



Jaarbrief Wonen 2019

Team Ruimtelijk beleid en Projecten: Natalie Bink, Marieke de Kogel

21 november 2019

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 Nieuwe beleidsdocumenten en maatregelen

Het afgelopen jaar zijn zowel de Woonvisie als de Huisvestingsverordening vernieuwd. De nieuwe Huisvestingsverordening is op 1 juli 2019 in werking is getreden bevat een aantal beleidswijzigingen. Zo verliezen woningzoekenden nog maar 25% van hun inschrijftijd als zij zich na het accepteren van een woning binnen een jaar weer inschrijven bij WoningNet. Deze maatregel zorgt ervoor dat het voor mensen makkelijker wordt om door te stromen naar een volgende huurwoning. Om de kansen voor starters te vergroten is loting als specifieke mogelijkheid toegevoegd. Vanaf 2020 wordt ook een deel van de woningen in Woerden, maximaal 20%, verloot. Inschrijftijd speelt hierbij geen rol, dus zorgt ervoor dat iedereen evenveel kans heeft op een woning. Daarnaast is het doorstroomexperiment Van Groot Naar Beter regionaal ingevoerd.

In de zomer van 2021 wordt de nieuwe huisvestingsverordening geëvalueerd.

De Woonvisie 'Woerden Woont 2019-2024' is op 14 november 2019 vastgesteld. In de geactualiseerde Woonvisie zijn de belangrijkste nieuwe uitgangspunten voor het woonbeleid:

- 20% van de nieuwbouw voor sociale huur, 10% van de nieuwbouw voor middenhuur en 20% voor goedkope en betaalbare koop tot 2040
- Een beoordelingskader voor nieuwe wooninitiatieven/ woonconcepten.
- Gemiddelde jaarlijkse plancapaciteit van 300 woningen per jaar tot 2040.
- Optimaliseren van instrumenten om het gedifferentieerde aanbod te behouden.

Hierbij hanteren we de volgende speerpunten in beleid.

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

3 Stand van zaken Wonen met zorg

Deelname actieprogramma 'Weer Thuis'

In 2022 wordt beschermd wonen / maatschappelijke opvang 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. Dat vraagt een basisoniveau aan voorzieningen en kennis, geschikte woningen, en vooral samenwerking tussen gemeente, zorgpartijen en corporatie. Deze beweging is inmiddels in gang gezet. In het afgelopen jaar zijn hier regionale afspraken over gemaakt. Om hier een goed gevolg aan te geven nemen GroenWest, Kwintes en gemeente deel aan het actieprogramma 'Weer Thuis'.

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 zijn afspraken nodig, onder andere rondom directe bemiddeling / eenmalig aanbod, beheer, leefbaarheid en begeleiding. Een projectleider van Aedes begeleidt ons hierbij. In 2020 verwachten we tot een concrete set van afspraken te komen, die een aanvulling zijn op de bestaande afspraken.

Pitstop

Samen met het Leger des Heils worden de 'Pitstops' op dit moment geëvalueerd en gekeken hoe deze nog beter ingezet kunnen worden. Daarnaast zijn we op dit moment in gesprek met onder andere Thuishaven om spoedzoekers met ondersteuningsvraag een tijdelijke opvangplek te kunnen bieden.

Woon-zorg concepten

Het afgelopen jaar hebben we met verschillende aanbieders van woon-zorgconcepten waaronder Het Oudenhuis en het Thuishuis gesproken. Van deze woon-zorgconcepten is in kaart gebracht wie hun doelgroepen zijn, wat hun programma van eisen is en welk zorgproduct zij bieden. Samen met het sociaal domein wordt deze lijst beheerd en bij woningbouwontwikkeling wordt onderzocht welke aanbieders zouden passen op de locatie (zoals beschreven staat in de woonvisie).

Kansen

Bij woningbouwinitiatieven wordt met de initiatiefnemers onderzocht of er mogelijkheden zijn voor het realiseren van tijdelijke opvangvoorzieningen en (permanente) woningen voor spoedzoekers. Ook wordt gekeken of er afspraken te maken zijn over het beschikbaar stellen van een aantal woningen voor uitstroom en voor spoedzoekers.

4 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. Jaarlijks worden afspraken gemaakt voor het komend jaar. In het eerste kwartaal worden de prestatieafspraken van afgelopen jaar geëvalueerd.

