betrekken bij ontwikkelingen, vooral voor woongebouwen met speciale doelgroepen. Waar dat nodig en mogelijk is, worden aanpassingen in de plannen gemaakt.
Maatschappelijke ruimte	Habion stimuleert dat bewoners, gebruikers en omwonenden gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoeting en activiteiten passend bij de doelgroep.
Veilig wonen	Habion zet zich onder de noemer 'Thuis is meer dan een huis' samen met gemeente, bewoners en partners in voor veilig en comfortabel wonen van (kwetsbare) ouderen.
Brandmeldinstallatie	Habion zorgt dat in alle nieuwe of te renoveren gebouwen een brandmeldinstallatie aanwezig is.

Ondertekening van de Prestatieafspraken 2023 tussen Gemeente Woerden en Habion;

d.d. 08 februari 2023

Dhr. A. Noorthoek

Wethouder Bouwen & Wonen  
Gemeente Woerden

Mw. E. Dubbelman

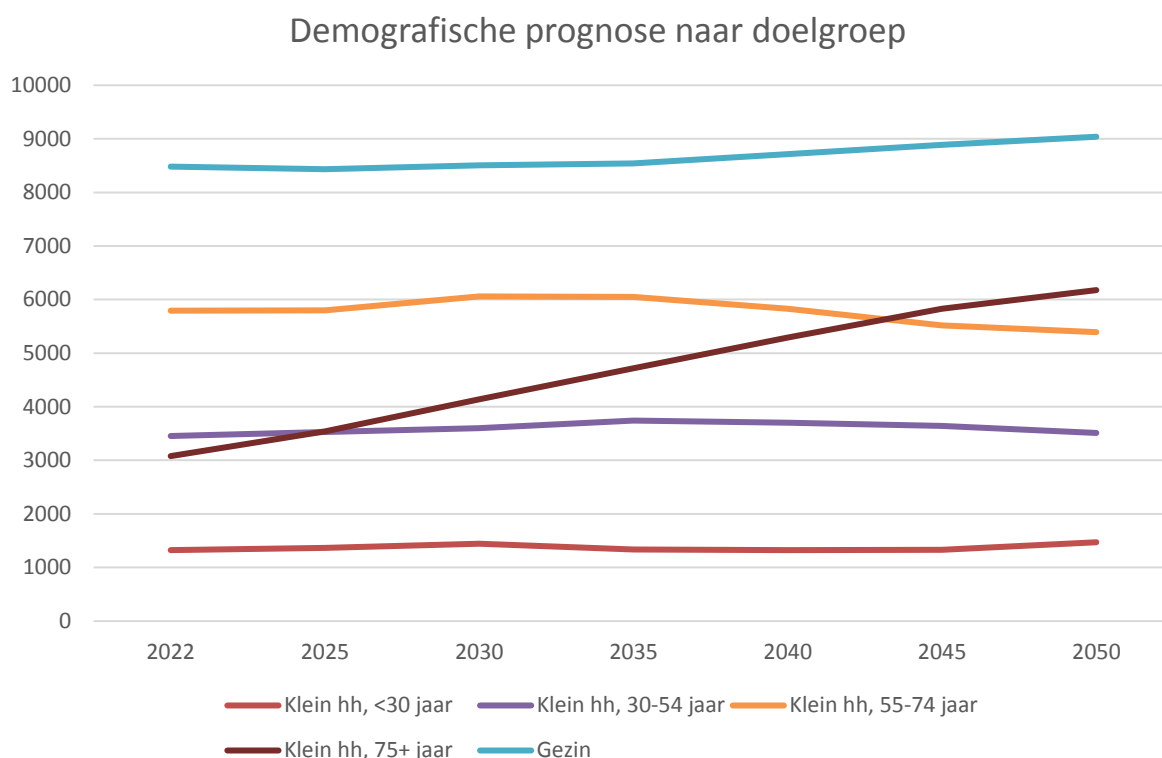
Adjunct-directeur Wonen  
Habion

## Bijlage 7: De eerste resultaten van het woonzorgonderzoek

Springco urban analytics en Atrivé zijn gestart met het woonzorgonderzoek in de gemeente Woerden. In de eerste fase van het onderzoek is het huidige aanbod aan (zorg)woningen in beeld gebracht. Ook is gekeken naar de bevolkingsprognose, ook gerelateerd aan zorg. In deze bijlage vindt u hiervan de eerste resultaten. Naar verwachting zal in Q2 2023 het onderzoek zijn afgerond. Dit onderzoek zal vervolgens met de raad worden gedeeld. Opvolgend aan het onderzoek zal er een woon-zorgvisie worden opgesteld.

### Demografische prognose

Om inzicht te krijgen in de behoefte van inwoners, is de verwachte huishoudsamenstelling voor de komende jaren van belang. Opvallend is naast de sterk verwachte toename van het aantal 1-2 huishoudens van 75 jaar en ouder en dat het aantal gezinnen vanaf 2035 ook weer iets gaat toenemen. Het aantal kleine huishoudens jonger dan 30 jaar blijft ongeveer stabiel.



Bron: ABF

