

Bijlagen

Onderzoek huisvesting jongeren en
starters Woerden

Juni 2007

Inhoudsopgave

1	BEGRIPPEN	1
2	INTERVIEWS	2
3	GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN	3
4	BELEIDSONTWIKKELINGEN	5
5	JONGEREN IN WOERDEN	9
5.1	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	9
5.2	EEN ENQUÊTE ONDER JONGEREN IN WOERDEN	12
5.3	KANSEN OP DE KOOPMARKT	13
5.4	KANSEN OP DE SOCIALE HUURMARKT	15
6	ONDERZOEKSVRAGEN EN CONCLUSIES	23
7	REACTIE COLLEGE VAN B & W	26

1

Begrippen

Jongeren	Mensen in de leeftijd 15 tot en met 29 jaar
Sociale huur	Woningen met een huur tot de Huurtoeslaggrens (€615, prijspeil 1 januari 2006). Waarvan: <ul style="list-style-type: none"> – Goedkoop: tot €339 (kwaliteitskortingsgrens) – Betaalbaar: tussen €339 en €520 (2^e aftoppingsgrens) – Middelduur/ bereikbaar: tussen €520 en €615 Prijsklassen gebaseerd op de Huurtoeslagwet.
Sociale / goedkope koop	Koopwoningen met een v.o.n. prijs van maximaal €181.512
Revolverend fonds	Fonds van waaruit leningen worden verstrekt. Door aflossing (en eventueel rentebetaling) komt het uitgeleende geld weer terug in het revolving fund en is weer beschikbaar voor nieuwe leningen.
MGE	Maatschappelijk gebonden eigendom: de koper betaalt een gereduceerde koopprijs en wordt vervolgens volledig eigenaar van de woning, met bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Bij verkoop koop de corporatie de woning weer terug en wordt winst (of verlies) gedeeld. De koper heeft daarmee de garantie dat de woning wordt verkocht.
SMART	<ul style="list-style-type: none"> – Specifiek: het doel is maar voor één uitleg vatbaar. Dat geldt ook voor een eventuele doelgroep of gebiedsafbakening; – Meetbaar: er is een indicator (een kenmerk waaraan wordt afgemeten in hoeverre het doel is gerealiseerd), een streefwaarde (de gewenste waarde van de indicator) en een nulmeting (die aangeeft wat de waarde van de indicator is aan het begin van een periode); – Acceptabel: managers en bestuurders nemen de verantwoordelijkheid voor het halen van de streefwaarden en willen zich daarop laten aanspreken; – Realistisch: de streefwaarde moet haalbaar zijn en die haalbaarheid moet aannemelijk zijn gemaakt door middel van een onderbouwing; – Tijdgebonden: de streefwaarde is voorzien van een tijdstip waarop deze moet zijn gehaald.

2 Interviews

Ten behoeve van dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met onderstaande personen:

- J. Strik (wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening gemeente Woerden)
- H. de Jong (ambtenaar volkshuisvesting gemeente Woerden)
- J. Zwaneveld (hoofd afdeling ruimtelijke ontwikkeling gemeente Woerden en voorzitter van het bestuur van de Woningstichting Kamerik)
- F. Krabbendam (coördinator grondzaken gemeente Woerden)
- H. van Middelaar (voormalig projectleider afdeling Projecten gemeente Woerden)
- P. Korzelius (directeur bestuurder SWW)
- L. Verheul (directeur bestuurder Groenrand Wonen)
- G. Buijs (manager wonen en klantenservice Groenrand Wonen)
- A. Borys (secretaris bestuur Woningstichting Kamerik)
- A. van Dam (Raadslid CDA)
- A. van Ekeren (Raadslid Inwonersbelangen)
- L. Ypma, (Raadslid, Progressief Woerden)
- W. van Geelen (Raadslid Progressief Woerden)
- T. Snijders (Jongerenraad)

3

Geraadpleegde documenten

- Woningmarktonderzoek Woerden (1997)
- Woningbehoefte- en migratieonderzoek Woerden en regio West-Utrecht (1997)
- Volkshuisvestingsperspectief gemeente Woerden (2000)
- Nota Rode contouren van de gemeente Woerden (november 2002)
- Actualisatie Volkshuisvestingsperspectief Woerden (juli 2003)
- Notitie Concretisering problematiek huisvesting jonge starters (november 2003)
- Prestatieafspraken (februari 2004)
- Vaste grond voor beleid (februari 2006)
- De Rode draad van de Nota Wonen 2006+ (april 2006)
- Coalitieakkoord 2006-2010
- Nota Wonen 2006+ (september 2006)
- Raadsstukken:
- Initiatiefvoorstel jongeren- en startershuisvesting van de PvdA fractie (mei 2003) en Amendement op het initiatiefvoorstel (mei 2003)
 - Concretisering problematiek huisvesting jonge starters (december 2003)
 - Halfjaarlijkse stand van zaken aanpak Notitie Concretisering problematiek huisvesting jonge starters (september 2004)
 - Memo aan de commissie Zorg over beantwoording vragen van de PvdA fractie (oktober 2004)
 - Brief aan de CDA-fractie met beantwoording vragen over krantenartikel over starters (november 2005)
 - Nota bouwstenen masterplan Snellerpoort (december 2005)
 - Programmabegroting 2007-2010 (september 2006)
 - Verslag Commissie Zorg en Gemeenteraad: november 2006, mei 2006
- Jaarverslag Stichting Woonbelangen Weidegebied 2005 en concept strategisch plan 2006-2011 SWW (2007)
- Jaarverslag Groenrand Wonen 2005
- Beleidsnota Woningbouwstichting Kamerik (mei 1999)

4 GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN

Overzichten woningbouw:

- Overzicht toewijzing gebouwde woningen en uitgifte kavels, voor de jaren 2003, 2004 en 2005
- Jaaroverzicht Woningbouw/ adressen voltooide woningen gemeente Woerden. Voor de afzonderlijke jaren over de periode 2000 tot en met 2005
- Overzicht opgeleverde woningen 1998 t/m 2006
- Locatieatlas

Volkshuisvestelijke programma's:

- Volkshuisvesting locaties Zegveld (december 2002)
- Hoge Rijndijk (oktober 2005)
- Campinaterrein (augustus 2004)
- Snellerpoort (november 2005)
- Defensierrein (november 2005)
- Kamerik-Kanis
- Ambachtsheerelaan Harmelen (januari 2006)

Brief aan Gedeputeerde Staten: lokaal maatwerk woonruimteverdeling (juli 2004)

Notitie starterswoningen Kamerik

Quick-scan locaties voor tijdelijke huisvesting jongeren en statushouders en locatie-analyse t.b.v. diverse bestemmingen in de kern Woerden

Overzicht inschrijvingen op 29 goedkope woningen in Hofwijk-West (Harmelen)

Woningbehoefte jongeren Kamerik (augustus 2005)

Voortgangsrapport Snel en Polanen (oktober 2005)

Brief aan de jongerenraad over volkshuisvesting (oktober 2006)

Koop-/ realisatieovereenkomst De Viermeren Deelplan 1 (november 2006)

Nieuwsbrief Waterrijk Woerden (januari 2007)

4

Beleidsontwikkelingen

Een beknopte reconstructie van de beleidsontwikkelingen in Woerden

In **1997** voert onderzoeksinstituut OTB in opdracht van de gemeente Woerden een **woningbehoefte- en migratieonderzoek**¹ en een **woningmarktonderzoek**² uit. In dit rapport wordt druk op de Woerdense woningmarkt geconstateerd vanuit de regio's Amsterdam en Utrecht. Als de lokale markt niet enigszins beschermd wordt, lijkt deze markt bijna 'eindeloos'. OTB ziet hiervoor twee oplossingen: Ófwel veel meer bouwen, ófwel bindingseisen hanteren. OTB suggereert een forse reductie van het aantal huurwoningen – inzetten op middeldure en dure koop lijkt OTB (gezien de marktvaart) verstandiger.

In **2000** wordt door de gemeente Woerden een **volkshuisvestingsperspectief** uitgebracht³. In deze nota wordt geconstateerd dat er een grote woningvraag is onder starters. Het directe tekort aan kleinere woningen wordt met name veroorzaakt doordat de bewoners daarvan moeilijk kunnen doorstromen. Daarnaast zijn de vrijkomende kleine huurwoningen vaak 'te goedkoop' voor starters met een gemiddeld inkomen en is er in het verleden weinig gebouwd voor starters. Inzet is:

- In het bouwprogramma de focus op doorstroming
- Aanpassen van de normen voor woningzoekenden als tijdelijke oplossing. De BRU wordt gevraagd daartoe een onderzoek in te stellen.
- Bouw van enkele starterswoningen: de nota bevat aanbevelingen gericht op nieuwbouw (meer kleine woningen) en transformatie van kantoorpanden en andere grote panden/woningen.