4.1 Jaarmonitor prestatieafspraken 2018

In het eerste kwartaal hebben corporatie, huurdersvereniging en gemeente de jaarmonitor (zie bijlage) van de prestatieafspraken besproken om te zien welke prestatieafspraken zijn waargemaakt en waar bijsturing nodig is. Nagenoeg alle prestatieafspraken voor 2018 zijn behaald of lopen op schema. Wel ziet GroenWest een uitdaging in het behalen van de verhoogde woningbouwproductie die is afgesproken.

De jaarmonitor prestatieafspraken 2019 wordt in het eerste kwartaal van 2020 opgesteld.

4.2 Prestatieafspraken 2020

De prestatieafspraken 2020 zijn gerangschikt onder vier hoofdthema's: betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid, en wonen en zorg.

Samenvatting van de belangrijkste afspraken voor 2020

Onderstaand zijn de belangrijkste prestatieafspraken voor 2020 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 (€ 607,46) heeft en 20% onder de 2^e aftoppingsgrens (€ 651,03). De huurverhoging is inflatievolgend.
2. GroenWest en de gemeente zetten zich samen in om tot 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, politie, welzijn- en zorgpartijen en de gemeente leggen afspraken vast in een convenant woonproblematiek, zoals aanpak extreme woonoverlast en huurschulden,.
4. Om meer starters aan een woning te helpen gaat GroenWest maximaal 20% van de woningen verloten.
5. Het doorstroomexperiment Van Groot naar Beter loopt van 1 maart 2019 tot september 2020. In het voorjaar wordt het experiment geëvalueerd.

Toelichting op Van Groot naar Beter: Bijna de helft van de sociale huurvoorraad in de gemeente Woerden bestaat uit eengezinswoningen. Theoretisch zou dat aandeel voldoende moeten zijn, aangezien slechts 19% van de doelgroep voor een sociale huurwoning bestaat uit gezinnen. Toch is het voor gezinnen vaak moeilijk om een eengezinswoning te bemachtigen. Dit heeft o.a. te maken met de lage mutatiegraad van eengezinswoningen. Eengezinswoningen worden veelal bewoond door mensen die niet passend wonen qua inkomen of huishoudgrootte. Via het doorstroomexperiment willen we senioren verleiden om te verhuizen, zodat zij in een passende woning komen te wonen en er woningen vrijkomen voor gezinnen.

Het experiment bestaat uit een voorrangregeling bij de woningtoewijzing, een kortingsregeling op de huur en verhuisadvies. De kosten voor ondersteuning worden gedeeld door GroenWest en de gemeente Woerden als onderdeel van het actieprogramma Woningbouw.

5 Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen

Woningaanbod en woningtoewijzing

Tot en met het tweede kwartaal zijn 107 sociale huurwoningen aangeboden. Als deze lijn doorgetrokken wordt, komen we voor heel 2019 uit op ongeveer 220 woningen. Dit is lager dan het langjarig gemiddelde van 250 woningen. Dit wordt deels verklaard door het hoge aantal vrijkomende woningen in 2018 door de oplevering van nieuwbouwwoningen in combinatie met het toepassen van een doorstroomregeling waardoor er meer sociale huurwoning vrijgekomen zijn.

Het afgelopen jaar zijn 38 woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen (onder andere uitstroom uit de maatschappelijke opvang). Dit is hoger dan vorig jaar.

De verwachting is dat de toewijzing aan bijzondere doelgroepen de komende jaren verder gaat toenemen, vanwege een hogere uitstroom uit de maatschappelijk opvang en het beroep dat op de regio wordt gedaan.

Tevens zijn de nieuwbouwappartementen op de woningbouwlocatie Den Oudsten in de verhuur gegaan. Om alle doelgroepen de kans te geven een nieuwbouwwoning te bemachtigen, zijn de woningen volgens de reguliere regels toegewezen en zijn er geen voorrangregels toegepast. Dit heeft erin geresulteerd dat alle 25 woningen zijn verhuurd aan inwoners van de woningmarktregio Utrecht, waarvan 15 woningen aan inwoners van de gemeente Woerden, waarvan er 7 een sociale huurwoning achterlaten, de overigen zijn starters. Van de 10 mensen buiten Woerden komen er 6 uit Utrecht. Er komt een mix van leeftijden te wonen, zo zijn 11 bewoners onder de 35 jaar.

Het effect hiervan op de woningmarkt weten we in 2020. De woningen worden namelijk in het tweede kwartaal van 2020 opgeleverd. Met het vrijkomen van de sociale huurwoningen, start de rest van de verhuisketen.

Tot en met het tweede kwartaal is 75% van de sociale huurwoningen in Woerden toegewezen aan starters. Dat is 3% hoger dan het regionaal gemiddelde. Regionaal wordt 72% van de sociale huurwoningen toegewezen aan een starter.

