



**Van** : college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 25 november 2014

**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Stolk

**Portefeuille(s)** : Volkshuisvesting

**Contactpersoon** : N. Bink

**Tel.nr.** : 8316

**E-mailadres** : bink.n@woerden.nl

**Onderwerp:**

Concept-startnotitie Woonvisie ter consultatie aan de raad

---

**Kennisnemen van:**

De concept-startnotitie Woonvisie ten behoeve van de informatieavond op 11 december 2014

---

**Inleiding:**

Het opstellen van een nieuwe Woonvisie staat in het Collegeprogramma 2014-2018 en is één van de speerpunten van het college. De woonvisie moet een kader bieden voor het woonbeleid. Het moet een visie worden waarmee we actief het gesprek aan kunnen gaan met betrokkenen in de gemeente en in de regio.

In het Collegeprogramma hebben wij aangegeven om (grotere) beleidsonderwerpen eerst ter consultatie aan de raad aanbieden, alvorens een definitieve beleidskeuze nader uit te werken. Vandaar dat wij de startnotitie woonvisie eerst ter consultatie aan u aanbieden.

---

**Kernboodschap:**

In de informatiebijeenkomst op 11 december 2014 zal een presentatie gegeven worden over de startnotitie Woonvisie en het proces om te komen tot een Woonvisie. Graag wisselen we met u van gedachten hierover tijdens deze bijeenkomst.

---

**Vervolg:**

De input vanuit de informatiebijeenkomst zullen wij meenemen in de definitieve startnotitie. Deze zal op 8 januari 2015 in de commissie behandeld worden.

Voor de verdere planning en vervolgstappen verwijzen wij u naar de concept-startnotitie Woonvisie.

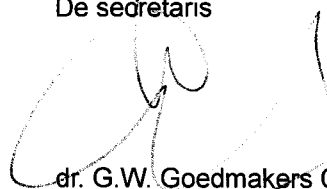
---

---

**Bijlagen:**

1. Concept-Startnotitie Woonvisie 14i.05059
  2. Hoofdpunten herziening Woningwet 14i.05061
- 

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

# *Concept-Startnotitie Woonvisie*

*Voorlopige projectnaam: Woonvisie Woerden*

*Ambtelijk opdrachtgever: Jan Zwaneveld*

*Bestuurlijk opdrachtgever: het college van B&W, vertegenwoordigd door  
Margot Stolk, wethouder volkshuisvesting*

*Vorgenomen projectleider: Natalie Bink*

## **1. Aanleiding en huidige situatie**

De woonvisie is aan een update toe. Sinds 2006, het moment waarop de huidige woonvisie is vastgesteld, is het speelveld behoorlijk veranderd. De woningmarkt kwam in zwaar weer. Koopprijzen daalden, huren stijgen en inkomens van veel huishoudens staan onder druk. Verhuurders krijgen een forse heffing van het rijk. Er zijn tekenen dat de woningmarkt voorzichtig herstelt, en de economie wat aantrekt. Maar de tijden van voor 2008 zullen niet op korte termijn terugkeren.

Daarnaast wijzigt de verhouding tussen de partijen. In 2015 wordt de nieuwe Huisvestingswet van kracht. Daarnaast wordt ook de Novelle Herziening Woningwet van kracht die corporaties verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Corporaties dienen hierbij terug te gaan naar hun kerntaken: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden vastgoed. De veronderstelling hierbij is, dat 'de markt' de vrije sector huurwoningmarkt gaat oppakken.

Er moeten bindende prestatieafspraken gemaakt worden. Actueel woonbeleid is wettelijk vereist als onderlegger voor deze afspraken. Rijksbeleid en wetgeving koersen aan op meer lokale sturing en nieuwe vormen van samenwerking met corporaties. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere de ontwikkelen op het gebied van wonen en zorg en de verhoog

Het nieuwe Coalitieakkoord bevat een aantal ambities en doelstellingen die de agenda op hoofdlijnen bepalen. In deze startnotitie gaan we in op de beleidsomgeving, de opgaven die we zien en het proces om het beleid te actualiseren.