Op 4 november **2002** stelt de Raad de Nota '**Rode contouren van de gemeente Woerden**' vast. Kern van de nota is het stabilisatiemodel, dat inhoudt dat Woerden na 2005 bouwt voor de eigen bevolkingsaanwas. Een regionale opvangtaak voor woningbouw, zoals de provincie en enkele West-Utrechtse gemeenten voor Woerden suggereren, wordt daarbij afgewezen. De raad wijst ook op het dan nieuwe kabinets-

voetnoot

¹ OTB, Woningbehoefte- en migratieonderzoek Woerden en regio West-Utrecht (1997).

² OTB, OTBouwstenen (1997).

³ Volkshuisvestingsperspectief gemeente Woerden (2000).

beleid, dat gericht is op het bieden van meer ruimte in kleine kernen (waardoor de opvangfunctie van de kern Woerden vermindert). Voor de groei van de bevolking (met name veroorzaakt door een afname van de huishoudengrootte) worden in de nota wel enkele rode contouren 'opgerekt'⁴. De nota wordt beschouwd als de Woerdense input voor het te verschijnen nieuwe streekplan van Utrecht.

In **2003** wordt het **Volkshuisvestingsperspectief** uit 2000 geactualiseerd⁵. Er spelen op dat moment vele thema's, waaronder het aan starters verwante thema Goedkoop Wonen. In mei 2003 wordt daartoe door de PvdA-fractie een **initiatiefvoorstel** ingediend (met het verzoek om een onderzoek/probleemanalyse) en aangenomen.

Volgens het Volkshuisvestingsperspectief (vastgesteld in juli) hebben mensen met een inkomen rond modaal te weinig te kiezen. Er is sprake van een gat tussen goedkoop (sociaal) en duur (dure huur is er nauwelijks, koop is voor velen niet betaalbaar). Op aandringen van de gemeenteraad is het aantal goedkope woningen in het plan Waterrijk opgeplust van 150 naar 200 woningen (van de 1.035 in totaal). Het aandeel koop is, ook in Snel en Polanen, rond de 85% en daardoor goed voor de doorstroming, aldus de nota. Doorstroming is het grootste probleem: de voorraad goedkope woningen is in principe groot genoeg. Het gemeentebestuur ziet nadelen in goedkoop bouwen, die opgevangen kunnen worden door anti-speculatiebeding. Daarnaast staat ook de corporatievoorraad en de eventuele gedeeltelijke verkoop daarvan in de nota ter discussie.

In november 2003 verschijnt de ambtelijke notitie **Concretisering problematiek huisvesting jonge starters**. Hierin wordt de problematiek kort geanalyseerd en wordt voorgesteld voornamelijk via het woningbouwprogramma hierop in te spelen. Tevens wordt maatwerk bij de woonruimteverdeling als mogelijk instrument gezien. Op 9 december 2003 wordt de notitie besproken en vastgesteld in de raad.

In december 2003 worden door de gemeente Woerden en de betrokken corporaties (SWW, Woningbouwstichting Kamerik en Groenrand Wonen) **prestatieafspraken**⁶ opgesteld. Procesmatig onderdeel van de prestatieafspraken is o.a. het besef dat gemeente en corporaties "elkaar nodig hebben bij het vormgeven van het lokale volkshuisvestingsbeleid". Verder wordt voldoende woningaanbod nagestreefd, met name voor de bijzondere doelgroepen (ouderen, jongeren, mensen met een beperking, vluchtelingen etc.). Nadere afspraken over deze doelgroepen worden gemaakt als onderzoeken daartoe aanleiding zouden geven.

In **2004** verschijnt de **Kadernota Wonen**, die de kaders stelt voor een nieuwe Nota Wonen. De kadernota gaat onder meer in op het afstemmen van de nieuwbouw op de behoefte en op het vergroten van het aanbod voor starters (goedkope woningen). Geconstateerd wordt dat door de stijging van de woningprijzen, de druk op de markt en de beperkte nieuwbouw de starter vaak het slachtoffer is geweest. Ingezet wordt

voetnoot

⁴ Niet alle contouren worden overigens verruimd in het later verschenen streekplan.

⁵ Actualisatie Volkshuisvestingsperspectief (2003).

⁶ Achtste versie d.d. 9-12-2003.

op meer aandacht voor jongeren, senioren en mensen met beperkingen. Betaalbaarheid is daarbij van groot belang.

In augustus 2004 verschijnt een **stand van zaken** betreffende de uitvoering van de notitie Concretisering problematiek huisvesting jonge starters. Deze stand van zaken is besproken in de commissie Zorg.

In december 2004 wordt door de provincie Utrecht de aanvraag voor de kernbindingsregeling voor de kleine kernen, toegewezen.

In februari **2006** verschijnt de gemeentelijke **nota Grondbeleid**⁷. De gemeente spreekt zich daarin uit voor een sterkere regierol en het voeren van een actief grondbeleid om de gemeentelijke doelstellingen (ook voor woningbouw) eenvoudiger te kunnen realiseren. Gekozen wordt voor het innemen van meer strategische posities, ondanks eventuele risico's. De nota introduceert de grondprijnsbrief als instrument om te sturen op de grondprijzen van bepaalde bestemmingen (zoals starterswoningen).

In november 2005 komen de gemeente Woerden en de betrokken corporaties samen om te praten over de nieuw te verschijnen Nota Wonen. Dit leidt in april tot de notitie **De 'rode draad' van de Nota Wonen 2006+**⁸. Hoofdpunt van de nota is een extra inzet voor jongeren, senioren en mensen met beperkingen. Geconstateerd wordt dat de druk op de woningmarkt nog steeds groot is, maar ook dat er veel bouwprojecten in de pijplijn zitten. In algemene zin wordt geconstateerd dat de starter baat heeft bij voldoende woningbouw – dit is de afgelopen jaren te weinig gebeurd.

- Ingezet wordt op verhogen van de bouwproductie om doorstroming te stimuleren (via toevoeging en transformatie).
- Daarnaast wil de gemeente graag een onderzoek naar de specifieke woonwensen van Woerdense starters, om te bepalen welke kwaliteit benodigd is.
- Naast nieuwbouw om de kansen voor starters te vergroten wil de gemeente ook het instrument starterslening heroverwegen.

In het voorjaar van 2006 spreekt de politiek zich uit over de situatie. Vele partijen vinden dat de discussie te veel gaat over het al dan niet loslaten van het stabilisatiemodel en te weinig over issues als de starters. Opgemerkt wordt dat starters sinds 1993 een thema is, maar dat er concreet weinig is gebeurd.

Op 12 september 2006 wordt de **Programmabegroting 2007-2010** gepresenteerd, inclusief het programma Woerden Bouwt. Naast de bouw voor de eigen aanwas wordt ook een opgave voorzien in de opvang voor omliggende gemeenten (vooral bijzondere doelgroepen).

Doelstellingen zijn o.a. woonruimte bieden aan eigen woningzoekenden binnen redelijke termijn, het aanwijzen van bouwlocaties en het behouden van woonruimten voor bijzondere doelgroepen, waaronder starters. Concreet betekent dit 40 locaties en het huisvesten van 1.900 eigen woningzoekenden, korte wachttijden en woonruimte in de betaalbare sector blijft de eerste 5-10 jaar beschikbaar voor de doelgroep lage inko-

voetnoot

⁷ Gemeente Woerden, Vaste grond voor beleid (2006).

⁸ Companen, 2006.

mens en starters. Woningzoekenden die buiten de huisvestingsregels vallen worden huisgevest in semi-permanente woningen of een woonhotel.

Aangekondigde acties zijn het formuleren van een Nota Wonen, het prioriteren, plannen, bouwen en monitoren van bouwlocaties (t.b.v. opgave van 1.900 woningen), een halfjaarlijkse monitor, een jaarlijkse verantwoording, afspraken met ontwikkelende marktpartijen (30% sociaal als uitgangspunt), inzet van MGE en KoopGarant en de bouw van een woon/corporatiehotel en semi-permanente woningen voor jongeren, statushouders of starters.

In november 2006 wordt de **Nota Wonen 2006+** vastgesteld. In het rapport wordt verwezen naar de geschetste kaders door de gemeenteraad in 2004. De belangrijkste maatregelen ten aanzien van starters zijn:

- direct bouwen voor starters en benutten van de (beperkte) mogelijkheden van wonen boven winkels
- bevorderen van doorstroming (gevarieerd bouwprogramma)
- realiseren van tijdelijke huisvesting
- startersleningen en KoopGarant
- verkoop van huurwoningen

Ook wordt de relatie gelegd met het grondbeleid om de ambities mogelijk te maken.

In het nieuwbouwprogramma wordt aandacht geschonken aan de starters. In de periode 2005-2014 worden 2.200 woningen gebouwd, waarvan 25%-30% sociaal. Voor starters wordt ingezet op 5% sociale huur en 5 tot 10% sociale koop. De rest van het sociale segment is gericht op senioren. In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen jonge en oude starters: jonge starters zijn vaak aangewezen op goedkope huur, oudere starters op duurdere huur en koop. Geconstateerd wordt dat het aantal starters tot 2010 afneemt en zich daarna stabiliseert. In de commissie Zorg wordt op 29 en 30 november de Nota Wonen + besproken en vastgesteld. Over het algemeen zijn alle fracties positief, al worden wel vragen gesteld over de voortgang van het startersbeleid, startersleningen en transformatie van panden.