## Huidig woningaanbod en gewenst woningaanbod

In de analyse is het huidige aanbod in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er 22.745 woningen in de gemeente Woerden staan, waarvan 5.770 woningen een sociale huurprijs hebben. Dit zijn zowel sociale huurwoningen van Cazas Wonen (4.773) als van andere (particuliere) aanbieders. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om woningen onder de sociale huurgrens bij Park Oudeland, in de binnenstad en van de corporatie Habion.

Het aandeel dure eengezinswoningen (EGW) in Woerden is hoog. Het aandeel appartementen (MGW) in de koopsector is relatief laag.

Tabel 1: Huidige aanbod.

		Prijssegment	Voorraad	
Huur	EGW	Sociaal	< €750	2240
		Middelduur	€750 - €900	105
		Vrije sector	> €900	605
	MGW	Sociaal	< €750	3530
		Middelduur	€750 - €900	180
		Vrije sector	> €900	805
Koop	EGW	Goedkoop	< €250k	80
		Betaalbaar	€250k - €350k	1030
		Middelduur	€350k - €400k	3115
		Duur	> €400k	9260
	MGW	Goedkoop	< €250k	75
		Betaalbaar	€250k - €350k	615
		Middelduur	€350k - €400k	350
		Duur	> €400k	755
Totaal			<b>22.745</b>	

Bron: EDM (2022)

Uit de prognose blijkt dat het aantal huishoudens 55+ (tot 2035) en 75+ fors gaat toenemen. Deze huishoudens hebben naar verwachting een andere woonwens. Deze woonwens is op basis van het WoON 2021 voor de gemeente Woerden in beeld gebracht, zoals terugkomt in tabel 2. In deze tabel zijn de verschillende woonproducten opgenomen; eengezinswoningen (EGW) en appartementen (MGW), deze zijn uitgesplitst naar huur en koop en vervolgens naar prijs. Hoe donkerder de kleur, hoe groter de vraag.

Uit deze analyse blijkt dat de vraag naar (goedkope) koopappartementen naar verwachting fors gaat toenemen. Ook de vraag naar duurdere huurappartementen stijgt. De vraag naar duurdere eengezinswoningen in de groep tussen 55-75 jaar blijft aanwezig. Opvallend is dat als we kijken naar het aanbod in Woerden dat met name het aanbod koopappartementen relatief laag is. Het aanbod dure eengezinswoningen is hoog.

Deze resultaten worden gebruikt om later in het onderzoek de mismatch tussen bestaande voorraad en passende voorraad en de gewenste bouwproductie te bepalen voor deze doelgroepen. Dit wordt gecombineerd met de zorgvraag. Eind april verwachten we deze resultaten.

