

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

25 januari 2022

Kenmerk

Z/22/036274 / D/22/048500

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Kapaan, Robbert

Onderwerp

Jaarbrief Wonen 2021

Kennisnemen van

1. De Jaarbrief Wonen 2021;
2. De Strategische woningbouwplanning 2021 en de Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2021 en genoemde fases;
3. De Planning opleveringen 2021.

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:

De strategische woningbouwplanning is uitgebreider en anders van opzet dan voorgaande keren. Dit heeft enerzijds te maken met de wens vanuit de raad om de verschillende woningcategorieën te specificeren. Anderzijds wordt er vanuit de provincie vanaf medio 2022 gewerkt met de nieuwe Planregistratie Wonen. Hiervoor worden uitgebreide gegevens gevraagd van alle gemeenten die gebruikt worden om de woningbouwcapaciteit per gemeente te monitoren. Door de invulvelden van de provincie en gemeente op elkaar af te stemmen ontstaat er een uniforme registratie van nieuwbouwprojecten en scheelt dit tijd in het bijhouden van beide systemen.

De verhoogde woningbouwproductie heeft vertraging opgelopen in tijd die vooral te maken had met vertraging van procedures bij de Raad van State. Zodoende zijn er in 2021 maar een beperkt aantal woningen opgeleverd (85). Aan de andere kant zijn er eind 2021 meerdere projecten gestart met de bouw en ook in 2022 zet dit voort. Dat houdt in dat in 2023 een piek ontstaat in de woningopleveringen.

De komende jaren zitten er veel plannen in de pijplijn, vooral in de Poort van Woerden (Nieuw-Middelland, Stationsgebied, Snellerpoort) wat ervoor zorgt dat de verhoogde woningbouwproductie de komende jaren kan worden behaald. Echter, de krapte op de arbeidsmarkt en hoge bouwkosten zijn nog wel aandachtspunten waarvan onduidelijk is

wat de gevolgen zullen zijn op de langere termijn.

Stand van zaken Wonen met zorg en bijbehorende doelgroepen:

De gemeente is bezig met meerdere woonzorgprojecten, waaronder in samenwerking met GroenWest en Kwintes. Er wordt nagedacht over nieuwe gemengde woonconcepten waar mensen met verschillende achtergronden gezamenlijk wonen in een complex. Het doel met deze Magic Mix is om een goede mix van bewoners voor elke buurt, wijk of dorp na te streven en uiteindelijk de leefbaarheid te verbeteren. Over dit concept wordt gesproken voor de nieuwbouwprojecten, maar ook in de bestaande bouw. In 2021 zijn al 2 bestaande complexen omgevormd naar dit nieuwe woonconcept.

Prestatieafspraken:

De Prestatieafspraken met GroenWest met als hoofdthema's: betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid, en wonen en zorg zijn meerjarig en lopen tot en met 2024.

Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen:

De druk op de sociale huurwoningmarkt is in de hele U-16 regio blijvend hoog. Het college werkt hard aan het terugdringen van de zoektijd naar een sociale huurwoning. Door de hogere taakstelling in 2021 nam de druk op de sociale woningvoorraad toe. Daarom is de zoektijd opgelopen naar ongeveer 5 jaar. De verwachting is dat de zoektijd de komende jaren zal dalen door de opleveringen van sociale huurwoningen in diverse nieuwbouwprojecten.

Addendum Woonvisie Woerden Woont 2019-2024:

Eind 2021 is het Addendum op de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Belangrijkste wijzigingen zijn de koppeling die wordt gemaakt tussen verkoopprijs en gebruiksoppervlakte en de plancapaciteit wonen 2020-2040. Vooral in de dorpen Harmelen, Kamerik en Zegveld zal er gezocht moeten worden naar nieuwe locaties om de plancapaciteit te behalen.

Beantwoording art. 42 vragen, technische vragen en moties:

Er zijn in 2021 veel art. 42 vragen en technische vragen gesteld en moties ingediend op het gebied van wonen. Er is een overzicht weergegeven waar de beantwoording van alle genoemde onderwerpen teruggevonden kan worden.

Kernboodschap

In de Woonvisie 2019-2024 is de ambitie vastgelegd om de komende jaren 300 woningen per jaar te realiseren, waarvan 60 sociale huurwoningen. Deze ambitie is opgenomen in de Strategische Woningbouwplanning. Deze verhoging van de ambitie van voorheen 200 naar 300 woningen, wordt tussen 2020 t/m 2023 gehaald met gemiddeld 308 woningen per jaar. Tot en met 2026 zitten er meerdere concrete plannen in de pijplijn waardoor de productie van minimaal 300 woningen per jaar gehaald gaat worden.

Financiën

1. In de Reserve Volkshuisvesting resteert een bedrag van €165.200,-. In de nieuwe raadsperiode komt het college met een raadsvoorstel over de 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 jaarlijks geactualiseerd, omdat dit voldoende beeld geeft van de stand van zaken. Dit omdat de ontwikkeling van een woningbouwproject 5 tot 10 jaar duurt. de volgende Jaarbrief Wonen wordt begin 2023 gepresenteerd.

Bijlagen

- Jaarbrief Wonen 2021 (D/22/050813)

- Strategische woningbouwplanning 2021 (D/22/050816)
 - Planning opleveringen 2021 (D/22/049769)
 - Voortgang woningbouwprojecten 2021 (D/22/049769)
 - Toelichting fases (D/22/049769)
 - Jaaragenda 2022 Woerden-GroenWest bij Prestatieafspraken 2021-2024 (D/22/49770)
 - Opgeleverde woningen 2018-2022 en 2022-2026 (D/22/050536)
-

Jaarbrief Wonen 2021

15 januari 2021



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/betaalbare koop

In het coalitieakkoord 2018-2022 is aangegeven dat de gemiddelde jaarlijkse ambitie is bijgesteld van 200 naar 300 woningen per jaar t/m 2023. Inmiddels is de gemiddelde jaarlijkse ambitie van 300 woningen per jaar verlengd tot 2030. Dit is vastgelegd in het Addendum op de Woonvisie en in de Omgevingsvisie.

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 308 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 2023 met een piek in te halen.

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 495 sociale huurwoningen in de pijplijn, of zijn deze reeds opgeleverd. In de periode 2027 tot 2030 zal er nog voor 105 sociale huurwoningen locaties moeten worden gevonden. Hiervan zijn reeds 30 woningen opgenomen in projecten en in ieder geval 30 woningen zullen in plannen in Snellerpoort opgenomen worden. In de woningbouwplanning voor de komende jaren tot 2026 wordt het doel, dat 20% van de woningen bestemd is voor de sociale huur, ruimschoots gehaald.