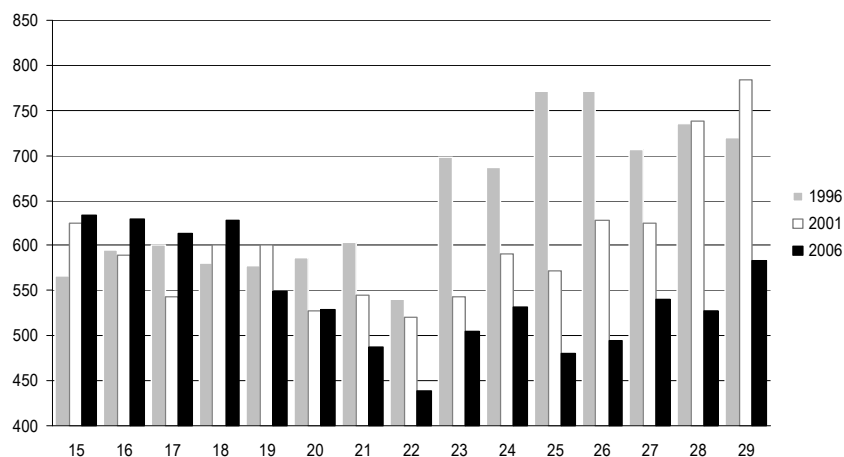
5 Jongeren in Woerden

5.1 Demografische ontwikkelingen

Aantallen jongeren

Op 1 januari 2006 woonden er 8.169 inwoners van 15 tot 30 jaar in de gemeente Woerden⁹. Tien jaar eerder, in 1996, waren dat er nog 9.740 (inclusief Harmelen). Het aantal inwoners in deze leeftijdsgroep is dus in tien jaar tijd met 16% afgenomen. Vergelijken we het aantal per leeftijdjaar (figuur 1), dan zien we dat de afname vooral erg groot is bij de twintigers. Het aantal 15- tot en met 18-jarigen is juist toegenomen ten opzichte van 1996.

figuur 1 Aantal jongeren per leeftijdjaar in 1996, 2001 en 2006 (bron: CBS)



Migratie

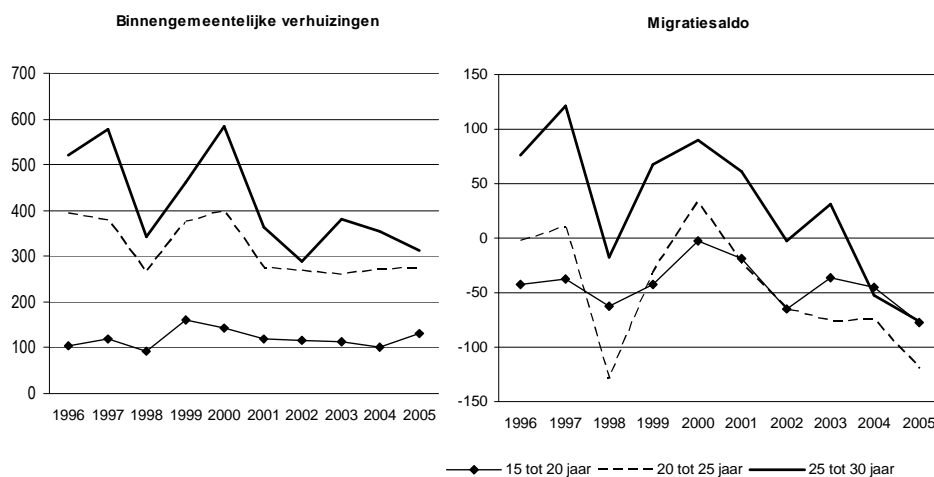
Naast geboorte en sterfte is migratie een belangrijke factor voor de demografische ontwikkeling. In figuur 2 is de ontwikkeling van zowel het aantal binnengemeentelijke verhuizingen van jongeren te zien als het migratiesaldo te zien, waarbij een negatief

voetnoot

⁹ In deze paragraaf wordt de categorie 15-30 jaar aangehouden in verband met de beschikbaarheid van gegevens.

migratiesaldo aangeeft dat er meer jongeren vertrokken zijn, dan zich in Woerden gevestigd hebben.

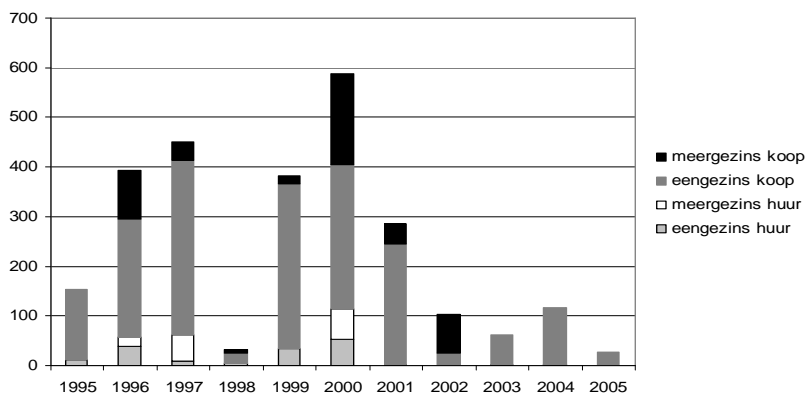
figuur 2 Verhuizingen van jongeren in Woerden (incl. Harmelen): aantal binnengemeentelijk verhuisde personen (links) en migratiesaldo (rechts),



1996-2005 (bron: CBS)

Bij zowel de binnengemeentelijke verhuizingen als het migratiesaldo zijn duidelijke pieken te zien in 1997, 2000 en (in mindere mate) 2003 (zie figuur 2). In deze jaren verhuisden relatief veel jongeren binnen Woerden en naar Woerden. Waarschijnlijk heeft dit te maken met de oplevering van woningen in Woerden (zie figuur 3). De jaren 1998, 2002 en 2005 zijn relatief magere jaren, zowel qua verhuizingen van jongeren in Woerden als qua gereedgekomen woningen.

figuur 3 Gereedgekomen woningen in Woerden, 1995-2005 (bron: CBS)

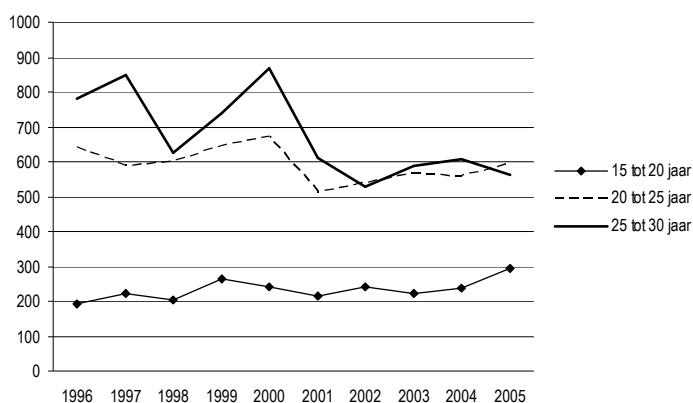


Wat ook opvalt, is dat de 25- tot 30-jarigen het meest verhuizen binnen Woerden. Deze groep kende tot voor kort ook een positief migratiesaldo. De 15- tot 20-jarigen uit

Woerden verhuizen juist relatief weinig, zeker binnen de gemeente. Als ze verhuizen, dan is dat vaak naar een andere gemeente.

Tellen we de binnengemeentelijke verhuizingen en de verhuizingen naar andere gemeenten bij elkaar op, dan blijkt dat het totale aantal verhuizingen van jongeren uit Woerden in alle leeftijdscategorieën redelijk stabiel is. Het totale aantal verhuizingen is tussen 2003 en 2005 zelfs gestegen, van ca. 3.500 naar 4.000 verhuizingen per jaar (zie figuur 4). Deze toename is bijna geheel te danken aan jongeren die de gemeente de rug toekeren. **Woerdense jongeren laten hun wooncarrière dus niet tegenhouden door een gebrek aan aanbod binnen de gemeente.**

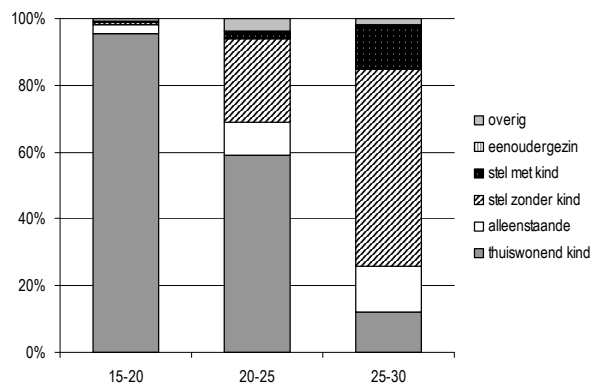
figuur 4 Totale aantallen verhuizingen van Woerdense jongeren, 1996-2005 (bron: CBS)



Huishoudensvorming

In de leeftijd tussen 15 en 30 jaar gaan de meeste jongeren het huis uit om een eigen huishouden te vormen. In 2006 woonde 96% van de 15- tot 20-jarigen nog thuis bij hun ouders of opvoeders. Bij de 25- tot 30-jarigen is dit nog maar 18%. De meeste jongeren die in Woerden op zichzelf wonen, wonen samen. Een klein deel heeft kinderen. Dit patroon zien we ook in voorgaande jaren.

figuur 5 Positie van jongeren in huishoudens, Woerden, 2006 (bron: CBS)



5.2 Een enquête onder jongeren in Woerden

In oktober 2006 heeft RIGO in opdracht van de Provincie Utrecht een onderzoek naar jongerenhuisvesting uitgevoerd. Onderdeel hiervan was een enquête onder jongeren van 18 tot 30 jaar. Er zijn 300 respondenten in de regio West-Utrecht geïnterviewd, waarvan 118 in de gemeente Woerden wonen (74 uit Woerden, 25 uit Harmelen, 11 uit Kamerik en 8 uit Zegveld). Onderstaand de resultaten uit de enquête vanuit de gemeente Woerden. Het gaat om jongeren in de leeftijd van 18 tot 30 jaar.