Tabel 2: Woonwensen 55-75 jarigen en 75 plussers

			Vraag 55-75	Vraag 75+
Huur	EGW	Sociaal (<€750)		
		Middelduur (€750-€900)		
		Vrije sector (>€900)		
	MGW	Sociaal(<€750)		
		Middelduur (€750-€900)		
		Vrije sector (>€900)		
Koop	EGW	Goedkoop (<€250k)		
		Betaalbaar (€250k-€350k)		
		Middelduur (€350k-€400k)		
		Duur (>€400k)		
	MGW	Goedkoop (<€250k)		
		Betaalbaar (€250k-€350k)		
		Middelduur (€350k-€400k)		
		Duur (>€400k)		

### Aanbod en vraag naar zorg

In het onderzoek wordt tevens inzichtelijk gemaakt welk aanbod en vraag naar zorg er is voor de doelgroepen 18-55, 55-75 jaar en 75 jaar en ouder. De belangrijkste bron hiervoor zijn de zorgaanbieders in de gemeente Woerden. Er zijn 27 zorgaanbieders en initiatiefnemers in Woerden aangeschreven, inmiddels hebben nagenoeg alle zorgaanbieders gereageerd. De resultaten hiervan geven een belangrijk inzicht in het huidige zorgaanbod en de verwachte vraag vanuit de aanbieders. Op 16 maart worden in een werkatelier deze resultaten getoetst en wordt er met elkaar verkend wat dit betekent voor de vraag en aanbod aan woonzorgconcepten in Woerden.

Naast deze inventarisatie is ook gekeken naar de kwantitatieve inschatting naar zorg vanuit het CBS. Het CBS onderscheid indicaties (het recht op zorg) en gebruik (het gebruiken van de zorg). Aangezien inwoners niet altijd hun recht op zorg gebruiken, maar dat bijvoorbeeld via mantelzorg oplossen, ligt het aantal ingeschatte indicaties hoger dan het gebruik. Het CBS gaat ervanuit dat er in 2040 behoefte is aan 679 plekken intramurale zorg. Onlangs heeft ook de IVVU (Vereniging van instellingen voor verpleging en verzorging in Utrecht) onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte van verpleeghuisplekken door het onderzoeksbureau Sinfone. Zij gaan zelfs uit van de behoefte van 840 plaatsen in 2040.

Interessant is ook om te zien welke behoefte er is aan geclusterde woonvormen. Hiervoor ontvangen we binnen de gemeente regelmatig initiatieven uit de markt. Deze zijn ook nadrukkelijk in de inventarisatie onder zorgaanbieders en initiatiefnemers meegenomen en worden besproken tijdens het werkatelier. Op basis van de inventarisatie bij de zorgaanbieders en het zorgkantoor weten we dan ook exact hoeveel plaatsen we op dit moment al hebben. Wel weten we dat dat er minder dan 679 zijn.

Tabel 3: Behoeftte aan zorg in de gemeente Woerden 2040

	Intramurale zorg	Geclusterd Wlz-zorg	Geclusterd Wmo/Zvw	Geclusterd lichte zorg	Regulier met zorg	Regulier zonder zorg	Aantal 65+
2040 obv indicaties	679	267	557	369	1285	7108	10265
2040 obv gebruik	599	229	661	369	1285	7108	10252

