



datum	9 december 2024
portefuillehouder	Arjan Noorthoek
contactpersoon	Rein Kroon
fractie(s)	VVD
onderwerp	Woonprogramma (Z/24/071758)

Algemene vragen

In mei 2024 zijn art. 42 vragen gesteld "Verzilverd Woerden de verzilverlening?" Op de website van de SVN staat dat de gemeente of provincie voorwaarden kan vaststellen zoals welke maatregelen gefinancierd mogen worden.

1. Wat is de complete lijst met voorwaarden? In de zin, wat is de volledige lijst met opties waar Woerden uit zou kunnen kiezen?*(in samenspraak met SVN).

De gemeente bepaalt zelf welke maatregelen gefinancierd mogen worden met de verzilverlening. Daarbij komt het steeds vaker voor dat de gemeente een inspiratielijst hanteert in plaats van een limitatieve lijst. Belangrijk is om het doel van de regeling en lening goed te formuleren. Bijvoorbeeld, levensloopbestending maken van de woning in combinatie met verduurzaming. Enkele voorbeelden die mogelijk zijn is het isoleren van de woning en warmte vasthouden, slim ventileren, duurzaam verwarmd kraanwater etc.

Alle mogelijkheden zijn te vinden op de website van de SVN, www.svn.nl

2. In hoeverre zijn de bestaande regelingen zoals "Van groot naar beter" effectief gebleken? Welke concrete resultaten zijn al bereikt en hoe worden deze gemonitord?

De van 'Groot naar Beter' regeling is een regionale voorrangsregel om bewoners passender te laten wonen en daarbij meer doorstroming te creëren. Vanaf 2022 t/m heden hebben in de gemeente Woerden 51 toewijzingen plaatsgevonden aan personen die een grote woning achterlieten (6% van het totaal aantal toewijzingen). In de regio Utrecht waren dit er in totaal 1026 in die periode.

Dit betekent dat met dezelfde aantallen grote woningen (min. 4 kamers) zijn achtergelaten die betrokken zijn door grotere gezinnen. Hoewel het huidige gebruik laat zien dat de regeling voorziet in een behoefte, zien we kansen om deze nog beter onder de aandacht te brengen bij de doelgroep. Sinds kort heeft Cazas Wonen een passend wonen makelaar, de hierin een belangrijke rol speelt.

Splitsen, woningdelen, optoppen en mantelzorgwoningen

Citaat P17: "We onderzoeken of het inzetten op splitsen, woningdelen (friendscontracten, kamerverhuur, hospitaerverhuur, etc.), optoppen (plaatsen van woningen op bestaande woningen) en woningen op het erf ((pre)mantelzorgwoningen) en waar mogelijk en wenselijk het benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) voor woningbouw een goede bijdrage levert aan de woningnood."

Vragen:

1. In hoeverre kan de gemeente over bovenstaande maatregelen beslissen, gezien beperkingen door landelijke wet- en regelgeving? Waar zit de beleidsruimte, en hoe worden die benut?

Dit voorstel sluit aan bij het landelijke programma Beter Benutten en het Rijk gaat hier bij de woontop van 11 december stevig op inzetten. Het Rijk wil het namelijk makkelijker maken om het splitsen en optoppen te faciliteren: zie link <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/beter-benutten-van-bestaande-bebouwing>

2. In hoeverre kan de gemeente over bovenstaande maatregelen beslissen, gezien beperkingen door landelijke wet- en regelgeving? Waar zit de beleidsruimte, en hoe worden die benut?

Zie antwoord bij bovenstaande vraag.

3. Hoe wil de gemeente de balans bewaken tussen kansen en risico's, zoals de impact op leefbaarheid en sociale cohesie? Zijn er zaken die juist wel of niet meewegen?

Bovenstaande zaken moeten worden geregeld in de nota 'Woonvormen'. Hierin worden bepaalde zaken geregeld met betrekking tot de leefbaarheid en sociale cohesie.



4. Is er inzicht in de snelheid waarmee deze opties tot woningen kunnen leiden? Bijvoorbeeld: wat is de gemiddelde doorlooptijd voor vergunningen bij splitsen of optoppen?