Woonsituatie

- Bijna de helft (58) van de respondenten woont nog thuis bij hun ouders of opvoeders.
- Van de 60 die wel op zichzelf wonen, woont driekwart (45) samen met zijn of haar partner. Het gaat om 10 alleenstaanden, 26 tweepersoonshuishoudens en 24 drie- of meerpersoonshuishoudens.
- Slechts 2 van de 60 woont in onzelfstandige woonruimte. Beiden bewonen een kamer in een studentenhuis in Woerden.
- Van de 58 jongeren met zelfstandige woonruimte zijn er 30 die (zelf of hun partner) eigenaar zijn van de woning. Op een enkele uitschieter na liggen de koopprijzen van deze woningen tussen de 150.000 en 240.000 euro.
- De 30 jongeren die geen eigen woonruimte bezitten, wonen in woonruimte van een woningcorporatie (22), particuliere verhuurder (6) of familie en kennissen (2).
- 29 jongeren betalen huur, tussen de 200 en 600 euro. 7 van hen ontvangen huursubsidie.
- De uitwonende jongeren hebben tussen de 1 en 6 kamers tot hun beschikking, waarbij het aantal samenhangt met het aantal personen.
- De meeste jongeren (31) wonen minder dan 3 jaar in de huidige woonruimte, maar er zijn er ook 17 die al meer dan 5 jaar niet meer verhuisd zijn.
- 24 van de uitwonende jongeren (40%) woonde al eerder op zichzelf, waarvan 15 eerder al over zelfstandige woonruimte beschikte.

Verhuishwensen

- Bijna 91% (107) van alle jongeren is tevreden of heel tevreden met hun huidige woonsituatie. Dit percentage is vergelijkbaar met Utrecht-West en de provincie Utrecht.
- Toch heeft ruim eenderde (42) plannen om binnen twee jaar te verhuizen, waarvan 16 binnen een halfjaar willen verhuizen. Dat is overigens evenveel als in heel Utrecht-West en minder dan in andere delen van Utrecht. Van de 58 jongeren die nog thuis wonen, heeft meer dan de helft (32) nog geen verhuisplannen.
- De helft van de jongeren met verhuisplannen wil in de gemeente Woerden blijven wonen. Andere voorkeuren die meerdere keren voorkomen zijn Utrecht (8), Nieuwegein (2), Amsterdam (2) en het buitenland (2).

- De meeste jongeren (34) zijn op zoek naar een zelfstandige woning. Er is geen duidelijke voorkeur voor eengezinswoningen of appartementen en voor huur of koop.
- Ook de nieuwe huishoudens die jongeren met verhuisplannen willen gaan vormen, hebben tussen de 1 en 5 leden: 15 alleenstaanden, 18 tweepersoonshuishoudens en 9 drie- of meerpersoonshuishoudens. 23 jongeren willen gaan samenwonen met hun partner. Het gewenste aantal kamers ligt bij de meeste jongeren tussen de 2 en 4.
- De helft van de jongeren met verhuisplannen heeft al actie ondernomen. 20 jongeren hebben zich ingeschreven bij WoningNet, een woningcorporatie of een Kamerbureau. 12 jongeren hebben via een makelaar, Internet, kranten, of een infocentrum gezocht naar een koopwoning.
- 15 van de 21 jongeren die gezocht hebben, hebben nog geen woning gevonden. De meest genoemde reden (7x) is dat zij zich nog aan het oriënteren zijn. Andere redenen zijn gebrek aan aanbod, financiering en opgebouwde wachttijd.

Stellingen

De 42 jongeren met verhuisplannen hebben gereageerd op drie stellingen over hun eigen verhuiscens.

- Met de stelling “Ik wil zo snel mogelijk verhuizen” waren 19 het (helemaal) eens en 18 het (helemaal) niet eens. Iets minder dan in West en andere regio's.
- 33 jongeren verhuizen alleen wanneer zij woonruimte vinden die al hun woonwensen voldoet. Vergelijkbaar met West en meer dan in andere regio's.
- 27 jongeren zijn niet bereid om met minder genoegen te nemen. Minder dan in West en de meeste andere regio's.

Alle 118 jongeren met verhuisplannen hebben gereageerd op drie stellingen over de positie van jongeren op de woningmarkt.

- 100 van de 118 is het (helemaal) eens met de stelling dat het moeilijk is voor jongeren om woonruimte te vinden. Meer dan in West en andere regio's.
- 56 jongeren zijn het (helemaal) oneens met de stelling dat, als je echt je best doet, wel snel woonruimte te vinden is. 42 zijn er wel mee eens. Vergelijkbaar met andere regio's.
- 84 jongeren zijn het (helemaal) eens met de stelling dat er te weinig woonruimte is voor jongeren. Vergelijkbaar met andere regio's.

5.3 Kansen op de koopmarkt

Een deel van de jongeren woont in een koopwoning of wil een koopwoning betrekken. Deze paragraaf schetst de ontwikkelingen in de koopprijzen, relevant voor de mogelijkheden om de koopmarkt te betreden.

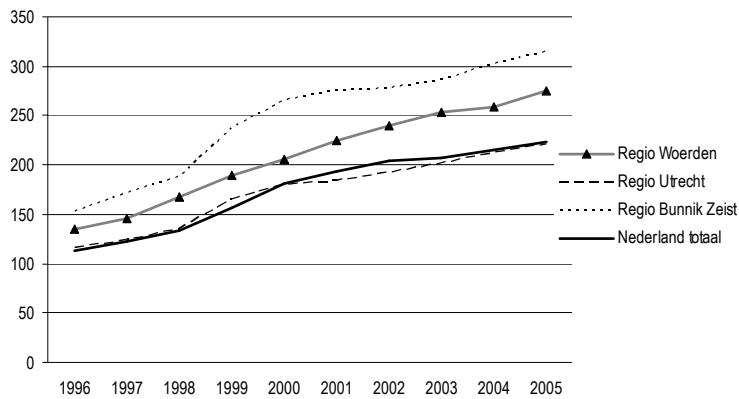
De transactieprijs van de gemiddelde koopwoning¹⁰ in de NVM-regio Woerden (incl. Lopik, Montfoort en Oudewater) is sinds 1996 meer dan verdubbeld: van 135.000 euro

voetnoot

¹⁰ Het gaat om de mediane transactieprijs.

naar 275.000 euro in 2005. Daarmee zijn de prijzen in Woerden iets harder gestegen dan de landelijke trend, vooral na 2000. De regio Woerden houdt het midden tussen andere Utrechtse NVM-regio's als de relatief goedkope regio Utrecht en de relatief dure regio Bunnik-Zeist.

figuur 6 Ontwikkeling mediane transactiepreizen, naar NVM-regio's, 1996-2005



In 2006 zijn in de regio Woerden minder dure woningen verkocht dan in 2005. In het laatste halfjaar van 2006 bedroeg de prijs voor de gemiddelde tussenwoning in de regio Woerden 220.000 euro. Voor een gemiddelde hoekwoning werd 259.000 euro betaald. Een gemiddeld appartement kostte 186.000 euro.

5.4 Kansen op de sociale huurmarkt

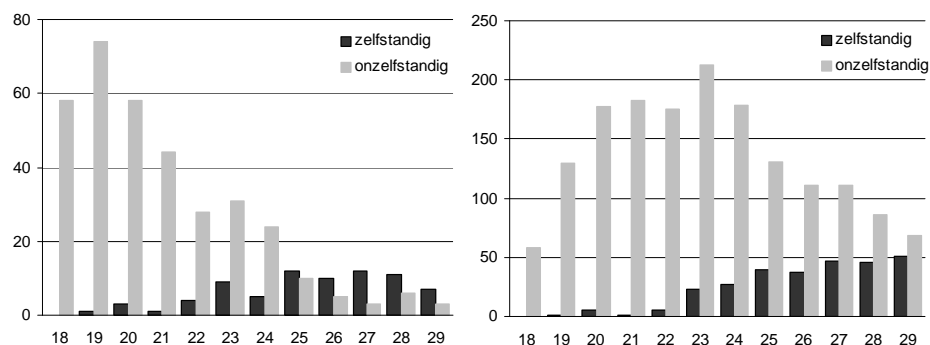
Gegevens in deze paragraaf zijn gebaseerd op een analyse van de bestanden van WoningNet.