Bron: CBS 2019

# Jaaragenda 2023

Gemeente Woerden, Cazas Wonen en Huurdersvereniging Weidelanden

Actie	Wat	Wie
<b>Betaalbaar wonen</b>		
Gematigd huurbeleid	Bij mutatie wordt de volgende verdeling in huurcategorieën aangehouden die aansluit bij de vraag; - 60% onder de 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens - 5-10% onder de kwaliteitskortingsgrens - 20% onder de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens - 20% onder de liberalisatiegrens Dit betreffen streefhuren. De streefhuur is de huur die Cazas Wonen na mutatie aan nieuwe huurders vraagt.	Cazas Wonen
Gematigde huurverhoging	Voor 2023 is een huurverhoging volgens overheidsrichtlijnen (gemiddelde loonontwikkeling) voor de doelgroep tot €40.765 (eenpersoonshuishoudens) en €45.014 (meerpersoonshuishoudens) (prijsspeil 2022).	Cazas Wonen
Goedkope scheefheid terugdringen	Het beleid inkomensafhankelijke huurverhoging wordt in februari 2023 vastgesteld door het MT van Cazas Wonen en ter advies gelegd aan de Huurdersvereniging. Zodra de Huurdersvereniging akkoord is, wordt het beleid gedeeld met de gemeente.	Cazas Wonen
Nieuwbouw	<ol style="list-style-type: none"> <li>In de PA is het doel opgenomen om in de periode 2018 t/m 2030 600 sociale huurwoningen te realiseren. Cazas Wonen en gemeente zoeken naar nieuwbouwlocaties waar tenminste 235 sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden tot 2030 om aan de 600 woningen te komen. Deze woningbouw heeft mede tot doel te komen tot een betere spreiding van de meest kwetsbare bewoners binnen de sociale huur. In de woningbouwprogrammering hebben we hier daarom extra aandacht voor.</li> <li>Gemeente bewaakt de 25% sociale huur in de nieuwbouwprojecten en op gebiedsniveau en Cazas Wonen zoekt daarnaast zelf naar nieuwe locaties in de hele gemeente.</li> <li>Er zal meer de focus worden gelegd op het bouwen voor 1-persoons huishoudens.</li> </ol>	Cazas Wonen en gemeente
<b>Beschikbaarheid</b>		
Woningen voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur	Cazas Wonen verhuurt in 2023 tussen de 10-20% van de vrijkomende woningen op basis van loting. Bij loting vervallen alle andere voorrangregels waaronder kernbinding.	Cazas Wonen
Inspelen op de lokale doorstroomvraag	Cazas Wonen heeft extra aandacht voor het adviseren van huurders met een verhuiscens. Woonconsulenten en verhuurmedewerkers wijzen huurders op doorstroommogelijkheden zoals de 'van Groot naar Beter' regeling. Dit draagt bij aan de doorstroming: eengezinswoningen komen vrij voor (jonge) gezinnen. Huurders van een sociale huurwoning met een middeninkomen krijgen voorrang op huurwoningen in de vrije sector.	Cazas Wonen

# Jaaragenda 2023

## Gemeente Woerden, Cazas Wonen en Huurdersvereniging Weidelanden

Leegstand	In januari levert Cazas Wonen een overzicht van de leegstand in 2022 (met toelichting) aan de gemeente Woerden. Deze informatie wordt opgenomen in de jaarbrief Wonen 2022 van de gemeente Woerden.	Cazas Wonen
<b>Duurzaamheid</b>		
Energielabels	In 2023 staat in gemeente Woerden groot onderhoud gepland aan 120 woningen. Voor 334 woningen staat planmatig onderhoud op de planning. De planning is afhankelijk van mee- en tegenvallers op projectniveau, bijvoorbeeld als het gaat om flora- en faunawetgeving en bewonersdraagvlak. Cazas Wonen deelt de planning van planmatig onderhoud zodra deze bekend is.	Cazas Wonen
Aanpak energiearmoede	De aanpak energiearmoede van Cazas Wonen is uitgewerkt aan de hand van vier 'sporen': i) Onderhoud: Naast het groot onderhoud pakken we met een kleinere aanpak ook woningen aan (op aanvraag en bij mutatie): plaatsen dubbel glas, perilexaansluiting, zonnepanelen, pilot met warmtepompen en PVT panelen, temperatuur collectieve CV installaties omlaag, plaatsen slimme energiemeters. ii) Kleine klussen en aanpassingen in de woning i.s.m. gemeente: Adviezen over kleine klussen: tochtstrips, folie, etc. Communiceren acties gemeente (toeslagen, energiebonnen), klussendienst. iii) Informatievoorziening Informatie op website, bewonersblad, aparte magazine iv) Woonlasten We houden rekening met de totale woonlasten bij de jaarlijkse huurverhoging. We werken samen bij vroegsignalering en schuldhulpverlening.	Gemeente en Cazas Wonen
<b>Wonen en zorg</b>		
Woonzorgvisie	De gemeente laat door Atrivé en Springco een woon- en zorgonderzoek uitvoeren voor cijfers over vergrijzing, WMO-groepen etc. om in kaart te brengen met welk type bewoners we te maken hebben in de gemeente Woerden. Hieruit komt een woon-zorgvisie. In het vervolg wordt in een werkatelier gekeken naar wat deze resultaten betekenen voor Woerden.	Gemeente met betrokkenheid Cazas Wonen
Dak- en thuislozen	In kaart brengen omvang dak- en thuislozen in de gemeente die mogelijk in aanmerking komen voor huisvesting via directe bemiddeling en afstemmen in U16-verband over opgave en huisvesting (Housing First). Cazas Wonen draagt bij aan de aanpak van dak- en thuisloosheid door samen te werken op vroegsignalering en schuldhulpverlening.	Gemeente