In onderstaande tabel wordt onderscheid gemaakt tussen de huidige collegeperiode (2018-2022) en de nieuwe collegeperiode (2022-2026). Op deze manier wordt duidelijk weergegeven dat de woningen die zijn opgeleverd in de huidige coalitieperiode in gang zijn gezet in vorige periode (oude woonvisie: gemiddeld 200 woningen per jaar).

De nieuwbouwplannen die in de huidige coalitieperiode in gang zijn gezet, worden tijdens de aankomende coalitieperiode opgeleverd. Gesteld kan worden dat de doelstelling op het gebied van woningbouw wordt behaald met de opleveringen van gemiddeld 300 woningen per jaar vanaf 2023. De totale tabel is terug te vinden in de bijlage.

De reden waarom het aantal sociale huurwoningen in de vorige periode achterbleef, is omdat er Rijksbeleid was dat een aantal jaren geleden nog uitging van voldoende sociale huurwoningen. Het terugdringen van de sociale woningvoorraad werd gepropageerd en de verhuudersheffing werd ingevoerd. Corporaties stopten toen met de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Vanaf 2018 is weer ingezet op uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Vervolgens kost het tijd om de projecten te ontwikkelen en te bouwen.

Jaartal	Totaal aantal woningen			Totaal aantal sociale huur					
	Doel	Opgeleverd	Verskil	Doel	Opgeleverd	Verskil	Norm %	%-van totaal	Verskil
2018-2022	1000	935	-65	200	150	-50	20%	15%	-5%
2022-2026	1500	1986	486	300	384	84	20%	26%	6%
Totaal beide periodes*	2300	2676	376	460	495	35	20%	22%	2%

*) Het jaar 2022 is in beide periodes opgenomen, in het totaal 1x meegeteld. Dit om tot een evenwichtige vergelijking van beide periodes te komen.

Wat opvalt is dat de piek met woningen nog moet komen in 2023. In 2021 zijn er voor meerdere nieuwbouwprojecten de bouw gestart, deze zullen veelal opleveren in 2023. Ook zijn er afgelopen jaar meerdere intentieovereenkomsten gesloten en zijn nieuwe projecten opgestart waardoor het op te leveren woningen naar mate de jaren vorderen steeds hoger wordt.

Om de planning te halen is er aandacht voor realistisch plannen met oog voor beschikbare projecten en planuitstel. Er wordt gerekend met 30% planuitstel. De ontwikkelsnelheid van projecten staat 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. Verder lopen ontwikkelaars aan tegen sterk verhoogde bouwkosten, schaars personeel en leveringsproblemen van bouw materiaal. Ook neemt het aantal inwoners dat bezwaar maakt op nieuwe woningbouwplannen toe, waarmee ook het aantal procedures is opgelopen. Dit, ondanks onze inspanningen van participatie tot inspraak tot persoonlijke gesprekken.

Tot 2030 is er voldoende plancapaciteit, daarna biedt de Poort van Woerden nog een potentiële plancapaciteit van 1.350 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. Na vaststelling van de Omgevingsvisie zal via verdere participatie in de bestuursperiode 2022-2026 een keuze gemaakt moeten worden voor de locaties.

Wat is er bereikt tijdens deze raadsperiode

- Vaststelling structuurvisie Middelland-Noord met daarin een plancapaciteit van gemiddeld 2.100 woningen;
- Vaststelling bestemmingsplan Snellerpoort en Winkelcentrum Snel & Polanen;
- Vaststelling Stedenbouwkundige Visie Stationsgebied met daarin een plancapaciteit van 750 woningen;
- Toekenning woningbouwimpuls €7,1 miljoen;
- Het streefaantal van gemiddeld 300 woningen per jaar in de periode 2020-2023 wordt behaald;
- In 2021/2022 start de bouw van ruim 470 woningen in verschillende nieuwbouwprojecten zoals De Houttuin, Witt, De Pionier en De Molenhoek;
- Toekenning van 7,1 miljoen uit de Woningbouwimpuls;
- Lancering van projectwebsites www.nieuw-middelland.nl en www.snellerpoort.nl;

Highlights per kern:

- Kamerik: oplevering Kamerik NO2, tender van scholenlocaties;
- Zegveld: oplevering Weidz, bestemmingsplan De Pionier;
- Harmelen: oplevering Maurits Hof, voorontwerp bestemmingsplan Hof van Harmelen en Willem-Alexanderlaan, bestemmingsplan Raadhuislaan (tender in 2022).
- Woerden: afronding Waterrijk, Defensie-eiland, Hof van Leyland, Woonspoor (Campina), start bouw Campinaast, sloop van oude kantoorpanden De Houttuin en De Molenhoek, meerdere transformaties in de binnenstad, start bouw van meerdere projecten, waaronder De Houttuin en WITT.

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 2026 gehaald met gemiddeld 336 woningen per jaar.

In 2021 zijn voor wat betreft de grotere projecten Waterrijk, Kamerik NoordOost 2 en Weidz afgerond. Hof van Leyland nadert de voltooiing van de laatste woningen. Dit jaar zijn er 85 woningen opgeleverd.

Zoals we bij de Jaarbrief 2022 hebben gemeld, zijn er helaas enkele projecten die vertraging hebben opgelopen.

Er zijn drie projecten vertraagd i.v.m. een procedure bij de Raad van State (De Pionier, WITT (Campinaast) en Snellerpoort). Daarnaast is Hof van Harmelen vertraagd en is er nu onzekerheid over de voortgang gezien de financiële situatie van één van de ontwikkelaars. Een stand van zaken per project is te vinden in de bijlage 'Voortgang woningbouwprojecten'.

Vertraging in de voortgang

De Coronacrisis blijkt voor wat betreft de voortgang in de lopende woningbouwprojecten weinig effect te hebben gehad. Het consumentenvertrouwen is tegen de verwachtingen in hoog gebleven, sterker nog, de koopprijzen zijn in 2021 met 13% gestegen. Hierdoor blijven ontwikkelaars vertrouwen houden om hun projecten te ontwikkelen. Wat wel zorgt voor vertraging zijn de enorm opgelopen wachttijden door corona voor de rechtbank en de Raad van State. Dit heeft gezorgd voor vertraging bij De Pionier, Witt (Campinaast). Bij Snellerpoort is het verleggen van de Beneluxaan bepalend, hier wordt voortvarend aan gewerkt en in 2023 staat de oplevering gepland.

Financiële middelen

In 2018 is het Actieprogramma Woningbouw vastgesteld om de realisatie van woningbouw te bespoedigen. De projectontwikkeling is aan de hand van dit Actieprogramma opgepakt. Het bijbehorende budget is ingezet voor extra capaciteit voor de woningbouwprojecten. Dit bedrag is in 2020 geheel besteed. Bij de Jaarrekening 2020 heeft het college het eindbeeld van de besteding van deze middelen gegeven.