De gemiddelde doorlooptijd is 2 jaar. Hierbij gaat het over gestandaardiseerd optoppen. Bij splitsen gaat het met name om een vergunningsaanvraag en soms een onttrekkingsvergunning, in plaats van 10 jaar bij gemiddelde gebiedsontwikkeling. Het wordt interessant om je te richten op gestandaardiseerd optoppen. Niet: een uniek maatpak bovenop een ander dak zetten.

5. Hoe wil de gemeente bewoners stimuleren om deze mogelijkheden te benutten? Zijn er subsidies of versoepelingen in regelgeving voorzien?

Eenduidige regelgeving en helderheid helpen de initiatiefnemers het meest. Op dit moment zijn er geen specifieke subsidies beschikbaar. Wel wordt het door het Rijk en de provincie serieus opgepakt. Hierbij treft u ter info de handleiding vanuit de provincies voor de gemeentes. [Handreiking optoppen 1.0: delen is vermenigvuldigen](#)

Beperkte sturingsmogelijkheden in verduurzamen particuliere woningvoorraad

Citaat P17: *"De woningvoorraad is grotendeels in particulier bezit. Dit maakt dat de sturingsmogelijkheden van de gemeente in het verduurzamen of levensloopgeschikt maken van de voorraad beperkt. Voor specifiek de verduurzaming van de woningvoorraad voert de gemeente regie over de warmtetransitie en helpen we inwoners bij het verduurzamen van woningen. Dat doen we onder andere met een isolatieprogramma en door te onderzoeken of in de wijken Molenvliet en Snel & Polanen collectieve verwarming zinvol en haalbaar is."*

Vragen: Het vorige gasloze wijkproject stelde hoge eisen (onrendabele top) aan bewoners zonder zicht op terugverdientijd. Hoe wil de gemeente deze valkuilen vermijden in nieuwe verduurzamingsprojecten?

1. Welke lessen heeft de gemeente geleerd van eerdere verduurzamingsprojecten, en hoe worden deze toegepast?

Bewoners van de wijk Molenvliet worden nu vanaf het begin actief betrokken, om oplossingen te ontwikkelen die beter aansluiten bij hun wensen en financiële situatie. Met duidelijke informatie over de kosten en baten, voorzien van concrete berekeningen, voorkomen we onzekerheid en vergroten we het vertrouwen bij bewoners.

In de wijkverkenning Molenvliet onderzoeken we of het technisch, financieel en sociaal haalbaar is om een warmtenet in te zetten voor duurzame warmtelevering. Er wordt eerst een inschatting gemaakt van de financieringsmogelijkheden, zoals subsidies van de Rijksoverheid en provincies. Daarnaast onderzoeken we tot in detail het totale kostenplaatje, voordat er halverwege 2026-2027 een Wijkuitvoeringsplan wordt opgesteld. Dit is nodig om een definitief besluit te kunnen nemen over een warmtenet in Molenvliet.

2. Zijn er cijfers beschikbaar over de voortgang van verduurzaming, bijvoorbeeld veranderingen in energielabels van woningen? In het STEC rapport staan namelijk wel de huidige labels, maar niet de snelheid waarmee verduurzaamd wordt.

Er zijn op dit moment geen cijfers beschikbaar over de snelheid waarmee verduurzaming plaatsvindt. Daarnaast hebben veel woningen nog geen energielabel. Vanaf 01-01-2025 zal halfjaarlijks de energielabels in de gemeente worden gemonitord. De cijfers over het energieverbruik in de jaarlijkse monitoringsrapportage geven een beeld van het energiezuiniger worden van de woningvoorraad.

Het aantal subsidieaanvragen (voor energieadvies, isolatie en verduurzaming) wordt bijgehouden en geeft een indicatie van de voortgang per wijk. Zo zijn er bijna 800 subsidieaanvragen voor de gemeentelijke uitvoering van het Nationaal Isolatieprogramma.