# Jaaragenda 2023

## Gemeente Woerden, Cazas Wonen en Huurdersvereniging Weidelanden

MO/BW	Cazas Wonen geeft uitvoering aan de regionale afspraken rondom de uitstroom MO/BW. De theoretische taakstelling is in 2023 14 personen. Cazas Wonen plaatst de personen die op de wachtlijst staan van Beter Wonen.	Cazas Wonen
Gemengd wonen in bestaande bouw	We zetten in op gemengd wonen in de bestaande bouw. De gemeente en Cazas Wonen maken afspraken over de in- en uitstroom van inwoners. Er wordt vooral gekeken hoe een goede balans kan worden gecreëerd om het gehele wooncomplex fijn te laten voelen en niet alleen het individu.	Gemeente en Cazas Wonen
De Heem	De Heem wordt behouden, het project wordt verder gezamenlijk voortgezet.	Gemeente en Cazas Wonen
<b>Leefbaarheid</b>		
Samenwerken omwonenden	Cazas Wonen voert afhankelijk van de behoefte in overleg met bewonerscommissies en andere actieve huurders gedurende het jaar diverse "kom aan tafel"-gesprekken. Daarnaast zijn we actief met huurders tijdens de Landelijke Opschoondag en de Burendag. We faciliteren graag initiatieven voor en door huurders. Huurders kunnen altijd contact opnemen met Cazas Wonen. De gemeente heeft via veel verschillende kanalen contact met bewoners. Naast de wijk- en dorpsplatforms organiseren we informatiebijeenkomsten en stimuleren/faciliteren we bewonersinitiatieven.	Gemeente en Cazas Wonen
Kwaliteit openbare ruimte	Rondom het complex Veldbloemenlaan / Wederikveld wordt samen met de bewoners, het wijkplatform en de wijkambtenaar van de gemeente Woerden een plan gemaakt en uitgevoerd om de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen. Een belangrijk aandachtspunt is hierbij schoon en heel. Hiermee geven we invulling aan motie M6-4, welke is aangenomen op 17 november 2022	Cazas Wonen
Leefbaarheid	Bij de kwetsbare complexen (waaronder Hobbemastraat, Veldbloemenlaan/ Wederikveld, Rembrandtlaan) wordt de kwaliteit en de leefbaarheid van de complexen op schoon, heel en veilig extra gemonitord en daar waar nodig worden zaken hersteld en/of in gesprek gegaan met betrokken partijen / bewoners / ect. Hiermee wordt invulling gegeven aan motie M6-4, welke is aangenomen op 17 november 2022.	Cazas Wonen