In de Reserve Volkshuisvesting resteert een bedrag van €195.300,-. Achtergrond van de Reserve Volkshuisvesting: In september 2017 heeft de raad ingestemd met een gelabeld gedeelte voor Volkshuisvesting binnen de algemene reserve (17R.00360/ 17R.00361). Het doel van de reserve is door middel van incidentele bijdragen volkshuisvestingsdoeleinden te realiseren met name voor projecten die financieel niet rond komen of projecten waarbij een extra inspanning gevraagd wordt. Om deze middelen te besteden, is een raadsbesluit nodig. In de komende raadsperiode komt het college met een raadsvoorstel over de 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 7,1 miljoen euro ontvangen vanuit de Woningbouwimpuls, met de voorwaarde dat 50% van de woningen tot het middensegment gerealiseerd wordt.

3 Stand van zaken Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen

In de Jaarbrief 2021 hebben we onze deelname aan het actieprogramma Weer Thuis gemeld. Het doel van dit programma is om mensen met een psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk in de eigen gemeente en wijken te ondersteunen. Hiermee anticiperen we op de taak beschermd wonen die per 2023 een taak van alle gemeenten, in plaats van alleen de centrumgemeente Utrecht. 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 contingent afspraken gemaakt in U16 verband.

Dit gebeurt door huisvesting met begeleiding in reguliere sociale huurwoningen, maar er zijn/komen ook een aantal woonconcepten waar mensen als goede buur met elkaar gaan wonen.

Er zijn een aantal Woon/zorgprojecten in ontwikkeling, zoals o.a. aan de Rembrandtlaan en De Heem/Veldwijk. Deze projecten zijn veelal in samenwerking met GroenWest en een zorgverlener die zich op verschillende manieren inzetten op wonen en zorg of wonen. Daarnaast worden nog 6 bijzondere woonvormen onderzocht of ontwikkeld waaronder voor dementerende ouderen aan de Leidsestraatweg 132 en uitbreiding van de Houtdijk in Kamerik. Ook wordt op Snellerpoort een locatie gezocht voor een kleinschalige woonvorm voor alleenstaande ouderen en een woonzorgcomplex.

Daarnaast wordt er nagedacht over de toepassing van het concept 'goede buur' waarbij mensen met een iets grotere zorgvraag samenwonen met burens die extra omkijken en aandacht geven aan deze mensen. Dit wordt ook wel Magic Mix genoemd. Inmiddels zijn hier op meerdere plekken buiten Woerden goede ervaringen in opgedaan. In samenwerking met Kwintes en GroenWest zijn in 2021 zodoende door middel van transformatie op deze manier collectieve woonconcepten gerealiseerd in bestaande complexen aan de Jan Steenstraat en Vogelwikkelveld. Ook wordt gekeken of er een concept opgezet kan worden met statushouders/spoedzoekers en regulier woningzoekenden in de vorm van gemengd wonen. Door het werken via deze concepten ontstaat er een goede mix van verschillende type bewoners en wordt voorkomen dat er specifieke complexen of gebieden ontstaan waar vooral zwakkere mensen uit de maatschappij terecht komen. Uiteindelijk wordt de leefbaarheid door middel van dit concept vergroot.

In samenwerking met GroenWest wordt er op enkele locaties gekeken waar dit concept verder uitgerold kan worden. Dit kan zijn in nieuwbouw, maar ook in complexen in de bestaande bouw.

Tenslotte wordt er ook gekeken of er kleinschalige woonvormen een plek kunnen vinden binnen een nieuwe ontwikkeling. Hierbij kan worden gedacht aan een doelgroep als ouderen of jongeren met een beperking. Op deze manier wordt een mix van doelgroepen nagestreefd.

Onderzoek naar woon-zorg en 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. 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 lokale behoefte aan woon-zorgconcepten en ook een keuze te maken welke type woonzorgconcepten een goede aanvulling zijn op de al reeds bestaande woonvormen, wordt in 2022 een woon/zorgonderzoek uitgevoerd om de behoefte aan specifieke woon/zorginitiatieven in kaart te brengen.

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. Eind 2020 hebben we meerjarige afspraken gemaakt voor de looptijd van de Woonvisie. Deze afspraken lopen tot en met 2024 en zijn grotendeels uitgevoerd. Een stand van zaken is te vinden in de bijlage 'Jaaragenda 2022 van de Prestatieafspraken 2021-2024'.

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

1. GroenWest zet in op een gematigd huurbeleid en gematigde huurhoger. 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. Hiertoe 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.

5 Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen

Woningaanbod en woningtoewijzing

Voor de cijfers van de woonruimteverdeling wordt gebruik gemaakt van de [Regionale Corporatiemonitor 2021 van de RWU](#) (Regionale Woningcorporaties Utrecht). In dit rapport staan de cijfers t/m 2020.

Uit het rapport blijkt dat de druk in de hele U-16 regio op de sociale huurwoningmarkt blijvend hoog is. In de Woondeal die de U16 gemeenten en de provincie Utrecht met het Rijk heeft gesloten, zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de hele regio. De woningcorporaties moeten ongeveer 2.700 nieuwe sociale huurwoningen per jaar realiseren. Een aantal dat zij de laatste jaren in de verste verte niet hebben gehaald: jaarlijks werden gemiddeld 670 nieuwe sociale-huurwoningen gebouwd, in 2020 is het gelukt om 1.614 woningen te realiseren.

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.

Daarnaast hadden we in 2021 te maken met de een hogere taakstelling voor het huisvesten van statushouders die 2 keer hoger is dan gebruikelijk (77 personen in 2021). Ook voor 2022 is er een hogere taakstelling voor de gemeente Woerden vastgesteld (reeds 30 voor eerste halfjaar 2022). Daarnaast zijn de laatste 25 personen uitgestroomd vanuit De Stadspoort in 2021. Ook is nog niet te zien welk effect de Coronacrisis gaat hebben. 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.

	Starters	Doorstromers
2015	3,6	3,7
2016	4,1	5
2017	3,7	4,6
2018	3,7	3,4
2019	3,8	4,4
2020	4,9	4,5

Tabel 1: overzicht zoektijden van starters en doorstromers (2015-2020)

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.

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 langer 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.

6 Addendum Woonvisie Woerden Woont 2019-2024

Eind 2021 is het Addendum op de Woonvisie Woerden Woont (d.d. 14 november 2019) vastgesteld. Naar aanleiding van moties en nieuwe inzichten zijn in het addendum een aantal aanpassingen op de woonvisie opgenomen. Het addendum dient nu als aanvulling op de woonvisie.