Zoektijden en inschrijfduur

Zoektijd is de periode dat een woningzoekende actief op zoek is naar een woning. De zoektijden in Woerden zijn toegenomen naar 4,5 jaar voor starters en 4,2 jaar voor doorstromers. De zoektijden zijn in Woerden lager dan in de regio waar 4,6 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 | 3,8 | 4,4 |
| 2018 | 3,5 | 3,2 |
| 2019 | 4,5 | 4,2 |

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: wanneer er nieuwbouw sociale huur opgeleverd wordt, zien we een daling van de zoektijd, maar een stijging van de inschrijfduur.

Op dit moment is er een stijging van de zoektijden. Een belangrijke reden is dat er flink minder aanbod was in de eerste helft van 2019. Minder aanbod betekent meer reacties per woning en de grootste kans op een woning hebben mensen met een langere inschrijfduur. Bij doorstromers zien we daarom de inschrijfduur in het eerste halfjaar sterk stijgen van 8,8 naar 13,3 jaar. Dit zien we vaak als er nieuwbouwwoningen in de verhuur gaan: mensen met een lange inschrijfduur gaan dan reageren, waardoor de gemiddelde inschrijfduur stijgt. Voor starters is de inschrijfduur om aan een huurwoning te komen ongeveer gelijk gebleven (8,9 in 2018 naar 8,6 in 2019).

6 Strategische Woningbouwplanning

Er is een goede voortgang in de ontwikkelfases van de projecten:

- 32 projecten waarvan er 26 in ontwikkeling zijn
- 24 projecten: bestemmingsplanprocedure afgerond/in procedure/ bijna in procedure. Dat betekent dat er gekomen is tot 24 haalbare projecten
- 13 projecten zijn in (binnenkort in) verkoop/verhuur
- 8 projecten zijn in aanbouw: circa 300 woningen
- Van de 600 te realiseren sociale huurwoningen, zijn er 86 gerealiseerd en staan er 250 in de planning

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 vanaf 2021 gehaald. Tot 2030 moeten er 600 sociale huurwoningen opgeleverd worden. Het grootste deel is al opgenomen in woningbouwprojecten. De komende jaren moeten er nog 250 sociale huurwoningen in concrete projecten opgenomen worden.

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 het traject Ruimtelijk Economisch Actieprogramma en de Omgevingsvisie. In de kleine kernen ontstaat vanaf 2028 een tekort aan woningbouwlocaties.

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.

7 Resultaten Actieprogramma Woningbouw

Onderstaand staan de resultaten van het Actieprogramma woningbouw. Het doel van het Actieprogramma Woningbouw is de realisatie van woningen te bespoedigen. Voor 2019 is €250.000,- beschikbaar. De prognose van de besteding van dit bedrag ligt op €215.000,-. Bij de Jaarrekening komt het college met het eindbeeld van de besteding van deze middelen en met het voorstel aan de raad om het mogelijk resterende bedrag van het budget te storten in de 'Reserve volkshuisvesting'.

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 wordt in dezelfde lijn ingezet als in 2019: voor het initiëren van (onderzoek naar) nieuwbouwlocaties en bijzondere woon(zorg)concepten en de inzet van extra capaciteit.

Resultaten 2019:

- Herijking woonvisie, bodemenergieplannen Middelland en Snellerpoort worden opgesteld, onderzoek naar mobiliteit en parkeernormen is afgerond. Deze plannen en onderzoek geven duidelijkheid voor de te ontwikkelen woningbouwprojecten. De visieontwikkeling Poort van Woerden is gestart.
- Richtsnoer projectmatig werken is geactualiseerd en de werkwijze procesgang ruimtelijke projecten vastgelegd.
- Er is extra capaciteit ingezet ten behoeve van wonen en woningbouwprojecten
- Woonevent heeft plaatsgevonden in februari 2019
- Experiment 'Van groot naar beter', het stimuleren van verhuizing van senioren van een grote woning naar een kleinere, gelijkvloerse woning, is in het voorjaar 2019 gestart en is nu vast beleid in de Huisvestingsverordening.

- Succesvolle deelname aan de 100 dagen Challenge voor versnelling woningbouw en start van de nieuwe challenge Middenhuur van de Provincie Utrecht.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Prestatieafspraken 2020 GroenWest – gemeente Woerden – HV Weidelanden

Bijlage 2: Jaarmonitor prestatieafspraken 2018

Bijlage 3: Strategische woningbouwplanning 2019

Bijlage 4: Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2019