



Jaarbrief Wonen 2020

Team Ruimtelijk beleid en Projecten: [REDACTED]

7 december 2020

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 nieuw beleid, de prestatieafspraken, de resultaten van de woonruimteverdeling en de gerealiseerde en geplande woningbouwproductie. 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 en betaalbare koop
7. Gemiddelde jaarlijkse plancapaciteit van 300 woningen per jaar tot 2040.

In de Woonvisie 2019-2024 is de ambitie vastgelegd om de komende jaren 300 woningen per jaar te realiseren. Deze verhoging van de ambitie van voorheen 200 naar 300 woningen, wordt tussen 2020 t/m 2023 gehaald met gemiddeld 320 woningen per jaar. In 2021 zit er een dip in de opleveringen, onder andere door procedures bij de Raad van State. We verwachten dit in 2022 met een piek in te halen. Tot 2030 moeten er 600 sociale huurwoningen opgeleverd worden. Van de 600 te realiseren sociale huurwoningen van 2018 t/m 2030, zijn er 110 gerealiseerd en zijn ruim 220 sociale huurwoningen in ontwikkeling. Het grootste deel is al opgenomen in woningbouwprojecten. De komende jaren moeten er nog 270 sociale huurwoningen in concrete projecten opgenomen worden.

Om de planning te halen is er aandacht voor realistisch plannen met het oog beschikbare projecten en planuitstel. De ontwikkelsnelheid van projecten staat onder druk vanwege de complexiteit van de inbreidings- en transformatielocaties.

Tot 2030 is er voldoende plancapaciteit, daarna zijn nieuwe locaties nodig voor 2.350 woningen om aan een totale plancapaciteit van 6.600 woningen te komen. Hier moet naar gezocht worden binnen de Omgevingsvisie. Er wordt gewerkt aan uitbreiding van de plancapaciteit door het opstellen van de Stedenbouwkundige visie stationsgebied. Daarnaast zien we mogelijkheden voor uitbreiding van de plancapaciteit in Nieuw-Middelland. Desalniettemin verwachten we dat er op termijn ook locaties buiten de rode contour nodig zijn. In de kleine kernen ontstaat vanaf 2028 een tekort aan woningbouwlocaties.

Voortgang woningbouwprojecten

Er is een goede voortgang van de projecten. In de Woonvisie 2019-2024 is de ambitie vastgelegd om de komende jaren 300 woningen per jaar te realiseren. Deze verhoging van de ambitie van voorheen 200 naar 300 woningen, wordt tussen 2020 t/m 2023 gehaald met gemiddeld 320 woningen per jaar. Dat is mooi nieuws! In 2020 zijn o.a. Defensie-eiland, Jan Steenstraat en de Mauritsshof afgerond. Waterrijk nadert de voltooiing met de verkoop van de laatste kavel. Dit jaar zijn er 282 woningen opgeleverd, waarmee we vrijwel op het streefaantal zijn van 300 woningen. Helaas voorzien wij voor enkele projecten vertraging. Er zijn twee projecten vertraagd i.v.m. een procedure bij de Raad van State (De Pionier en Witt (Campinaast)). Daarnaast is Hof van Harmelen vertraagd. Deze projecten stonden gepland voor 2021, wat betekent dat deze een jaar later opgeleverd worden. Hierdoor neemt het aantal op te leveren woningen voor 2021 dusdanig af waardoor het streefaantal van 300 woningen niet wordt gehaald.

Trends en ontwikkelingen

De Corona-crisis lijkt vooralsnog weinig effect te hebben op de voortgang van de woningbouw. Het consumentenvertrouwen is tegen de verwachtingen in nog steeds hoog. Hierdoor hebben ontwikkelaars ook het vertrouwen om hun projecten verder te ontwikkelen. De gemeentelijke procedures en inspraak zijn ook doorgestaan, met soms kort uitstel voor persoonlijke afspraken met inwoners. Wat wel zorgt voor vertraging zijn de enorm opgelopen wachttijden door corona voor de rechtbank en de Raad van State. Dit zorgt voor vertraging bij De Pionier en Witt (Campinaast).

3 Bijdragen versnelling woningbouw

- Voorjaar 2020: Deelname aan de Challenge middenhuur Provincie Utrecht, helaas geen toekenning
- November 2020: Toekenning subsidie kwetsbare doelgroepen van €182.000,- ten behoeve van de realisatie van woningen voor deze doelgroep.
- In november 2020 hebben we de aanvraag Woningbouwimpuls ingediend. Met de Woningbouwimpuls stimuleert het kabinet de bouw, onder meer van betaalbare woningen, voor starters en mensen met een laag- en middeninkomen. De woningbouwimpuls richt zich op het versneld ontwikkelen van grote woningbouwlocaties waar ten minste 500 woningen gebouwd worden. Hiervoor is € 1 miljard beschikbaar. De regio Utrecht is één van de regio's met de grootste druk op de woningmarkt. Daarom hebben vorig jaar de 16 samenwerkende gemeenten uit de Utrechtse regio, het rijk en de provincie de Woondeal Regio Utrecht gesloten, waar versnelling van de woningbouw een van de belangrijkste opgaven is. Woningbouwimpulsaanvragen uit de Woondealregio's krijgen extra gewicht in de scores die worden toegekend bij de rijksafweging.
 - Woerden heeft een aanvraag gedaan voor 7,1 miljoen voor de realisatie van 2126 woningen in de Poort van Woerden (Nieuw-Middelland, het Stationsgebied en Snellerpoort). In februari 2021 horen we of deze bijdrage wordt toegekend. Toekenning zal een enorme versnelling geven aan de ontwikkeling van de Poort van Woerden.