Op 14 november 2019 is de Woonvisie Woerden Woont vastgesteld. Naar aanleiding van moties en nieuwe inzichten worden in dit Addendum een aantal aanpassingen op de Woonvisie opgenomen. Het addendum dient nu als aanvulling op de woonvisie. Een belangrijke wijziging zit in het gedifferentieerde en toekomstbestendige woningbouwprogramma behouden door een koppeling te maken tussen de verkoopprijs en het gebruiksoppervlakte. Een andere belangrijke aanpassing is de herijking van de cijfers voor de benodigde plancapaciteit. Zie de tabel onderstaand.

Plancapaciteit: beschikbaar, benodigd & tekort 2020-2040

	Totale beschikbare plancapaciteit	Benodigde plancapaciteit 2020 t/m 2030	Benodigde plancapaciteit 2030 t/m 2040	Plancapaciteit tekort totaal 2020 tot 2040
Woerden-stad	4.430	2.500	1.930	0
Harmelen	260	350 + 150	270	-510
Kamerik en Kanis	60	150	120	-210
Zegveld	65	100	80	-115
Gemeente Woerden	4815	3.250	2.400	-835

- 750 woningen in Stationsgebied, 2.100 woningen Nieuw-Middelland
- Alleen voor Harmelen plussen we de achterstanden op, omdat anders dan in de andere kernen, heel lang niet gebouwd is: opplussen met 15 jaar voor Harmelen over een periode van 10 jaar.
- Haanwijk (90), Kamerik NO3 (60) en Zegveld ZW (55) zijn NIET opgenomen in de plancapaciteit wegens ligging buiten de rode contour en daarmee onzekerheid van de ontwikkeling.

Voor dit tekort in plancapaciteit zullen in de toekomst locaties moeten worden gevonden. Daarom zijn de getallen ook opgenomen in de strategische woningbouwplanning. Daarnaast is in de omgevingsvisie rekening gehouden met deze tekorten en wordt er een inventarisatie gedaan naar potentieel geschikte locaties om deze nieuwe woningen te bouwen.

7 Beantwoording art. 42 vragen, technische vragen en moties

Wij begrijpen uw zorg over de druk op de woningmarkt, dat merken we ook door het grote aantal artikel 42 vragen en technische vragen rondom de Jaarbrief en de begrotingsbehandeling. Inmiddels zijn er dit jaar alleen al door het Cluster Wonen 35 sets artikel 42 vragen en technische vragen beantwoord. Dat komt op gemiddeld 35 x 8 uur = 280 uur.

Artikel 42 vragen 2021:

1. Progressief Woerden – Nog meer noodzaak voor betaalbare huizen (D/21/004017)
2. WeDo/LHK – Leegstand sociale huurwoningen (D/21/006756)
3. Inwonersbelangen – locaties voor het bouwen voor senioren (D/21/007887)
4. VVD – Wonen huurbazen zelf in Woerdense sociale huurwoningen (D/21/007086)
5. Progressief Woerden – Het bouwen van noodopvang woningen (D/21/009541)
6. Inwonersbelangen – Betaalbaarheid vergroten van woningbouw (D/21/010788)
7. Woerden voor Democratie – Huisvesting statushouders in Gemeente Woerden (D/21/011616)
8. Progressief Woerden – Onderzoek naar huurappartementen Snellerpoort (D/21/015262)
9. VVD – Slaapkamerleegstand (D/21/016006)
10. VVD – Woerdense woningnood het hoofd bieden met fabriekswoningen (D/21/017479)
11. CDA – Extra mogelijkheden voor wonen op (voormalige) boerenerven (D/21/019610)
12. CDA – Woningsplitsing (D/21/022907)
13. VVD – Is splitsen een Woerdense woonoplossing (D/21/034700)
14. Progressief Woerden – Weren van opkopen van woningen voor de verhuur (D/21/034123)
15. Progressief Woerden – Opvang voor mensen in nood (D/21/037013)
16. WeDo Politiek – Het gaat om mensen bij noodlottige levenssituaties, geen gedwongen huisuitzettingen (D/21/038048)
17. Woerden en Democratie – Voorrang voor eigen inwoners bij nieuwbouw (D/21/038045)
18. CU-SGP – Een goede balans tussen huur en koop (D/21/039811)
19. CU-SGP en CDA – Komt wonen voor ouderen in Kamerik in de knel (D/21/041361)
20. Inwonersbelangen – Grote leegstand huurwoningen (D/21/041364)
21. D66 – Inzicht in kwalitatieve woningvraag en woningaanbod (D/21/041422)
22. Progressief Woerden – Zelfbewoningsplicht voor koopwoningen (deel 2) (D/21/042441)
23. CDA – Kansen voor leegstaande huurwoningen in Zegveld (D/21/042845)

De beantwoording van de technische vragen zijn vanuit de griffie rechtstreeks naar de gemeenteraad doorgezet.

Moties wonen en woningbouw 2021:

1. M-121 Aanscherping woonvisie mbt goedkope koopwoningen (D21/033683)
2. M-122 Inventariseren toekomstige woningbouwlocaties (D21/033686)
3. M-124 Versnel woningbouw waar mogelijk (D21/033688)
4. M-150 Aanvullende verkoopwaarden woningen Snel en Polanen en Snellerpoort Woerden (D21/034030)
5. M-152 Kleinschalige woonvormen voor ouderen
6. M-88 Aanvullende verkoopvoorwaarden woningen Raadhuislaan Harmelen (D21/034031)
7. M-183 Woningnood vraagt om een innovatieve aanpak (D21/0/42551)
8. M-184 Toekomstige woningbouwlocaties (D21/0/42552)
9. M-190 De raad aan zet - taakstelling statushouders
10. Motie – Anticiperen op nieuwe wetgeving toewijzing nieuwbouwwoningen
11. Motie – Toegang tot (goedkopere) koopwoningen voor inkomens net boven de grens voor sociale huur vergroten

Amendementen wonen en woningbouw 2021

1. 100 dagen challenge Woerden
2. Toegang tot (goedkopere) koopwoningen voor inkomens net boven de grens voor sociale huur vergroten.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Jaaragenda 2022 van de Prestatieafspraken 2021-2024 GroenWest – gemeente Woerden – HV Weidelanden