Om kans te maken op een sociale huurwoning moeten jongeren uit Woerden zich inschrijven bij WoningNet. Daarna komen zij in aanmerking voor woningen in de regio Utrecht-West, de Stadsregio Utrecht (BRU) en de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.

inschrijvingen

De meeste jongeren die zich inschrijven doen dat niet lang na hun achttiende verjaardag. Ze hebben dan nog geen zelfstandige woning en zijn daarmee starters op de woningmarkt (zie figuur 7, links).

figuur 7 Nieuwe inschrijvingen in 2005 (links) en totaal ingeschrevenen ultimo 2005 (rechts)



- In totaal stonden eind 2005 ruim 1.900 jongeren uit Woerden ingeschreven bij WoningNet Utrecht.
- De meeste zijn tussen de 20 en 25 jaar.
- Hoe ouder ze zijn, hoe meer al zelfstandig wonen en dus doorstromers zijn.
- Meer dan driekwart van de ingeschreven jongeren heeft zich met één persoon ingeschreven, 20% met twee personen en de rest met meer. Hoe ouder de jongeren zijn, hoe meer kans dat ze willen samenwonen en dat er kinderen meeverhuizen.

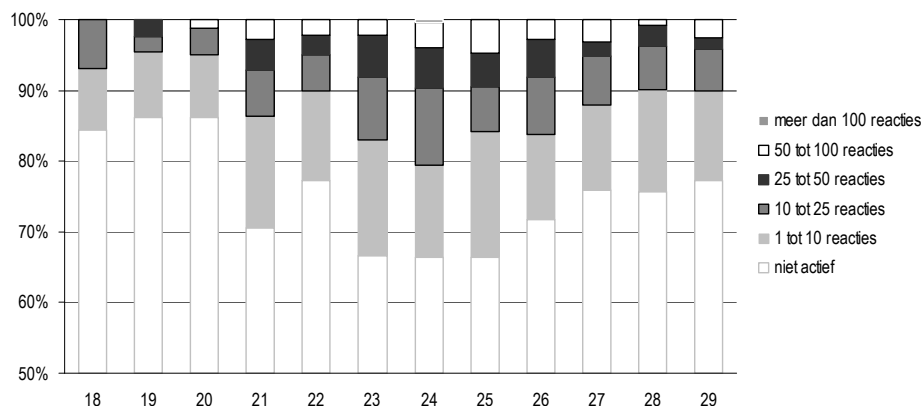
Zoekactiviteit

Om een woning te krijgen moeten woningzoekenden zelf reageren op aangeboden woningen. Niet alle ingeschreven jongeren zijn actief op zoek.

- Van de jongeren uit Woerden tot 30 jaar die eind 2005 ingeschreven stonden, heeft bijna driekwart in 2005 op geen enkele aangeboden woning gereageerd.
- Van de jongeren tot en met 20 jaar reageerde zelfs nog geen 15%. Zij staan alvast ingeschreven om inschrijftijd op te bouwen.
- Pas vanaf 21 jaar zijn er meer jongeren actief.

- Het aantal reacties blijft doorgaans beperkt tot 1 tot 10 reacties per jaar. Het is mogelijk 3 reacties per week in te sturen. We zien dat slechts weinig jongeren op meer dan 50 woningen per jaar reageren. Dit geldt overigens niet alleen voor Woerdense jongeren: ook van de ingeschreven jongeren (en anderen) uit andere delen van Utrecht is slechts een fractie actief op zoek naar een sociale huurwoning.

figuur 8 Aantal reacties van woningzoekenden uit Woerden in 2005 naar leeftijd

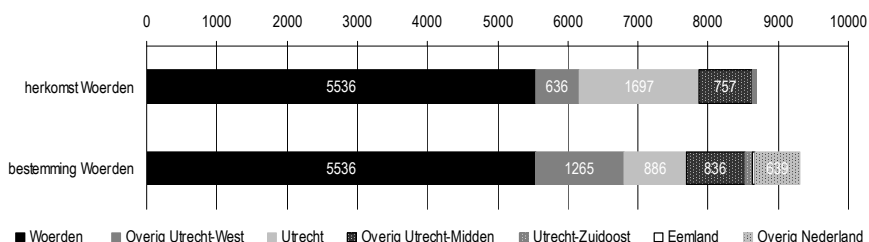


Herkomst en bestemming

Jongeren uit Woerden die wel actief zoeken, reageren niet alleen op woningen binnen de gemeente. In figuur 9 is bovenaan de geografische spreiding te zien van de reacties die jongeren uit Woerden in 2005 hebben uitgebracht.

- Bijna tweederde van de reacties zijn gericht op de gemeente Woerden zelf.
- Van de reacties op andere gemeenten gaat meer dan de helft uit naar de stad Utrecht.
- Hoeveel Woerdense jongeren op woningen in Eemland of in de rest van Nederland hebben gereageerd is niet bekend.

figuur 9 Reacties van jongeren in 2005, herkomst en bestemming Woerden



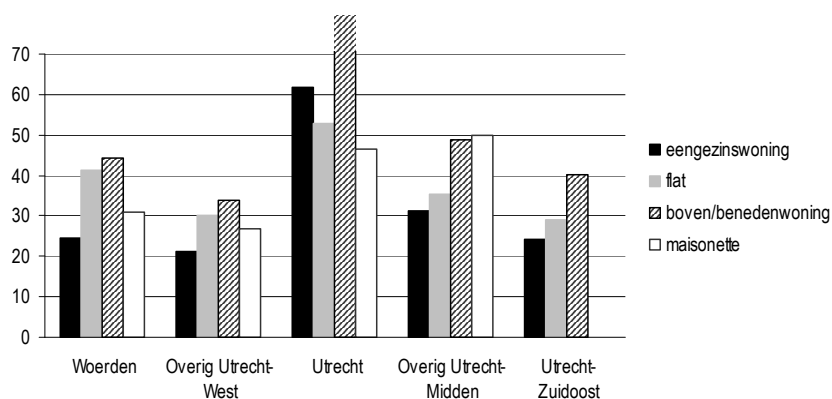
Naast de spreiding van de reacties van Woerdense jongeren is in figuur 9 ook de herkomst van de reacties van alle ingeschreven jongeren op woningen in Woerden te zien.

- Van deze reacties is bijna 60% afkomstig van jongeren uit Woerden.
- 14% van de reacties is afkomstig uit andere gemeenten in Utrecht-West.
- Ongeveer 10% van de reacties is afkomstig van jongeren uit de stad Utrecht of de andere gemeenten in de stadsregio Utrecht. Uit de oostelijke delen van de provincie komen weinig reacties van jongeren.
- 7% van de reacties komt van jongeren uit andere provincies.

Reacties naar woningtype

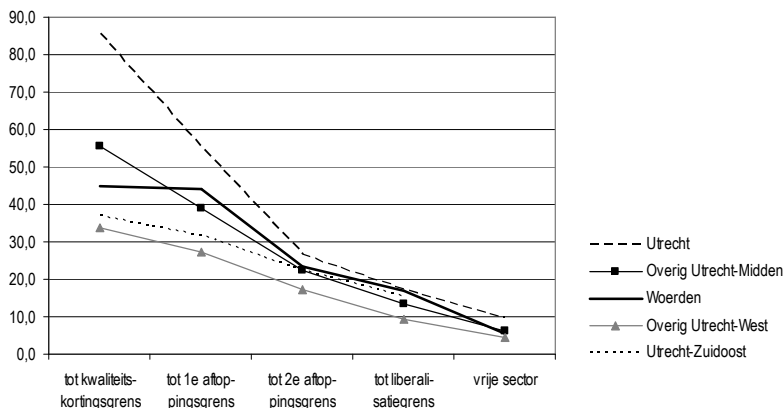
Het aantal reacties van jongeren verschilt per woningtype en regio. In figuur 10 zijn de gemiddelde aantallen te zien, voor de woningen waarop minstens één woningzoekende tot 30 jaar heeft gereageerd.

figuur 10 Gemiddeld aantal reacties van jongeren naar bestemming (woning) en type, 2005



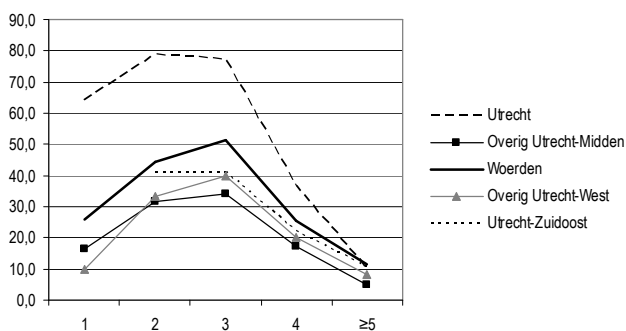
Jongeren reageren vaker op woningen in Woerden dan in de rest van Utrecht-West. Dit geldt vooral voor flats en boven/benedenwoningen, waarop de meeste reacties komen: in Woerden gemiddeld meer dan 40 per woning.

figuur 11 Gemiddeld aantal reacties van jongeren naar bestemming (woning) en huurprijsklasse, 2005



- Qua huurprijsklasse komen de meeste reacties op woningen tot de eerste aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.
- In tegenstelling tot andere delen van de provincie komen er in Woerden niet meer reacties op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, de grens waaronder jongeren tot 23 recht hebben op huurtoeslag.
- Wel ligt de gemiddelde leeftijd van de belangstellenden voor deze goedkoopste categorie onder de 23 jaar, terwijl deze bij de hogere huurklassen 24 à 25 jaar is.