## **2. Doel Woonvisie**

In een woonvisie legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en beleid vast voor het wonen in haar gemeente. Aan de woonvisie wordt een actieprogramma gekoppeld welke diverse acties omvat voor verankering van visie en doelstellingen in projecten. De afgelopen jaren is wel duidelijk geworden dat niets in de wereld zeker is en dat er ook vanuit landelijk beleid bewegingen kunnen komen die van invloed zijn op het wonen. De woonvisie is een dynamisch werkdocument waarbinnen tegelijkertijd op korte en middellange termijn actief ingespeeld kan worden op de actuele vraag.

Bij het opstellen van de woonvisie worden professionele partijen en burgers actief betrokken. Aanwezige kennis wordt benut. Ook vergroot dit het draagvlak voor het gemeentelijk beleid.

Met een actuele woonvisie leggen we een onmisbare basis om met succes afspraken over de uitvoering ervan te kunnen maken. We geven niet alleen richting en focus aan de opgaven in de stad en kernen, we investeren ook in partnerschap gericht op resultaat met een helder verhaal over wat we willen. Dat is in lijn met de Herziening van de Woningwet die in 2015 van kracht zal worden.

## **3. Beleidsopdracht**

Het opstellen van een actuele woonvisie voor de gemeente Woerden, die een kader biedt voor het woonbeleid waarmee we actief het gesprek aan kunnen gaan met betrokkenen in de gemeente en in de regio.

## **4. Globale projectaanpak**

Bij het opstellen van de woonvisie steken we in op gesprek gaan met de bij het wonen betrokken partijen én de inwoners. Op basis van globale analyses wordt tijd en energie gestoken in bijeenkomsten waarin we bij bewoners en partijen vragen naar het wonen anno nu en de wensen voor de toekomst. We gaan naar de dorpen en wijken toe. Het is een pragmatische aanpak, gericht op uitwerking en uitvoering.

### **Deel 1: inventarisatie en analyse**

Als input voor de gesprekken wordt basisinformatie verzameld, geanalyseerd en gebundeld:

- Trends en ontwikkelingen
- Aanwezig onderzoeksmateriaal, zoals bevolkingsprognoses, beschikbare locaties en gepland woningbouwprogramma
- Visie en ambitie op hoofdlijnen

## **Deel 2: in gesprek**

Op basis van de resultaten uit deel 1 gaan we met professionals en inwoners in gesprek. Ook raadsleden worden uitgenodigd aanwezig te zijn bij deze bijeenkomsten om te proeven wat er leeft onder inwoners, welke wensen er zijn:

- Wijk- en dorpsessies waarin een aantal vragen centraal staat:
  - Check analyse over het wonen anno nu
  - Bespreken wensen en ideeën voor het wonen en de leefbaarheid, bestaande bouw en nieuwbouw, zo mogelijk direct gekoppeld aan locaties

## **Deel 3: opstellen woonvisie**

Resultaten worden gebundeld en in concept gepresenteerd aan de betrokken partijen en aan de raadsleden. Erna worden opmerkingen verwerkt en de woonvisie afgerond. Het eindproduct heeft een algemeen deel en daarnaast een woonvisie per kern (in totaal vier).

### **5. Participatie en Communicatie**

In het proces om te komen tot een Woonvisie is (veel) ruimte voor inbreng van alle betrokken partijen. Via een consultatieronde worden de stakeholders bevroegd. Deze professionele partijen hebben waardevolle kennis en zijn mede verantwoordelijk voor de uitvoering.

Bewoners zijn 'ervaringsdeskundigen': iedereen woont immers. De inwoners worden geraadpleegd tijdens interactieve dorps- en wijkessies. Tot slot komt er nog een schriftelijke reactieronde voor stakeholders waaronder bewoners-vertegenwoordigers.