Bijlage 2: Strategische woningbouwplanning 2021

Bijlage 3: Planning opleveringen 2021

Bijlage 4: Voortgang woningbouwprojecten 2021

Bijlage 5: Toelichting fases

Bijlage 6: Opgeleverde woningen 2018-2022 en 2022-2026

Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden

15-01-2022

WOERDEN

Projectnaam	Opdrachtgever	Status Planologisch	Status Project	Totaal aantal nieuw	Totaal aantal onttrekking	Eengezins woningaantal	Meergezins woningaantal	Sociale huur		Midden huur		Dure huur		Goedkope koop		Betaalbare koop		Middeldure koop		Dure koop	
								Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Binnenstad																					
Wagenstraat	Gemeente / DunaVast	4B	4	n.t.b.		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
Havenstraat 2A	GroenWest	3	4	11			11	11	100%												
Havenstraat 34	Particulier	1A	10	5			5	n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.	
Havenstraat 44A	Particulier	1A		3			3	n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.	
Jan de Bakkerstraat 4 / Voorstraat 21	Particulier	1A	7	4			4	n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.	
Jan de Bakkerstraat 19	Particulier	1A		2			2	n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.	
Rijnstraat 19 / Voorstraat 20	Particulier	1A	8	4			4	n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.	
Rijnstraat 22-24	Particulier	1A	8	10			10	n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.	
Voorstraat 28-30	Particulier	1A	8	8			8	n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.		n.b.	
Westdam 4-6	Particulier	1A	10	2			2													2	100%
Bloemen- en Bomenkwartier																					
Hoge Rijndijk fase C	Bunnik Projecten	3	4	35		31	4											4	11%	31	89%
Hoge Rijndijk fase D	Bunnik Projecten	4A	4	23		11	12						4	17%				8	35%	11	48%
Poort van Woerden																					
<i>Snellerpoort algemeen</i>																					
- Bouwveld B0	Gemeente	1A	1	40	1	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
- Bouwveld B1	GroenWest	1A	4	120			120	100	83%	20	17%										
- Bouwveld B2	Gemeente	1A	3	75		n.t.b.	n.t.b.					n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
- Bouwveld B3	Gemeente	1A	3	75		n.t.b.	n.t.b.					n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
- Bouwveld B4	Gemeente	1A	3	75		n.t.b.	n.t.b.					n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
- Bouwveld B5 / B6	Rail&OV	1A	4	100			100	30	30%	48	48%	22	22%								
- Bouwveld B7	Gemeente	1A	1	70		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
- Bouwveld B8	Gemeente	1A	1	55		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
- Bouwveld B9	Gemeente	1A	1	75		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
- Bouwveld B10	Gemeente	1A	1	115		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
Subtotaal Snellerpoort				800		0	220	130	16%	68	9%	22	3%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Nog toe te bedelen woningen Snellerpoort				0				30		12		n.t.b.		40		120		n.t.b.		n.t.b.	
Totaal benodigd volgens woonvisie in Snellerpoort				800				160	20%	80	10%	n.t.b.		40	5%	120	15%	n.t.b.		n.t.b.	
<i>Stationsgebied algemeen</i>																					
- Bouwveld A (incl. Oude Minkema)	Gemeente	4A	1	36		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
- Bouwveld B	Plané Vastgoedontwikkeling	4A	4	64			64						7	11%	30	47%	21	33%	6	9%	
- Bouwveld C	Gemeente	4A	1	n.t.b.		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
- Bouwveld D	Gemeente	4A	1	n.t.b.		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
- Bouwveld Noord	Gemeente	4A	1	n.t.b.		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	
Subtotaal Stationsgebied				100		0	64	0	0%	0	0%	0	0%	7	7%	30	30%	21	21%	6	6%
Nog toe te bedelen woningen Stationsgebied				650				150		75		n.t.b.		31		83		n.t.b.		n.t.b.	
Totaal benodigd volgens woonvisie in Stationsgebied				750				150	20%	75	10%	n.t.b.		38	5%	113	15%	n.t.b.		n.t.b.	

Voormalige scholenlocatie Mijzijde	Gemeente	1A	5	20			20					10	50%	5	25%		5	25%	
Kavels Mijzijde 76A	Gemeente	1A	2	2			2										2	100%	
Kavels Mijzijde 88A	Gemeente	3	2	4			4										4	100%	
Voormalige scholenlocatie Overstek	Gemeente	1A	2	30			10	20				n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	n.t.b.		
Kamerik NO 2	Gemeente	1A	8	12			12										12	100%	
Kamerik NO 3	Gemeente	4A	1	60			n.t.b.	n.t.b.	12	20%	6	10%	n.t.b.	3	5%	9	15%	n.t.b.	n.t.b.
Houtdijk 4A	Particulier	1A	4	12			12												
TOTALEN KAMERIK				140	0	28	52	12			6		0	13		14		0	23
Omgevingsvisie - te zoeken locaties voor woningbouw Kamerik				210															

ZEGVELD

Projectnaam	Opdrachtgever	Status Planologisch	Status Project	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	
								Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
De Pionier	GroenWest	1A	7	24			24	18	75%	6	25%										
Weidz	Bolton	1A	10	38			38					7	18%	19	50%					12	32%
Zuidwest	Kruijt	4A	1	24			n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.		n.t.b.		n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	
Bernhardstraat 7	Particulier	1A	10	4	1		4					4	100%								
Hoofdweg 80	Particulier	1A	6	4			4													4	100%
TOTALEN ZEGVELD				94	1	42	28	18		6		0		11		19		0	16		
Omgevingsvisie - te zoeken locaties voor woningbouw Zegveld				115																	

				Totaal aantal woningen	Totaal aantal onttrekking	Eengezins woning aantal	Meergezins woning aantal	Sociale huur Aantal	Sociale huur %	Midden huur Aantal	Midden huur %	Dure huur Aantal	Dure huur %	Goedkope koop Aantal	Goedkope koop %	Betaalbare koop Aantal	Betaalbare koop %	Middeldure koop Aantal	Middeldure koop %	Dure koop Aantal	Dure koop %
SUBTOTALEN				4912	27	501	1496	955		398		228		266		637		192		389	

De subtotalen zijn gebaseerd op de getallen die reeds bekend zijn in de plannen. Wanneer alle categorieën bij elkaar worden opgeteld komt zodoende niet het totaal aantal woningen naar voren.