3. Welke concrete maatregelen zijn gepland om particuliere eigenaren te stimuleren tot verduurzaming of levensloopgeschikte aanpassingen?

De gemeente zet in op de volgende maatregelen:

- **Financiële ondersteuning**

Er worden subsidies en een duurzaamheidslening aangeboden om verduurzaming betaalbaar te maken. Er is een programma gericht op particuliere woningen met een slechte energetische kwaliteit. Met de rijkssubsidie 'Nationaal Isolatieprogramma', krijgen woningeigenaren isolatiemaatregelen gesubsidieerd. Daarnaast is er een subsidie voor onafhankelijk energieadvies aan huis en trajectbegeleiding in de verduurzaming van woningen.

- **Bewustwording**

Door middel van informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven en het online energieloket JouwHuisSLimmer worden bewoners geïnformeerd en gestimuleerd om aanpassingen te overwegen.

Verplichting van 30% sociale huurwoningen

Citaat P25: "Aangezien gemeente Woerden onder het landelijk gemiddelde van 27% sociale huurwoningen in de woningvoorraad zit, is de gemeente verplicht (na inwerkingtreding van de Wvrv) om 30% sociale huur op te nemen in de nieuwbouwprogrammering. Er zal dus stevig ingezet moeten worden op het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen. "

Vragen:

1. Wordt de verplichting van 30% sociale huur toegepast op de nieuwbouwprogrammering of op de totale woningvoorraad?

Dit wordt ingezet op de nieuwbouwprogrammering.

2. Vanaf welke datum gaat deze verplichting in, en hoe worden projecten die nu al in de pijplijn zitten hierin meegenomen?

Nadat het college het woonprogramma heeft vastgesteld gaat dit in. Projecten met intentieovereenkomsten worden nog beoordeeld op de percentages vanuit het 'college werkprogramma';

3. Wordt er nu al gewerkt met een vereveningsfonds?

Nee

4. Krijgen we een apart raadsvoorstel als er een vereveningsfonds wordt opgericht?

Ja

5. Hoe wil de gemeente ervoor zorgen dat deze norm niet leidt tot vertraging in de bouwplanning?

Een vergunningstraject is een lang en intensieftraject, waarbij er tijdens dit traject gekeken wordt of de gewenste 30% sociale huurwoningen ook worden gerealiseerd. Dit heeft de voorkeur. Indien dat niet past kan deze verplichtingen worden afgekocht middels een berekening. Hierdoor hoeft er geen vertraging op te treden.

6. Wat zijn de kosten van deze nieuwe norm? Huurwoningen brengen namelijk minder op bij de grondprijsberekening.

De aanpassing van het percentage sociale huur zorgt voor minder opbrengsten. Hierover bent u vertrouwelijk geïnformeerd tijdens een bijeenkomst over de Grexx. Onder het kopje 'financiën' is een bedrag genoemd wat het ongeveer zou kunnen gaan kosten. Dit bedrag is gebaseerd op de stap van 20% sociale huur naar 30% sociale huur. In het college werkprogramma staat 25% sociale huur genoemd. Deze mutatie is op dit moment nog niet verwerkt in de Grexx. In de bijeenkomst van april 2025 gaat u gezamenlijk in gesprek over de exacte invulling en consequentie van de Grexx.



7. Is er een mogelijkheid om de norm van 25% te behouden?

Op dit moment nog wel.

Binnen afzienbare tijd wordt de wet 'Versterking regie Volkshuisvesting' behandeld in zowel de tweede kamer als eerste kamer. Waarbij de verwachting is dat het wetgeving wordt en daarmee verplicht. De 30% sociale woningbouw staat bij de landelijke politiek niet ter discussie en daarnaast sluiten we met de 30% ons aan, bij de eerder ondertekende woondeal etc. Bij nieuwe subsidies zijn de eisen ook gestoeld op de beoogde percentages van 30% sociale huur en 67% betaalbaarheid.