### **6. Uitvoeringsperspectief**

Niemand heeft iets aan een visie die niet tot uitvoering en resultaten leidt. Daarom is een perspectief op de uitvoering nodig. De rol van de gemeente, de manier waarop we met de woonvisie willen omgaan in een dynamische omgeving, de instrumenten die we anno 2014 kunnen inzetten, dat komt hier aan de orde. Daarbij moet beseft worden dat de omvang van de opgaven in lijn moet worden gebracht met de (financiële) mogelijkheden van externe partijen en van onszelf. Prioriteren is daarbij onontkoombaar. Er is gewoon minder geld en niet alles zal kunnen. In het Coalitieakkoord wordt nadrukkelijk de hand uitgestoken naar de partners in de gemeente. Naast corporaties zijn dat ook ontwikkelaars, particuliere beleggers, zorgpartijen, eigenaar-bewoners en huurders. Met hen zoeken we verbinding en draagvlak voor ambities, doelstellingen en maatregelen, en maken we afspraken over te bereiken resultaten. Het einddoel is een kort en bondig verhaal, met draagvlak, dat kan fungeren als kader voor uitvoering in samenwerking en dialoog met verschillende partners. Geen blauwdruk, wel een duidelijke richting. Een visie die zodoende ook kan dienen als kader voor de prestatieafspraken met de corporaties die in 2015 vernieuwd moeten worden. In de Woonvisie zal daarom ook een 'agenda' voor de prestatieafspraken opgenomen worden. Door de corporaties actief te betrekken bij het opstellen van de woonvisie, wordt niet alleen gewerkt aan een door alle partijen onderschreven beleid maar tevens aan een goede werkrelatie. Daarnaast levert de Woonvisie een kader voor een strategische woningbouwplanning, waarbij rekening gehouden moet worden met de spanning tussen ontwikkelingen van marktpartijen en het grondbedrijf.

Uiteindelijk moet de Woonvisie resulteren in één centrale woonvisie waarin kerndoelen per woonkern opgenomen worden.

### **7. Inhoudelijk**

#### **Afbakening**

Wonen is een breed thema. Bij het opstellen van een woonvisie ontstaat snel de behoefte om alle aan het wonen gerelateerde thema's aan de orde te laten komen. Aangezien er zeer veel thema's zijn die gerelateerd zijn aan wonen, is het noodzakelijk om voor de start van het opstellen van de woonvisie de thema's te benoemen die aan de orde komen. Onderstaande thema's zullen behandeld worden in de woonvisie. Tijdens de bijeenkomsten voor internen en externe partijen zal gevraagd worden of deze onderwerpen voldoende zijn, of dat er behoefte is om extra onderwerpen toe te voegen.

### Thema's & speerpunten

- Netto toevoeging (nieuwbouw): op basis van bevolkingsprognose, woonwensen en de mogelijkheden op de locaties
- Woningbouwprogramma op hoofdlijnen: op basis van bevolkingsopbouw, woonwensen en afgewogen tegen bestaande voorraad (toevoegen waar echt tekort aan is), met aandacht voor levensloopgeschikt en duurzaam bouwen.
- Bestaande voorraad: levensloopgeschikt maken en (energie)duurzamer, ook eigenaar bewoners (faciliteren, motiveren)
- Wonen-zorg: zorg gerelateerde woningen en woonvormen, aanpassingen aan bestaande woningen.
- Doelgroepen waaronder senioren (wonen-zorg, levensloopgeschikt), lage inkomens (doelgroep van beleid corporaties), middeninkomens (geen doelgroep meer voor de corporaties), starters statushouders (taakstelling Rijk)
- Doorstroming: met de programmering als een van de instrumenten, mensen verleiden tot het doorstromen naar een geschikter woning, mede op basis van woonwensen. Scheefwonen komt hierbij aan de orde.
- Duurzaamheid: verweven in de nieuwbouwpoging en (maatregelen in) de bestaande voorraad.
- Betaalbaarheid, gekoppeld aan de woningvoorraad (voldoende betaalbare woningen) en energiezuinigheid

### 8. Kosten, baten en dekking

In de bestuursrapportage 2014 is een bedrag beschikbaar gesteld van € 30.000 ten behoeve van de woonvisie.

### 9. Planning en vervolgstappen

Informatiebijeenkomst tbv raad: opstart Woonvisie	11 December 2014
Vaststelling startnotitie Woonvisie B&W en raad	December 2014/Januari 2015
Analyse + voorbereiden gesprekken	November/December 2014
Gesprekken stakeholders	Januari
Wijk- en dorpsgesprekken (raadsleden worden hiervoor uitgenodigd)	Januari
Bundelen en ordenen deelresultaten	Februari
Consultatie resultaten + concept woonvisie op hoofdlijnen	Maart
Opstellen concept- Woonvisie	Maart
Schriftelijke ronde gemeente en belangrijkste stakeholders (zoals corporaties)	April
Opstellen eind-concept Woonvisie (verwerken reacties)	1 <sup>e</sup> week mei
Bestuurlijke besluitvorming aanleveren tbv B&W	6 mei 2015
Commissie Ruimte	4 juni 2015
Vaststelling gemeenteraad	25 juni 2015
Publicatie Woonvisie	Na vaststelling in de raad

→ Bijlage met Hoofdpunten Herziening Woningwet? + evt gevolgen parlementaire enquête?