TOTAAL AANTAL NIEUWE WONINGEN GEMEENTE WOERDEN	4885
OMGEVINGSVISIE - TE ZOEKEN LOCATIES VOOR WONINGBOUW	835
	5720

Onder voorbehoud van tyfouten

Planning Opleveringen Woningbouw Gemeente Woerden

20-01-2022

WOERDEN												
Projectnaam	Planning opleveringen per jaar											
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	>2030	n.t.b.
Binnenstad												
Wagenstraat												n.t.b.
Havenstraat 2A		11										
Havenstraat 34	5											
Havenstraat 44A			3									
Jan de Bakkerstraat 4 / Voorstraat 21			4									
Jan de Bakkerstraat 19			2									
Rijnstraat 19 / Voorstraat 20		4										
Rijnstraat 22-24		10										
Voorstraat 28-30		8										
Westdam 4-6	2											
Bloemen- en Bomenkwartier												
Hoge Rijndijk fase C				35								
Hoge Rijndijk fase D												23
Poort van Woerden												
<i>Snellerpoort algemeen</i>												
- Bouwveld B0												n.t.b.
- Bouwveld B1					120							
- Bouwveld B2												n.t.b.
- Bouwveld B3												n.t.b.
- Bouwveld B4												n.t.b.
- Bouwveld B5 / B6							100					
- Bouwveld B7												n.t.b.
- Bouwveld B8												n.t.b.
- Bouwveld B9												n.t.b.
- Bouwveld B10												n.t.b.
Nog toe te bedelen woningen			133	133	14	133	34	133				
Totaal Snellerpoort = 800												
<i>Stationsgebied algemeen</i>												
- Bouwveld A (incl. Oude Minkema)												n.t.b.
- Bouwveld B				64								
- Bouwveld C												n.t.b.
- Bouwveld D												n.t.b.
- Bouwveld Noord												n.t.b.
Nog toe te bedelen woningen							50	50	50	50	486	
Totaal Stationsgebied = 750												
<i>Nieuw-Middelland algemeen</i>												
- De Houttuin		66	199									
- De Molenhoek			72									
- De Bleek 1				80	157							

Omgevingsvisie												210
TOTALEN KAMERIK	10	2	32	21	15	0	0	0	0	0	0	270

ZEGVELD

Projectnaam	Planning opleveringen per jaar											n.t.b.
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	>2030	
De Pionier		24										
Weidz	38											
Zuidwest												24
Bernhardstraat 7	4											
Hoofdweg 80		1	2	1								
Omgevingsvisie												115
TOTALEN ZEGVELD	42	25	2	1	0	0	0	0	0	0	0	139

Projectnaam	Planning opleveringen per jaar											n.t.b.
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	>2030	
TOTAAL GEMEENTE WOERDEN	85	245	621	432	355	333	250	233	100	100	1731	1142

		gem / jr	incl uitstel (= -30%)
Plancapaciteit t/m 2030	2754	275	193
Plancapaciteit 2030 t/m 2050	1731	87	61
Nader te bepalen	1142	57	40
Subtotaal	<u>5627</u>		
Woningonttrekkingen	-27		
Opgeleverd Hof v Leyland 2020	120		
Totaal	5720		

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.

Toelichting voortgang woningbouwprojecten Gemeente Woerden

december 2021

Woerden

Project	Projectontwikkeling en voortgang
Binnenstad	
Wagenstraat	Er wordt een stedenbouwkundig programma van eisen opgeleverd in januari 2022. Een te realiseren programma zal nog nader worden uitgewerkt.
Bloemen- en Bomenkwartier	
Hoge Rijndijk fase C	De ontwikkelaar heeft een bestemmingsplan opgesteld en verwacht wordt dat deze in 2022 in procedure wordt gebracht. Er zit geen sociale huur in, want dat zat in de vorige fase (A+B) (19,4% op het totaal). Na vaststelling wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. Naar verwachting gaat dit project in 2023 in verkoop.
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.
Poort van Woerden	
Snellerpoort algemeen	Bestemmingsplannen (woongebied en uitbreiding winkelcentrum) zijn zomer 2021 vastgesteld door de raad. Naar verwachting worden de bestemmingsplannen in 2022 onherroepelijk. Inmiddels zijn er 2 intentieovereenkomsten 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 2028, maar dit betreft een prognose en kan uitlopen. Voor heel Snellerpoort
Bouwweld B0	De volgende stap is dat de uitgangspunten voor dit bouwweld moeten worden uitgewerkt.
Bouwweld B1	Intentieovereenkomst gesloten in 2021. Naar verwachting in 2022 een ontwikkelovereenkomst. Door deelname aan de Challenge Middenhuur zijn er extra middenhuurwoningen toegevoegd.
Bouwweld B2 + B3 + B4	De tenders voor deze bouwwelden worden eerste 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.
Bouwweld B5/B6	Intentieovereenkomst reeds getekend. In 2022 worden de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek verwacht.
Bouwweld B7 + B8 + B9 + B10	De volgende stap is dat de uitgangspunten voor deze bouwwelden moeten worden uitgewerkt. De getallen zijn indicatief.
Stationsgebied algemeen	Stedenbouwkundige visie is zomer 2021 vastgesteld door de raad. De volgende stap is het opstellen van het stedenbouwkundig plan van fase 1. In de visie zijn voor dit gebied in totaal 750 woningen opgenomen.

Bouwveld A (incl. Oude Minkema)	In de loop van 2022 zal deze locatie nader worden opgepakt. De eerste stap is dat er randvoorwaarden opgesteld gaan worden. Voor deze locatie wordt o.a. gerekend met 36 woningen in de Oude Minkema. Capaciteit is een aandachtspunt.
Bouwveld B	Dit project is het meest concreet en zit in de ontwerpfase.
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.
Nieuw-Middelland algemeen	Organische ontwikkeling. Sloop/nieuwbouw of transformatie van kantoorpanden naar wonen. Er zijn diverse projecten waarvan de haalbaarheid onderzocht wordt. Inmiddels zijn er 2 exploitatieovereenkomsten en 2 intentieovereenkomsten gesloten. We houden rekening van een gemiddelde van 2.100 woningen die op termijn in Nieuw-Middelland gebouwd kunnen worden.
De Houttuin	Start bouw april 2021. Oplevering blok A start naar verwachting september 2022. 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.
De Molenhoek	Start bouw begin 2022, voormalig kantoor inmiddels gesloopt. Geïnteresseerden kunnen zich reeds inschrijven op de website van De Molenhoek. 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.
De Bleek 1	Gemixt woningbouwprogramma in de vorm van appartementen en maisonnettes. Het plan bestaat uit 3 blokken (A, B, C) Bestemmingsplan komt naar verwachting in 2022 in de raad. 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).
Watermolenlaan 1	Intentieovereenkomst gesloten in 2021. Het stedenbouwkundig programma wordt verder uitgewerkt in 2022. 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).
Schilderskwartier	
De Veste	Op deze locatie staat nu de tijdelijke Wilhelminaschool. Wanneer deze wordt afgebroken zullen de kavels naar verwachting ook in verkoop gaan. Bestemmingsplan reeds vastgesteld.
Leidsestraatweg 42	Intentieovereenkomst wordt in 2022 ondertekend. De volgende stap is het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Het betreft hier een ontwikkeling in het koopsegment.
Leidsestraatweg 132	Intentieovereenkomst wordt in 2022 ondertekend. De volgende stap is het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Het betreft hier een ontwikkeling in het huursegment. Doelgroep voor deze locatie betreft senioren.
Rijnzicht	Gelegen aan de Leidsestraatweg 71. Project is opgeleverd in 2021.
Tournoysveld	Met de ontwikkelaar zal naar verwachting Q2 2022 een anterieure overeenkomst worden gesloten. De sociale woningbouw zal door GroenWest worden ontwikkeld.