8. Welke ambities wil het college verlagen om sociale woningbouw bij ontwikkelaars mogelijk te maken. Bijvoorbeeld op Nieuw Middelland. Want alle ambities behouden zal waarschijnlijk leiden tot vertraging. Geen! Projectontwikkeling is een traject van de lange adem met een ideaal als uitgangspunt. Gezien de lange doorlooptijden verwachten wij naar aanleiding van het woonprogramma geen specifiek onderdeel wat tot vertraging zou leiden.

Taakstelling statushouders en impact op sociale woningbouw

Citaat P39: "Er is een jaarlijkse woonbehoefte vanuit statushouders. De taakstelling voor Woerden is tussen de 67 en 123 statushouders per jaar. Vertaald naar het aantal woningen gaat het om 34 tot 123 woningen per jaar (met een gemiddelde huishoudensgrootte)."

Toelichting:

Er wordt de komende jaren ingezet op de bouw van 300 nieuwe woningen per jaar. Hiervan zijn ongeveer 100 woningen, zijnde 30%, sociale huurwoningen. Als je dit afzet tegen de taakstelling voor Woerden dan is altijd minimaal 30% van alle nieuwe sociale woningbouw voor statushouders. Bij de bovenkant van de bandbreedte worden er zelfs meer woningen toegewezen aan statushouders dan dat er beschikbaar komen. Nuance is dat niet de nieuwe woning automatisch wordt toegekend, maar dat ook bestaande woningen toegewezen kunnen worden. Desalniettemin betekent het dat tov de sociale woningvoorraad en de toevoeging daarop een significant deel naar statushouders gaat. Zeker als je controleert voor andere urgentiegroepen die ook voorrang krijgen. Dit resulteert in lange(re) wachtlijsten.

Vragen:

1. Zou het college een reflectie willen geven op de toelichting?

Betreft een politieke vraag.

2. Hoeveel procent van de totale sociale woningbouwvoorraad wordt op dit moment al toegewezen aan statushouders?

	Totaal aantal woningmutaties	Aantal woningen	Percentage
2022	226	20	8,85%
2023	363	46	12,67%
2024	242	53	21,90%



Belemmeringen voor splitsen en delen door regelgeving

Citaat P42: *"Qua huisvestingsvraagstuk gaat het voor de urgente doelgroepen met een zorgvraag (MOBW) hoofdzakelijk om het vergroten van het woningaanbod in het betaalbare segment..... Hiervoor is vooral woningsplitsen en -delen interessant. Een aandachtspunt is dat dit nu niet altijd handig of mogelijk is vanwege wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld de kostendelersnorm, huisvestingsverordening en omgevings-/bestemmingsplan."*

Vragen:

1. Welke specifieke stappen heeft de gemeente genomen om knelpunten in de wetgeving bespreekbaar te maken bij het Rijk of via de VNG?

De gemeente is onderdeel van de provincie Utrecht en onderdeel van de U10-regio. Binnen dit netwerk zijn ambtenaren en bestuurders aangewezen om met enige regelmaat te spreken met het Rijk en met de VNG. Daarnaast schuiven de bovengenoemde partijen, maar ook bijvoorbeeld de Provincie, geregeld aan in de overleggen en is deze problematiek bekend en wordt er gekeken naar mogelijke oplossingen.

2. Zijn er succesvolle voorbeelden van andere gemeenten die oplossingen hebben gevonden voor vergelijkbare belemmeringen?

Zie eerdere beantwoording. Eenduidige regelgeving en helderheid helpen de initiatiefnemers het meest. Hierbij treft u ter info de handleiding vanuit de provincies voor de gemeentes.