Deze startnotitie is goedgekeurd door:

Ambtelijk opdrachtgever:

Bestuurlijk opdrachtgever:

Projectleider:

J. Zwaneveld  
<datum>

wethouder mw Stolk  
<datum>

mw. N. Bink  
<datum>

## **Bijlage      Hoofdpunten Herziening Woningwet**

Minister Blok heeft een zogenaamde novelle een wijziging op het wetsvoorstel Herziening Woningwet gepubliceerd. De novelle stelt kaders voor de activiteiten van woningcorporaties en de financiering daarvan, het externe toezicht op de corporaties en de rol van de gemeenten.

### **Context**

De nota Heerma uit 1989 zette de corporaties op eigen benen, ook financieel: met de Wet Balansverkorting werden exploitatiebijdragen van het rijk weggestreept tegen uitstaande leningen van corporaties. Dit staat bekend als 'de brutering'. In de loop der jaren is van die zelfstandigheid in een aantal gevallen misbruik gemaakt (Maserati, een schip en fraude). Het toezicht heeft slecht gefunctioneerd. Dit alles mondde uit in een parlementaire enquête, die onlangs is afgerond. De sector heeft haar goede reputatie verspeeld. Het Rijk grijpt nu in. Dat is de achtergrond van de novelle waarmee het kabinet de corporaties nadrukkelijker wil binden aan hun kerntaak om incidenten als in het verleden te voorkomen. Tegelijk wordt beoogd het toezicht te verbeteren. De positie van de gemeente ten opzichte van de corporaties wordt versterkt. Op deze drie punten gaan we hier nader in.

### **Afbakening werkzaamheden corporaties**

Corporaties moeten weer terug naar hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs. De wet regelt een scherpe scheiding tussen maatschappelijk georiënteerde werkzaamheden (DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang) en marktgeoriënteerde werkzaamheden (niet DAEB). DAEB-activiteiten worden geborgd door het WSW (lage rente op leningen), niet DAEB-activiteiten niet (marktrente). Voor investeringen in niet DAEB, bv middeldure huur- of koopwoningen is een omslachtige procedure opgesteld, met veel extra taken voor de gemeente. Niet DAEB wordt onaantrekkelijk gemaakt om zo een meer gelijk speelveld te realiseren met de marktpartijen, die overigens vaak helemaal niet willen investeren in een herstructureringsgebied. De activiteiten van de corporaties op terrein van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed worden redelijk breed omschreven, maar ze worden nog nader vastgelegd in een AMvB. Daar zijn we niet helemaal gerust op, omdat we zien dat erg veel regels zijn opgenomen om corporaties tot DAEB te beperken.

### **Toezicht**

De minister krijgt een belangrijke rol in het toezicht. In de novelle worden alle toezichtstaken wetstechnisch naar de minister overgeheveld. Er komt een scheiding in volkshuisvestelijk en financieel toezicht. En op het departement wordt toezicht gescheiden van beleidsvorming. Dit is allemaal nog niet erg duidelijk vormgegeven. Het CFV (de huidige financiële toezichthouder) wordt opgeheven. Er wordt niet gekozen voor een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) voor het financiële toezicht. Het kabinet wil minder ZBO's. De behoefte aan een ervaren, gezaghebbende en objectieve toezichthouder wordt zo niet gehonoreerd.