Figuur 12: gemiddeld aantal reacties van jongeren naar bestemming (woning) en aantal kamers, 2005



- Qua kamertal zijn driekamerwoningen in Woerden bij jongeren het populairst.
- Voor grotere woningen komen de (vaak alleenstaande) jongeren meestal niet in aanmerking.
- De animo voor eenkamerwoningen in Woerden is met gemiddeld 26 reacties klein. Alleen in de stad Utrecht is vraag naar zulke kleine woningen.

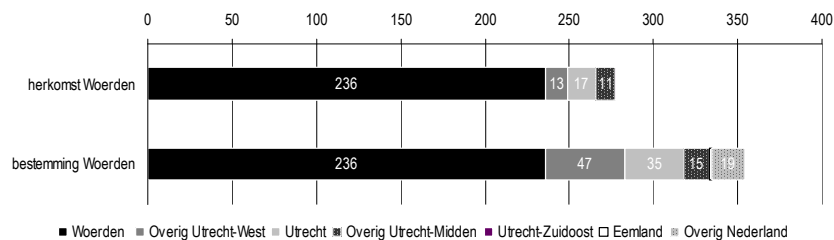
Verhuringen

- Sinds de invoering van WoningNet Utrecht in april 2003 tot eind 2005 zijn 278 woningen verhuurd aan jongeren uit Woerden.

- 85% daarvan stond in de gemeente Woerden zelf
- 15% van de woningen die zijn toegewezen uit jongeren in worden was verdeeld over de rest van Utrecht-West, de stad Utrecht en de rest van Utrecht-Midden.
- In dezelfde periode werden in Woerden 354 woningen verhuurd aan jongeren, waarvan tweederde aan jongeren uit Woerden.

Gezien de reacties is het niet vreemd dat er meer woningen verhuurd zijn aan jongeren uit de rest van de regio dan andersom. Wel opvallend is, dat twee keer zoveel jongeren uit de stad Utrecht naar Woerden verhuisden dan omgekeerd, terwijl Woerdense jongeren veel vaker reageerden op woningen in Utrecht dan Utrechtse jongeren reageerden op woningen in Woerden (vergelijk figuur 13 en figuur 9). Hoeveel Woerdense jongeren in andere gebieden een sociale huurwoning hebben gekregen is onbekend.

figuur 13 Verhuringen aan jongeren, 2003-2005, herkomst en bestemming Woerden

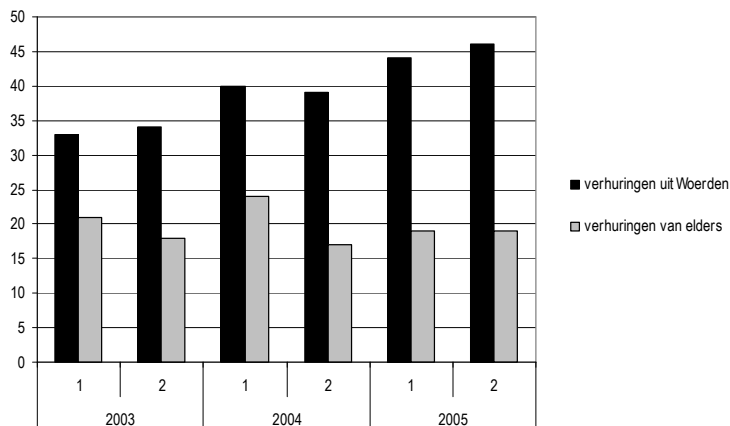


In december 2004 is in Zegveld en Kamerik de zogenaamde veertiendagenregeling ingegaan, die de kansen van lokale inwoners op de schaarse sociale huurwoningen in de kleine kernen moet beschermen. Vrijkomende woningen worden eerst veertien dagen aangeboden aan woningzoekenden met kernbinding, voordat andere woningzoekenden een kans maken.

In Kamerik heeft deze maatregel ervoor gezorgd dat in 2005 geen woningen meer aan woningzoekenden uit andere gemeenten zijn toegewezen. Jongeren uit Kamerik hebben hiervan nauwelijks geprofiteerd: zij kregen 2 in plaats van 1 woning toegewezen. De meeste woningen zijn verhuurd aan oudere woningzoekenden uit Kamerik.

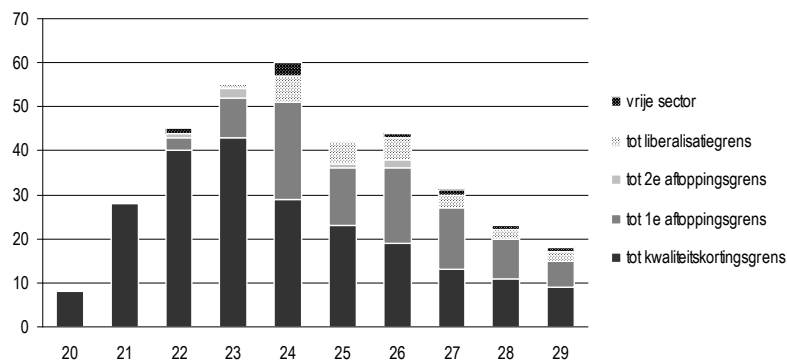
In Zegveld zijn in 2005 5 woningen toegewezen aan jongeren uit de kern, terwijl in de voorgaande jaren geen enkele woning aan een jongere werd verhuurd. Ook hier zijn geen woningen meer verhuurd aan woningzoekenden uit andere gemeenten. Net als in Kamerik hebben alleen enkele oudere woningzoekenden uit Woerden ondanks de veertiendagenregeling een woning in Zegveld gekregen.

figuur 14 Verhuringen aan jongeren in Woerden naar herkomst, per halfjaar 2003-2005



In figuur 14 zijn de aantallen verhuringen van woningen in Woerden aan lokale jongeren en jongeren van elders, en hun wachttijden vergeleken. Het aantal verhuringen aan lokale jongeren per halfjaar is sinds de invoering van WoningNet Utrecht gestegen van 33 in de eerste helft van 2003 naar 46 eind 2005. Deze stijging kan, voor wat betreft 2005, deels toegeschreven worden aan de veertiendagenregeling, maar kan ook te maken hebben met een tanende belangstelling van woningzoekenden uit Utrecht-Midden, die voorheen niet in Woerden konden reageren.

figuur 15 Verhuringen naar huurprijsklasse in Woerden, aan jongeren naar leeftijd, 2003-2005

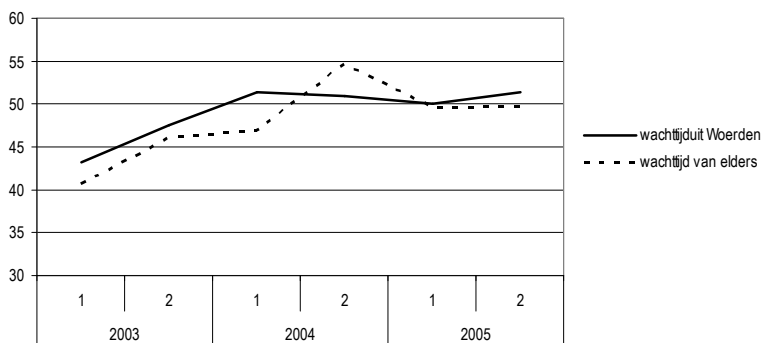


- Van de jongeren die in Woerden een woning hebben gekregen, was geen enkele jonger dan 20 jaar. Vanaf die leeftijd stijgt het aantal verhuringen tot 24 jaar, waarna dit aantal weer afneemt.
- Met het oplopen van de jaren komen de jongeren vaker in duurdere huurprijsklassen terecht. Jongeren tot 23 jaar huren bijna alleen woningen waarvoor zij huurtoeslag kunnen ontvangen. Oudere jongeren kiezen vaker voor een woning boven de aftoppingsgrenzen of in de vrije sector.