Gemeentelijke bijdragen

In 2018 is het Actieprogramma woningbouw vastgesteld. Het doel van het Actieprogramma Woningbouw is de realisatie van woningen te bespoedigen. In de begroting 2020 is vastgesteld dat er voor de uitvoering van het Actieprogramma Woningbouw in totaal €225.000 beschikbaar is t/m 2022. Dit bedrag is en wordt in dezelfde lijn ingezet als in 2019: de inzet van extra capaciteit voor de woningbouwprojecten, waaronder het initiëren van (onderzoek naar) nieuwbouwlocaties. Dit bedrag wordt hiermee geheel besteed.

Bij de Jaarrekening 2019 heeft het college het eindbeeld van de besteding van deze middelen gegeven. Het resterende bedrag van het budget is gestort in de 'Reserve volkshuisvesting'. Het college komt in januari 2021 met een raadsvoorstel over de besteding van de 'Reserve volkshuisvesting' om hiermee de woningbouwprojecten rond te krijgen.

4 Stand van zaken Wonen met zorg

Deelname actieprogramma 'Weer Thuis'

In 2023 wordt beschermd wonen een taak van alle gemeenten, in plaats van de centrumgemeente (Utrecht). Het doel hiervan is om mensen met een psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk in de wijken te ondersteunen. Dit is uitgesteld met 1 jaar, want dit zou eerst in 2022 zijn. Dat vraagt een basisniveau aan voorzieningen en kennis, geschikte woningen, en vooral samenwerking tussen gemeente, zorgpartijen en corporatie. Deze beweging is inmiddels in gang gezet. Het huisvesten van mensen met een zorgvraag staat of valt bij goede afspraken over zorg en begeleiding. Dit vereist nauwe samenwerking met de gemeente en zorg- en welzijnspar-tijen. Binnen het actieprogramma 'Weer Thuis' zijn in het afgelopen jaar daarom verdere regionale en lokale afspraken hierover gemaakt.

Het doel van het programma is om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen beter te laten doorstromen naar een eigen woning inclusief goede begeleiding. Hiervoor hebben wij ook contigent afspraken gemaakt in U16 verband.

Woon-zorg concepten

Bij nieuwe woningbouwontwikkeling wordt met de initiatiefnemers onderzocht of er mogelijkheden zijn voor het realiseren van bijzondere woonvormen. Daarnaast zoeken partijen zelf locaties voor hun initiatief. In 2020 is er concreet gewerkt aan een locatie voor onder andere Thuishaven om spoedzoekers met ondersteuningsvraag een tijdelijke opvangplek te kunnen bieden. Daarnaast wordt gewerkt aan het omzetten van locatie de Heem (opvang ex-daklozen) van een tijdelijke naar een definitieve locatie. Hierbij wordt ook gekeken of er een kleine uitbreiding van de opvangplekken voor tijdelijke opvang mogelijk is. Tot slot werkt GroenWest samen met Kwintes aan een locatie waar mensen volgens de Magic Mix kunnen wonen: mensen met een ondersteuningsvraag en mensen die als goede buur extra ondersteuning kunnen bieden.

Voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen hebben we onlangs vanuit het Rijk een subsidie van € 182.000,- ontvangen. Het doel van de subsidie is om op zo kort mogelijke termijn te voorzien in huisvesting voor kwetsbare groepen voor de projecten Thuishaven en De Heem.

Onderzoek naar Woon-zorg concepten

Binnen de Gemeente Woerden zijn er al een behoorlijk aantal woon-zorgconcepten. Daarnaast merken we dat er veel initiatiefnemers zijn die woon-zorgconcepten willen ontwikkelen. De gemeente en GroenWest voeren beiden gesprekken met initiatiefnemers en delen de informatie om zo zicht te houden op de initiatieven en de – zowel kwantitatieve als kwalitatieve – vraag van verschillende zorgdoelgroepen.

Om een goed beeld te krijgen naar de behoefte aan woon-zorgconcepten en ook een keuze te maken welke type woonzorgconcepten een goede aanvulling zijn op de bestaande woonvormen, wordt in de eerste helft van 2021 een woon/zorgonderzoek gedaan om de behoefte aan specifieke woon/zorginitiatieven in kaart te brengen. Ook speelt hierbij de vraag: is het een lokale of regionale behoefte. De beschikbare bouwlocaties zijn beperkt, daarnaast is het belangrijk om een afweging te maken hoeveel reguliere woonvormen er gerealiseerd worden en hoeveel specifieke woonvormen. Het Rijksbeleid is er immers op gericht om iedereen zoveel en zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Maar er zijn ook inwoners die behoefte hebben aan een meer beschermde woonvorm. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar? Uiteindelijk is ons doel om een beeld te krijgen hoeveel en welk type woon-zorgvormen we de komende jaren willen realiseren binnen onze gemeente.