Van Kempensingel	Naar verwachting start hiervan de verkoop medio 2022. Bestemmingsplan reeds vastgesteld.
Snel en Polanen	
De Heem / Veldwijk	Hier worden 25 woningen gesloopt en komen hiervoor 30 woningen in de plaats. Er wordt door GroenWest gewerkt om 2022 het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Het Leger des Heils huurt de woningen van GroenWest.
Waterrijk	Alle kavels zijn verkocht. De laatste kavel wordt inmiddels bebouwd.
Staatsliedenkwartier	
Hof van Leyland	Inmiddels zijn de opleveringen gaande. Een deel van de woningen is ook al in 2020 opgeleverd, een deel in 2021 en een deel in 2022.
Johan de Wittlaan 12	Intentieovereenkomst getekend. Bestemmingsplanprocedure wordt in 2022 opgestart en zal eind 2022/begin 2023 naar verwachting in de raad komen.
WITT	Bouw is gestart september 2021. Het plan heeft stil gelegen door een vertraagde uitspraak van de Raad van State (corona). Alle woningen zijn in 2021 verkocht.

Harmelen

Project	Projectontwikkeling en voortgang
Buitenhof	Dit project ligt stil. Capaciteit is een aandachtspunt.
Hof van Harmelen	Bestemmingsplan inclusief omgevingsvergunningen moet nog in procedure ter vaststelling. Door faillissement van Tetteroo Bouw & Ontwikkeling is het moment dat het bestemmingsplan in procedure gaat niet zeker. De gemeente gaat er vanuit dat er 24 sociale koopwoningen in het plan komen. Mogelijk dat er beroep wordt aangetekend tegen dit plan.
Raadhuislaan 1	Tenderprocedure is opgestart, naar verwachting is zomer 2022 een ontwikkelaar geselecteerd. In 2021 hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden ter voorbereiding van de tender. Start bouw gepland eind 2022/begin 2023. Capaciteit is een aandachtspunt.
Willem-Alexanderlaan 2-6	Het ontwerp bestemmingsplan gaat januari 2022 in procedure. Start bouw nieuw kinderdagverblijf start januari 2022 waarna het kinderdagverblijf op de WA-laan kan verhuizen. Deze is voorzien in het najaar. Aansluitend vindt de bouw plaats op de WA-laan. In totaal komen hier 6 CPO woningen, 11 patiowoningen en 25 appartementen van GroenWest (21 sociaal en 4 middenhuur).

Kamerik

Project	Projectontwikkeling en voortgang
Voormalige scholenlocatie Mijzijde	Ontwikkelingsovereenkomst is december 2021 ondertekend. Appartementen zullen naar verwachting eerste halfjaar in verkoop gaan. Bestemmingsplan is reeds vastgesteld.
Kavels Mijzijde 76A	De kavels worden gebruikt als bouwplaats voor de appartementen. Na oplevering van de appartementen zullen de kavels in 2024 in verkoop gaan. Bestemmingsplan is reeds vastgesteld.
Kavels Mijzijde 88A	Bestemmingsplan zal eerste helft 2022 ter inzage komen te liggen en vastgesteld worden door de raad. De 4 kavels van Eben-Haëzer gaan in najaar 2022 in verkoop.

Voormalige scholenlocatie Overstek	De selectie zal starten in 2022. De verkoop zal naar verwachting plaatsvinden eind 2022, begin 2023. Bestemmingsplan is reeds vastgesteld.
Kamerik NO2	De eerste 10 woningen zijn opgeleverd, de andere 2 volgen in 2022.

Zegveld

Project	Projectontwikkeling en voortgang
Weidz	Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd.
De Pionier	Bestemmingsplan is onherroepelijk. Januari 2022 is de start bouw. Project heeft vertraging opgelopen door beroepsprocedure Raad van State. Oplevering waarschijnlijk eind 2022.

Toelichting Status Planologisch

	Status planologisch*	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

	Status project*	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.

Jaaragenda 2022

Prestatieafspraken 2021 – 2024 Gemeente Woerden, GroenWest en Huurdersvereniging Weidelanden

Actie	Wat	Wie
Betaalbaar wonen		
Nieuwbouw	In de PA is het doel opgenomen om in de periode 2018 t/m 2030 600 sociale huurwoningen te realiseren. GroenWest en gemeente zoeken naar nieuwbouwlocaties waar tenminste 235 sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden tot 2030 om aan de 600 woningen te komen. Gemeente bewaakt de 20% sociale huur in de nieuwbouwprojecten en GroenWest zoekt daarnaast zelf naar nieuwe locaties in de hele gemeente.	GroenWest en Gemeente
Gematigd huurbeleid	Bij mutatie wordt de volgende verdeling in huurcategorieën aangehouden die aansluit bij de vraag; - 60% onder de 1 ^e aftoppingsgrens - 20% onder de 2 ^e aftoppingsgrens - 20% onder de liberalisatiegrens Dit betreffen streefhuren. In 2022 voert GroenWest een nieuw woningbehoefteonderzoek uit voor een nieuw ondernemingsplan en portefeuillebeleid. GroenWest neemt de gemeente daarin mee.	GroenWest met betrokkenheid van Gemeente
Gematigde huurverhoging	Uitgangspunt voor 2022 is een inflatievolgende huurverhoging voor de doelgroep tot €40.024 (eenpersoonshuishoudens) en €44.655 (meerpersoonshuishoudens) (prijspeil 2021).	GroenWest
Goedkope scheefheid terugdringen	Beleid inkomensafhankelijk huurverhoging volgt zodra dit bekend is .	GroenWest
Schuldhelpverlening	In de eerste helft van 2022 brengen we het proces voor de nieuwe werkwijze van huur inhouden op de uitkering ter voorkoming van het snel oplopen van schulden in kaart. In de tweede helft van 2022 starten we met deze nieuwe werkwijze.	Gemeente en GroenWest
Beschikbaarheid		
Middeninkomens	Met behulp van woningbehoefteonderzoek in 2022 de omvang en behoefte van lage middeninkomens in kaart brengen. Op basis hiervan bepaalt GroenWest in nieuw portefeuillebeleid (2023) het maximum percentage verhuringen aan lage middeninkomens. Voorwaarde voor toewijzing van sociale huurwoningen aan middeninkomens is dat er voldoende aanbod blijft voor de secundaire doelgroep, die concurreert met dezelfde woningen. Vanwege de smalle wettelijk bepaalde inkomensmarge (€40.024 - €44.655, prijspeil 2021), is de verwachting dat lage middeninkomens minder dan 7,5% van de doelgroep uitmaakt in verhouding tot de secundaire en primaire doelgroep.	GroenWest