### **Versterking rol gemeenten**

Als uitwerking van het Regeerakkoord wordt de positie van de gemeente versterkt. Hiermee geeft de minister gedeeltelijk gevolg aan de aanbevelingen van de cie. Dekker over de relatie tussen gemeente en corporaties. Dit komt tot uitdrukking in de volgende zaken:

1. Corporaties zijn verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid (art.42), maar wel onder de voorwaarde dat de gemeente beschikt over een actueel en vastgesteld woonbeleid. Doet de gemeente dat niet, dan hoeven corporaties niet eens te overleggen over hun voornemens en kunnen hun gang gaan (art. 44). Op basis van het woonbeleid worden vervolgens prestatieafspraken gemaakt waarin de bijdrage van de corporaties duidelijk moet worden.
2. De gemeente kan op elk moment inlichtingen aan de corporaties vragen om zo inzicht te krijgen in de investeringscapaciteit. Dit is van belang bij het opstellen van beleid, en ook om een oordeel te kunnen vormen of er naar redelijkheid wordt bijgedragen aan het beleid.
3. De gemeente krijgt een taak in het beoordelen van voorgenomen niet DAEB-werkzaamheden van corporaties. Met een markttoets moet worden bepaald of de investering noodzakelijk wordt geacht en of er geen commerciële partijen geïnteresseerd zijn. Verder wordt van de gemeente een zienswijze gevraagd bij verkoop van sociale huurwoningen, uitbreiding van het werkgebied, fusie en splitsing, en de administratieve scheiding bij overheveling te



liberaliseren woningen naar het niet DAEB-deel. Ook is de gemeente betrokken bij het opstellen door de corporatie van een reglement over de sloop van woningen.

4. In de wet is opgenomen dat huurdersorganisaties betrokken worden bij het overleg om te komen tot prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. Ook vindt de minister het wenselijk dat huurdersorganisaties worden betrokken bij de totstandkoming van het woonbeleid van de gemeente.

**Samenvattend** geeft de wet ons meer mogelijkheden voor regie, goede lokale samenwerking en transparantie. Een risico is de precieze afbakening van activiteiten in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Als dit te veel beperkt wordt, is dat niet goed voor de inzet die de corporaties nu in de wijken plegen. Daarnaast hebben we al te maken met de verhuurdersheffing die de investeringscapaciteit van de corporaties aantast. Minder geld maakt prioriteren noodzakelijk.

### **Kamerbehandeling**

De Tweede Kamer praat dit najaar over de Novelle. Zij zal daarbij de uitkomsten van de parlementaire enquête naar de woningcorporaties betrekken. Het eindrapport van de enquêtecommissie wordt op 30 oktober gepresenteerd.

## **Berichten uit de samenleving over de novelle**

**Aedes:** voorstellen zijn bureaucratisch en centralistisch. Te gedetailleerde regels maken het onmogelijk te werken aan gemengde wijken. Met name de extra regels voor de financiering vallen slecht. Dat maakt niet-DEAB-plannen onhaalbaar.

**Woonbond:** wil ruimere kerntaken voor de corporaties, en een ruimere doelgroepgrens (€ 43.000), met ruime liberalisatiegrens. De woonbond vreest verder dat te veel woningen naar niet-DAEB gaan, en pleit voor liberalisatieverbod.

**WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw):** stapeling van maatregelen niet nodig om staatssteun tegen te gaan en een gelijk speelveld te maken. Leidt tot beperking van mogelijkheden om te borgen. Corporaties worden hierdoor beperkt in het realiseren van hun maatschappelijke taakstelling. Risico's van eenzijdig bezit, beperkte risicospreiding. De beperkte financiering (1-2% balanstotaal) van niet DAEB vanuit DAEB is onwenselijk, middelduur heeft betere kasstroom en dus risicoverlagend voor de borg.

**IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland):** pleit voor nog strikter vastleggen dat corporaties niet middelduur mogen bouwen, ook niet in herstructureringsgebieden. Wil strikte juridische scheiding DAEB niet-DAEB. IVBN vindt dat er nog steeds geen gelijk speelveld is. Novelle is ontoereikend.

**Bouwend Nederland:** Wil dat corporaties meer ruimte krijgen om in krimp- en herstructureringsgebieden middelduur (= niet-DAEB) te bouwen.

**CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting):** Gevolgen van scheiding DAEB niet-DAEB zijn onduidelijk voor inrichting, sturing, beheersing, verantwoording en het toezicht. Het CFV vindt onafhankelijk toezicht nodig, maar is van mening dat dit niet is goed is geregeld: geen toezichtdienst aangewezen, takenpakket en bevoegdheden zijn niet uitgewerkt. Dit is onwenselijk, ook gezien de incidenten in het verleden