5 Prestatieafspraken – GroenWest – gemeente Woerden – HV Weidelanden

In de prestatieafspraken staan de wederzijdse inspanningen van gemeente en corporaties aan goed en betaalbaar wonen in Woerden en is vastgelegd welke vraagstukken op dit gebied samen aangepakt worden. Ook huurdersvereniging Weidelanden is hierbij betrokken. Dit jaarlijks hebben we afspraken gemaakt voor de looptijd van de Woonvisie.

5.1 Prestatieafspraken 2021-2024

De prestatieafspraken 2021-2024 zijn gerangschikt onder vier hoofdthema's: betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid, en wonen en zorg.

Samenvatting van de belangrijkste afspraken voor 2021

Onderstaand zijn de belangrijkste prestatieafspraken voor 2021 weergegeven:

1. GroenWest zet in op een gematigd huurbeleid en gematigde huurhoging. Dit betekent dat bij mutatie 60% van de sociale huurwoningen een huur onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 619,01) heeft en 20% onder de 2^e aftoppingsgrens (€ 663,40). De huurverhoging is inflatievolgend.
2. GroenWest en de gemeente zetten zich samen in om van 2018 tot/met 2030 zeker 600 sociale huurwoningen toe te voegen, gemiddeld 60 per jaar. Daarbij ligt een extra focus op het bouwen voor kleine huishoudens.
3. GroenWest wil in de nieuwbouw ook het middenhuursegment bedienen, bij voorkeur in de vorm van gemengde complexen met sociale en middenhuurwoningen. GroenWest en gemeente willen meer projecten realiseren met 'gemengd wonen' en/of andere (vernieuwende) woonzorgconcepten. Hier toe initieert de gemeente een onderzoek naar wonen en zorg.
4. Om de slaagkans van spoedzoekers te vergroten verloot GroenWest een beperkt aantal sociale huurwoningen (maximaal 20%).
5. Samenwerken in aanpak woonproblematiek. Gemeente Woerden en GroenWest werken hierin gebiedsgericht samen om zaken te signaleren en samen met inwoners werken aan een oplossing.

6 Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen

Woningaanbod en woningtoewijzing

Voor de cijfers van de woonruimteverdeling wordt gebruik gemaakt van de Regionale Corporatiemonitor 2020 van de RWU (Regionale Woningcorporaties Utrecht). In dit rapport staan de cijfers t/m 2019.

Uit het rapport blijkt dat de druk op de sociale huurwoningmarkt nog steeds toeneemt. In de Woondeal die de U16 gemeenten en de provincie Utrecht zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de hele regio.

Bij de begrotingsbehandeling 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. Daarnaast hebben we in ieder geval in 2021 te maken met de een hogere taakstelling voor het huisvesten van statushouders die 2,5 keer hoger is dan gebruikelijk (82 personen in 2021). Daarnaast zullen ook 25 personen uitstromen vanuit De Stadspoort in 2021. Ook is nog niet te zien welk effect de Corona-crisis heeft. Mogelijk ontstaat hierdoor een grotere groep mensen met een laag inkomen die een beroep doet op de sociale woningvoorraad.

Zoektijden en inschrijfduur

Zoektijd is de periode dat een woningzoekende actief op zoek is naar een woning. De zoektijden zijn in Woerden lager dan in de regio waar gemiddeld 5,0 jaar voor starters en 5,1 jaar voor doorstromers geldt.

	<i>Starters</i>	<i>Doorstromers</i>
2015	3,6	3,7
2016	4,1	5
2017	3,7	4,6
2018	3,7	3,4
2019	3,8	4,4

Tabel 1: overzicht zoektijden van starters en doorstromers (2015-2019)

Zoals in de tabel te zien is fluctueert de zoektijd voor sociale huurwoningen door de jaren heen:

- Daling van de zoektijd: wanneer er nieuwbouw sociale huur opgeleverd wordt.
- Stijging van de zoektijd: wanneer er minder sociale huurwoningen vrijkomen.

De inschrijfduur doorstromers lag in 2017 op 10,9 jaar, in 2018 op 8,4 jaar en 2019 op 11,9 jaar. In 2018 is veel nieuwbouw opgeleverd, wat gelijk terug te zien is in de cijfers. Voor starters is de inschrijfduur om aan een huurwoning lager dan voor doorstromers (7,7 in 2017, 8,6 in 2018 naar 8,8 in 2019). Dat komt doordat er bij

doorstromers vaak geen sprake is van een verhuishoodzaak. Door versneld bij te bouwen verwachten we komende jaren een afname.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Prestatieafspraken 2021-2024 GroenWest – gemeente Woerden – HV Weidelanden

Bijlage 2: Strategische woningbouwplanning 2020

Bijlage 3: Toelichting voortgang woningbouwprojecten