Jaaragenda 2022

Prestatieafspraken 2021 – 2024 Gemeente Woerden, GroenWest en Huurdersvereniging Weidelanden

Woningen voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur	GroenWest verhuurt in 2022 tussen de 10-15% van de vrijkomende woningen op basis van loting.	GroenWest
Duurzaamheid		
Innovatie aanjagen	<p><u>Reductie CO2-uitstoot</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - GroenWest werkt ook in 2022 aan verschillende experimenten op het gebied van verduurzamingstechnieken en houdt de gemeente op de hoogte van de voortgang. <ul style="list-style-type: none"> o Een proefopstelling (bij Solar partner) waarbij heel 2021 wordt gemonitord hoeveel warmte we kunnen opnemen uit warmte onder zonnepanelen op dak. o In 2 woningen experimenteert GroenWest met: <ul style="list-style-type: none"> ▪ opslag van dakwarmte in een PCM-vat of in warme lucht; ▪ gebruik van een luchtwarmtepomp of waterwarmtepomp; ▪ verschillende warmteterugwininstallaties in de douche; <p>De woningen worden voorgeprogrammeerd voor het werken met batterijen. De installaties worden in Q4 2021 en Q1 2022 gemonitord en in Q2 2022 volgt een rapportage.</p> <p><u>Klimaatadaptatie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeente en GroenWest starten een experiment waarbij regenwater wordt afgekoppeld. Eerste stap is het bepalen van een geschikt complex. Voorwaarde is dat het hoger gelegen is zodat we zeker weten dat het water weg kan. - In 2022 bekijken we samen of er bij een onderhoudsproject daken kunnen worden vergroend. We willen een experiment doen met groendaken om de kosten en baten inzichtelijk te maken. <p><u>Circulariteit / grondstoffenneutraliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - GroenWest doet mee aan onderzoek van het Consortium Integrale Energietransitie Bestaande Bouw (o.a. TNO, TU Delft, Hoge School Utrecht). - GroenWest werkt aan het inzichtelijk maken van CO₂-uitstoot bij Variantenstudies en Nieuwbouw. In elke variantenstudie bij onderhoud bekijkt ze de circulariteit van materialen en hoeveel CO₂ wordt veroorzaakt. Ook bij nieuwbouw probeert GroenWest dit inzichtelijk te maken. - GroenWest is met Portaal trekker van de RWU-werkgroep circulair. De werkgroep maakt zich er hard voor dat de circulariteit van materialen inzichtelijk wordt gemaakt. 	GroenWest i.s.m. gemeente

Jaaragenda 2022

Prestatieafspraken 2021 – 2024 Gemeente Woerden, GroenWest en Huurdersvereniging Weidelanden

Lager energiegebruik van huurders stimuleren	<ul style="list-style-type: none"> - GroenWest werkt ook in 2022 met een CO₂-monitor op het verbruik van huurders. - In RWU-verband is GroenWest trekker van een werkgroep energiebesparend gedrag huurders stimuleren. - Gemeente betreft GroenWest bij de uitvoering van de warmtevisie en overlegt over de energietransitie. - GroenWest geeft in 2022 inzicht in de toekomst van de woningen met een EFG label en de wijze waarop deze worden of zijn meegenomen in de inspanningen om de energie-index te verlagen. - Samen met de provincie Utrecht werken gemeente en GroenWest in 2022 aan twee experimenten: <ol style="list-style-type: none"> 1. We onderzoeken samen met de organisatie Duwtje hoe je met bewonersgedrag in complexen met goede isolatie en een CV-ketel de CO₂-uitstoot omlaag kunt brengen. 2. Daarnaast werken gemeente en GroenWest samen bij de uitrol van de toegekende RREW subsidie. Hiermee kunnen huurders van GroenWest van de gemeente een product of dienst afnemen dat hulp biedt bij het verlagen van het energieverbruik. 	Gemeente en GroenWest
Wonen en zorg		
Woonzorgvisie	De gemeente voert een woon-zorgonderzoek uit, waardoor het helder is wat de vraag is en hoe hier op kan worden ingespeeld.	Gemeente met betrokkenheid GroenWest
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).	Gemeente
Leefbaarheid		
Samenwerken in aanpak woonproblematiek	In 2022 werken we vanuit het convenant gegevensuitwisseling, waarin we afspraken hebben gemaakt over het vroegtijdig signaleren en optimale ondersteuning van inwoners met meerdere en/of complexe problemen.	Gemeente en GroenWest
Samenwerken bewoners	GroenWest 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 GroenWest.	Gemeente en GroenWest

Jaaragenda 2022

Prestatieafspraken 2021 – 2024 Gemeente Woerden, GroenWest en Huurdersvereniging Weidelanden

	De gemeente heeft via veel verschillende kanalen contact met bewoners. Naast de wijk- en dorpsplatforms organiseren we informatiebijeenkomsten en stimuleren/faciliteren we bewonersinitiatieven.	
Inclusieagenda	<ul style="list-style-type: none">- Gemengd en inclusief wonen vanaf het begin toepassen in het ontwerp van woningen- Het stimuleren van ontmoeting van verschillende groepen inwoners	Gemeente en GroenWest

Opgeleverde woningen 2018-2022 en 2022-2026.

Jaartal	Totaal aantal woningen			Aantal sociale huurwoningen					
	Doelstelling	Opgeleverd	verschil	Doelstelling	Opgeleverd	verschil	norm-%	% van totaal	verschil
2018	200	204	4	40	86	46	20%	43%	23%
2019	200	119	-81	40	0	-40	20%	0%	-20%
2020	200	282	82	40	25	-15	20%	13%	-8%
2021	200	85	-115	40	0	-40	20%	0%	-20%
2022 *)	200	245	45	40	39	-1	20%	20%	-1%
subtotaal	1000	935	-65	200	150	-50	20%	15%	-5%
2022 *)	300	245	-55	60	39	-21	20%	13%	-7%
2023	300	621	321	60	128	68	20%	43%	23%
2024	300	432	132	60	48	-12	20%	16%	-4%
2025	300	355	55	60	100	40	20%	33%	13%
2026	300	333	33	60	69	9	20%	23%	3%
subtotaal	1500	1986	486	300	384	84	20%	26%	6%
totaal beide periode's *)	2300	2676	376	460	495	35	20%	22%	2%

*) Het jaar 2022 is in beide periode's opgenomen, in het totaal 1x meegeteld. Dit om tot een evenwichtige vergelijking van beide periodes te komen.