Wachttijd en slaagkans

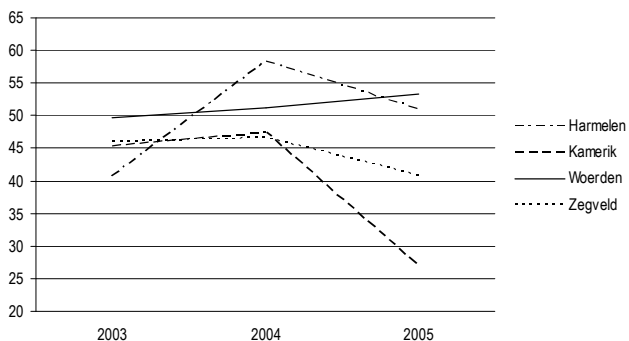
Onderstaande figuren tonen de ontwikkeling in de wachttijd en de slaagkans voor jongeren in Woerden.

figuur 16 Wachttijd jongeren in Woerden naar herkomst 2003-2005

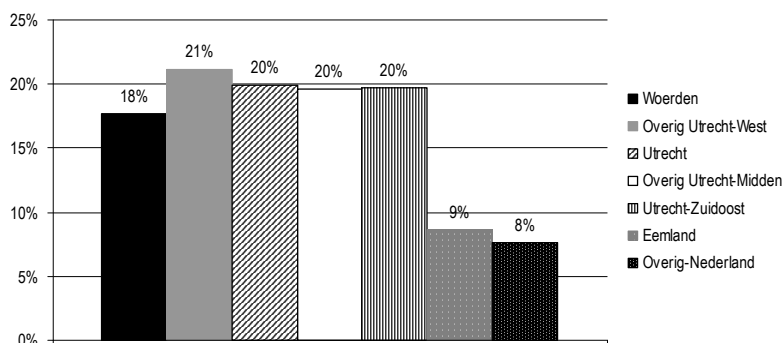


De wachttijd van jongeren in Woerden is gestegen van ruim 40 in het eerste halfjaar van 2003 naar ruim 50 maanden in de tweede helft van 2005. In 2005 is de wachttijd voor jongeren uit Harmelen, Kamerik en Zegveld gedaald. Daarbij moet gezegd worden dat de gemiddelden betrekking hebben op zeer kleine aantallen. Jongeren uit de hoofdkern Woerden wachten gemiddeld het langst op een woning.

figuur 17 Wachttijd Woerdense jongeren in Woerden naar woonplaats 2003-2005



figuur 18 Slaagkansen van jongeren naar herkomst, 2005



In figuur 18 zijn de slaagkansen van jongeren uit Woerden in 2005 vergeleken met die van andere jongeren.

- 18% van de jongeren uit Woerden die in 2005 op woningen hebben gereageerd, hebben een woning gevonden.
- Dat is minder dan jongeren uit andere delen van WoningNet regio Utrecht. Alleen jongeren uit Eemland en buiten de provincie hebben een lagere slaagkans.
- De slaagkans van Woerdense jongeren onder de 22 jaar is nog lager. Pas daarna is de slaagkans hoger dan 15%.

Dit verklaart ook waarom ingeschreven jongeren zich jong inschrijven en pas later gaan reageren. Zij moeten eerst wachttijd opbouwen om kans te maken op een woning.

6

Onderzoeksvragen en conclusies

De rekenkamercommissie Woerden heeft onderzoek verricht naar het beleid rond huisvesting van jonge starters in de gemeente Woerden. Centrale vraag luidt:

Welk beleid heeft het gemeentebestuur de laatste 10 jaar gevoerd om de problematiek van jongeren- en startershuisvesting aan te pakken en zijn de doelen van dat beleid gerealiseerd?

Het onderzoek is gebaseerd op een analyse van documenten, gesprekken met betrokkenen binnen en buiten de gemeentelijke organisatie en een cijfermatige analyse van de ontwikkeling van de positie van jongeren op de woningmarkt. Op basis van dit materiaal concludeert de Rekenkamercommissie het volgende, gebaseerd op de vier deelvragen waarin de hoofdvraag is uitgewerkt:

- 1 *Hoe groot is het probleem van de jongeren- en startershuisvesting? Hoeveel jaren wachten jongeren en starters gemiddeld op een woning en hoe heeft zich dit de laatste 10 jaar ontwikkeld?*
 - Het aantal jongeren in Woerden is afgenomen. Dit heeft te maken met natuurlijke factoren (saldo geboorte en sterfte) én met migratie. De afgelopen jaren zijn meer jongeren uit Woerden vertrokken dan binnengekomen. Deels vrijwillig, deels onder invloed van de kansen op de woningmarkt. Nieuwbouw en migratiesaldo hangen met elkaar samen.
 - De wachttijden voor jongeren voor een sociale huurwoning zijn tussen 2003 en 2005 opgelopen van 3,6 tot 4,3 jaar. De wachttijden verschillen per kern. In de kern Woerden zijn de wachttijden opgelopen. In de andere kernen zijn de wachttijden gedaald. Het aandeel woningen dat aan Woerdense jongeren is verhuurd is toegenomen ten opzichte van het aandeel woningen dat aan jongeren van buiten Woerden is verhuurd (60 naar 70%).
 - Ook in de koopsector is het moeilijker geworden een woning te vinden. Sinds 2003 zijn de huizenprijzen flink gestegen. De prijzen in deze regio liggen boven het gemiddelde in de provincie Utrecht en Nederland als geheel.
- 2 *Welke doelen heeft het gemeentebestuur zich de laatste 10 jaar gesteld op het punt van jongeren- en startershuisvesting? In hoeverre zijn deze doelen gerealiseerd?*
 - Voor 2003 heeft het onderwerp startershuisvesting niet prominent op de agenda gestaan. In 2003 is dit veranderd met het verschijnen van de notitie *Concretise-*

ring problematiek huisvesting jonge starters uit 2003. Ook in *Nota Wonen 2006+* wordt de groep starters afzonderlijk beschreven.

- Doelen zijn niet SMART geformuleerd. De doelstellingen zijn niet specifiek, niet meetbaar en er is geen tijd verbonden aan het behalen van doelen. Een beeld van wanneer de gemeente vindt dat ze succes boekt op het terrein van huisvesting van jonge starters, is er niet. Of de doelen zijn gerealiseerd is daarom niet concreet te toetsen. Onder vraag 1 is al opgemerkt dat de kansen voor starters de afgelopen jaren niet zijn verbeterd. Met de *Nota Wonen 2006+* is beleid concreter geformuleerd, waardoor doelrealisatie in de toekomst beter te meten is.
 - Een systematische monitoring en analyse van uitvoering en effect ontbreekt. Wel is er zicht op de gerealiseerde nieuwbouw en is sinds 2004 een locatieatlas voorhanden, waarin nieuwbouwplannen en programma's worden gepresenteerd. Een confrontatie met beoogde doelen ontbreekt.
- 3 *Welke maatregelen heeft het gemeentebestuur gezegd te zullen gaan nemen om de problemen op te lossen? In hoeverre zijn deze maatregelen daadwerkelijk genomen? Hoe verliep de interne afstemming tussen afdelingen binnen de gemeente om de maatregelen te implementeren?*
- In de aanpak ligt de nadruk op nieuwbouw (voor doorstroming en om het specifieke aanbod voor starters te vergroten). Daarnaast zet de gemeente in op maatwerk in de woonruimteverdeling (veertien dagen voorrang voor woningzoekenden in Kamerik en Zegveld).
 - Tot 2006 ontbreekt het aan een gemeentebreed programma voor nieuwbouw t.b.v. het realiseren van volkshuisvestelijke doelen; een belangrijk regie-instrument. In de *Nota Wonen 2006+* is wel een dergelijk programma opgenomen, dat voorziet in een kader voor de invulling van afzonderlijke locaties.
 - Wat betreft de realisatie is er nog weinig zichtbaar. Maatwerk in de woonruimteverdeling is doorgevoerd en heeft effect gehad; het aandeel toewijzingen aan jongeren uit Woerden zelf is toegenomen.
 - Wat betreft de nieuwbouw worden de resultaten pas de komende jaren zichtbaar: vanaf eind 2003 is bij nieuwe locaties ingezet op goedkope koop voor jongeren. Oplevering vindt de komende periode plaats, samenhangend met de lange doorlooptijd van nieuwbouwplannen.
 - De afgelopen jaren is minder nieuw gebouwd dan gepland. De planning voor de komende jaren doet vermoeden dat deze achterstand wordt ingelopen. Het aandeel sociaal lag in de periode 1998 tot en met 2006 met bijna 12% iets beneden de ambitie van 15%.
 - Via de projectorganisatie is inbreng van de diverse disciplines (waaronder volkshuisvesting) bij projecten gewaarborgd. Discussie is er over realisatie van het aandeel sociaal ten opzichte van marktwerking (optimaliseren van de grondexploitatie). De in de *Nota Wonen 2006+* opgenomen verhoging van het aandeel sociaal richting 30% is nog niet financieel vertaald. Deze discussie vindt in 2007 plaats, waardoor de kaders voor de organisatie scherper worden.

- 4 *Heeft het gemeentebestuur voor de oplossing van de problematiek gekeken naar de ervaringen in andere gemeenten en/of gezocht naar innovatieve oplossingen om het probleem aan te pakken?*
- Een analyse van ervaringen elders ontbreekt. In de gesprekken wordt wel zijdelings verwezen naar initiatieven elders om aan te geven dat bijzondere oplossingen als verbouw van leegstaande kantoren en wonen boven winkels lastig te realiseren is.
 - In de nota *Concretisering problematiek huisvesting jonge starters* wordt een aantal innovatieve oplossingen benoemd. Het gaat dan om het eerder genoemde wonen boven winkels, in leegstaande kantoorpanden, semi-permanente units en een woonboot. Deze initiatieven zijn gestrand op financiële haalbaarheid en (daarmee samenhangend) medewerking van derden. Wel is voortgang geboekt in tijdelijke huivering van starters in te slopen woningen en in omzetting van verouderde seniorencomplexen in huisvesting voor jongeren.