[Handreiking optoppen 1.0: delen is vermenigvuldigen](#)

'Up or out'-principe en bouwplicht

Citaat Uitvoeringsagenda P10: *"Vanuit de kant van de ontwikkelaar is het nakomen van afspraken het belangrijkste punt om plannen te versnellen. We gaan werken volgens een 'up or out' principe (als onderdeel van de op te stellen leidende principes van samenwerking). Dit houdt in dat we als gemeente minder prioriteit geven aan het plan als er afspraken niet worden nagekomen. Dit moet er voor zorgen dat de capaciteit van de gemeente uitgaat naar initiatiefnemers die vaart willen maken. Bovendien moeten we na het verlenen van de vergunning ook snelheid houden. Veel plannen komen hierna nog in vertraging. We nemen een bouwplicht op in de afspraken die we maken met partijen. Tegelijkertijd vraagt dit van de gemeente om helder kaders te scheppen door de hele bouwketen heen (van initiatief tot uitvoering). Zo borgen we dat we onze capaciteit efficiënt inzetten en sturen we op de uitvoering van woningbouwplannen."*

Vragen:

1. Is het 'up or out'-principe wederkerig? Wat gebeurt er als de gemeente haar eigen afspraken niet nakomt, bijvoorbeeld door vertraging in vergunningprocedures?

Het is niet wederkerig.

2. Hoe worden problemen zoals rechtszaken of bodemprocedures bij de Raad van State in dit principe meegenomen?

Die zijn hiervan uitgesloten. Het gaat om zaken die de partij zelf kan beïnvloeden in een vroegere fase van de planontwikkeling (bij up or out). Het opnemen van bouwplichten helpt om ervoor te zorgen dat bouwers prioriteit geven aan projecten waar bouwplichten voor zijn opgenomen. Uit onderzoek van de Stec Groep in opdracht van het Rijk blijkt dit zeer doeltreffend. Gemeenten die geen bouwplichten opnemen lopen in veel gevallen vertraging op.

3. Wat gebeurt er met projecten die vertraging oplopen door externe factoren, zoals de economische situatie of materiaaltekorten?

Dit is niet van toepassing bij up or out. Bij bouwplichten zie je in de praktijk dat marktpartijen prioriteit geven aan projecten waarbij er afspraken gemaakt zijn over realisatie. Een kortere doorlooptijd voorkomt overigens ook problemen met veranderende economische omstandigheden.



4. Kan de gemeente voorbeelden noemen van hoe een bouwplicht in de praktijk zou werken en wat de juridische houdbaarheid hiervan is?

Belangrijk is dus je te realiseren dat een bouwplicht niet onder alle omstandigheden in te zetten is, zie hieronder het overzicht in ons onderzoek aan het Rijk: alleen in geval van gemeentelijk grondeigendom.

INZETBAARHEID VAN HET GEMEENTELIJK INSTRUMENTARIUM

De inzetbaarheid van het instrumentarium is afhankelijk van onder andere de eigendomssituatie van de grond en de juridische relatie tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In tabel 2 is uiteengezet in welke situatie, welk instrument toegepast kan worden (groen) en welke niet (rood). Het instrument 'anders' is overal groen, omdat de meeste gemeenten hiermee bedoelden dat ze in gesprek gingen met de ontwikkelaar. Dit staat los van de eigendomssituatie en de juridische relatie.

Tabel 2: Inzetbaarheid van gemeentelijk instrumentarium

Instrument / actie	Bouwplicht bij selectieprocedure	PO met bouwplicht	A0 met bouwplicht	Onteiningswet	Wvg	Bouwclaim met realisatieplicht	Boeteclausule bij gronduitgifte	Fasering dmv exploitatieplan
Gemeentelijk grondeigendom, zonder bouwclaim	Green	Green	Green	Red	Red	Green	Green	Red
Gemeentelijk grondeigendom, met bouwclaim, zonder realisatietermijn	Red	Red	Green	Red	Red	Green	Green	Red
Gemeentelijk grondeigendom, met bouwclaim of ander contract, met verstreken realisatie termijn	Green	Green	Green	Red	Red	Green	Green	Red
Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, geen anterieure overeenkomst	Red	Red	Green	Green	Green	Green	Red	Green
Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, met anterieure overeenkomst	Red	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, vastgesteld exploitatieplan	Red	Green	Red	Green	Green	Red	Red	Green
Anders namelijk...(denk aan de voorgaande situaties, in geval van erfpacht, et cetera)	Red	Red	Red	Green	Red	Red	Red	Red

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/02/11/rapport-ongebruikte-grondposities-stec-groep-februari-2021>