7

Reactie College B & W 22 mei 2007

Geachte commissie,

Wij ontvingen uw brief van 26 april waarbij u ons het conceptrapport “Een eigen huis” over de huisvesting van jongeren en starters in Woerden aanbiedt.

Met veel belangstelling hebben wij kennis genomen van de inhoud, conclusies en aanbevelingen en wij zullen overeenkomstig uw verzoek daarop per onderdeel reageren.

Alvorens dat te doen hebben wij er behoefte aan een aantal algemene opmerkingen te maken, die u tevens kunt aanmerken als reactie op de hoofdconclusie.

Algemeen

Ten aanzien van het onderzoek merken wij op dat het rapport naar onze mening een veel te sterk theoretisch karakter ademt, gebaseerd op een aantal analyses. Conclusies uit recente marktervaringen, waarbij een actueel inzicht is ontstaan tussen de passieve en actieve woningbehoefte onder starters, ontbreken. Het zijn naar onze mening juist die actuele praktijkervaringen die voor de gewenste (bij)sturing van het beleid moeten zorg dragen in plaats van een te sterke theoretisering van bijvoorbeeld inschrijf-gegevens en enquêtes.

Zo refereert u in uw hoofdconclusie aan een beleidscyclus en leemten daarin, terwijl de ontwikkel- en bouwcyclus alsook de praktijkervaringen om tot onherroepelijke bouwvergunningen te komen in het licht van de problematiek minstens zo belangrijk zijn.

De conclusies die worden getrokken uit een onderzoek met een response van 118 op 1900 ingeschreven woningzoekenden vinden wij niet representatief. De enquête heeft naar onze mening te weinig diepgang en is te theoretisch uitgewerkt, terwijl u in uw algemene aanbeveling juist pleit voor meer inzicht om tot een scherpe diagnose te komen.

Met betrekking tot de periode van onderzoek die is gekozen merken wij op dat we in uw rapport de externe omstandigheden missen die zo'n nadrukkelijke rol

hebben gespeeld bij de kentering in de problematiek van de startershuisvesting circa 4 jaar geleden. Dit omslagpunt zou dan ook in het rapport veel beter gemarkeerd moeten zijn.

De sterke stijging van de woningprijzen, die in onze regio nog groter was dan elders, is één van deze punten, waardoor de problematiek in een korte periode veel explicieter is geworden. Het initiatiefvoorstel van de PvdA in mei 2003 en de Nota “Concretisering problematiek huisvesting jonge starters” bevestigen feitelijk dit keerpunt.

Een ander punt is het landelijk gegeven dat de volkshuisvesting gedurende vele jaren niet op de “politieke agenda” heeft gestaan. Na de bekende Nota Volkshuisvesting in de jaren 90” van toenmalig staatssecretaris Heerma is een periode van marktwerking en verzelfstandiging van de sector ingetreden waarbij ook de gemeente een andere rol heeft gekregen. Dit heeft zich vertaald zowel in bestuurlijk-politieke aandacht als in capaciteit bij de uitvoering.

Mede door sterke signalen uit de markt is, ongeveer in dezelfde periode van 3 à 4 jaar geleden, de golfbeweging die het beleidsveld van de volkshuisvesting al vele decennia kent, gekeerd en ook dit is ons inziens een onmisbare en te weinig belichte markering.

Dan nog de regionalisering van de woningmarkt als één van de externe factoren die de problematiek versterkten. Toen begin 2004 de regio’s oost- en west-Utrecht werden samengevoegd tot één marktgebied leidde dat vrijwel direct tot verhoging van de wachttijd in Woerden met gemiddeld enkele jaren. Het is dit besluit geweest dat de roep om en latere invoering van de z.g. kernbinding heeft bewerkstelligd met het terecht door u geconcludeerde positieve resultaat in Kamerik en Zegveld.

In algemene zin merken wij tot slot nog op dat het rapport naar onze mening een te grote herhalingsfactor in zich heeft en een aantal conclusies zijn veelal algemeen en te weinig SMART geformuleerd.

Samenvattend merken wij op dat wij ons niet herkennen in de algemene zienswijze die het rapport weergeeft en het beeld dat daarbij wordt weergegeven als zou “te weinig zijn gedaan” aan het beleid rond huisvesting van jonge starters.

Conclusies beleid tot 2006

Zoals wij hiervoor al hebben toegelicht was er vóór de periode tot 2006 naar onze mening weinig of geen aanleiding om de aandacht méér te focussen op de starters dan op andere specifieke doelgroepen.

Daardoor was ook de problematiek, zo die er toen daadwerkelijk was, qua aard en omvang niet gedetailleerd in beeld.

Wij zijn van mening, zoals hiervoor ook toegelicht, dat het theoretisch inzicht ondergeschikt is aan de actuele praktijkervaring, bijvoorbeeld waar het gaat om de verhouding tussen passief en actief woningzoekenden. Dit betekent dat monitoring en analysering van deze ervaring de komende jaren een speerpunt zal moeten zijn.

De eerder aangehaalde ontwikkel- en bouwcyclus, die vanaf 2003 nu tot realisatie van projecten leidt, is een onderdeel dat naar onze mening hier te weinig is belicht.

Conclusies Nota Wonen 2006+

De geconstateerde inconsistentie met de locatie-atlas is hier niet op z'n plaats. De meest actuele locatie-atlas is van maart 2006 en gebaseerd op gegevens uit eind 2005, terwijl de Nota Wonen in november 2006 door de raad is vastgesteld. Medio dit jaar wordt de geactualiseerde en op de Nota Wonen afgestemde locatie-atlas samen met de Monitor woningbouwlocaties aan de raad aangeboden.

Ten aanzien van de conclusie dat het ontbreekt aan het zicht op de wensen van de doelgroepen en het inzicht in de discrepanties op de woningmarkt in Woerden verwijzen wij naar hetgeen hiervoor is opgemerkt over de theoretische - versus de praktijkanalyses.

Informatievoorziening Raad

Op 18 december 2003 is aan de raad toegezegd te rapporteren over de "Nota concretisering huisvesting jonge starters". Dit is niet formeel, dat wil zeggen met een schriftelijke rapportage, gebeurd en dat betreuren wij. Wel merken wij op dat er meerdere malen mondeling is gecommuniceerd en vragen van de raad zijn beantwoord. Zo is de speciale avond die in Kamerik voor starters is gehouden teruggekoppeld aan de raad.

Op korte termijn, in het 3^e kwartaal van dit jaar, zullen wij de raad een voortgangsrapportage aanbieden met de ervaringen en conclusies ten aanzien van de lopende projecten van starterswoningen.

Aanbevelingen

Veel waarde hechten wij aan een gedegen analyse van de actuele praktijkervaringen. Omdat die nu met lopende projecten wordt opgedaan nemen wij uw aanbeveling om de monitoring van de ontwikkelingen te verbeteren graag over. In het algemeen merken wij op, zoals hiervoor nader is toegelicht, dat wij geen perspectief zien in uitgebreide theoretische onderzoeken en analyses en ook de kosten en tijd die daarmee zijn gemoeid.

Op de 9 aanbevelingen uit hoofdstuk 6.2 reageren wij hieronder.

1. U pleit voor een deugdelijke onderbouwing, meer inzicht en een scherpe diagnose. Wij zijn van mening dat de toetsing van de theorie aan de praktijk onmisbaar is om ambities en maatregelen te sturen. Een actuele monitoring van de praktijksituatie en het sturen van het beleid daarop moet dan ook naar onze mening preveleren boven een strikt theoretische benadering, die in deze aanbeveling ons inziens te veel nadruk krijgt.
2. Het programma uit de Nota Wonen 2006+ krijgt binnenkort een vertaling naar een jaarlijks uit te brengen “Monitor woningbouwlocaties”, gekoppeld aan de locatie-atlas, die al sinds enkele jaren wordt uitgebracht. Over de aangehaalde oude locatie-atlas is hiervoor al een opmerking gemaakt.
3. In het coalitieprogramma is een gemeentebrede Ruimtelijke Structuurvisie opgenomen. Op korte termijn zal aan de raad een startnotitie worden aangeboden en de planning is dat er nog in 2007 een eerste concept-visie wordt opgesteld. De Nota Wonen 2006+ en de hiervoor genoemde monitor zijn samen met andere thematische beleidsnota's bouwstenen voor de visie.
4. Zoals eerder in deze reactie opgemerkt zullen wij de komende tijd de nodige energie steken in de monitoring en analysering van de actuele praktijkervaringen. Het spreekt voor zich dat regionale en landelijke referenties hierbij zullen worden betrokken.
5. De toezeggingen over inzicht in de voortgang en onderzoek naar de wensen zijn naar onze mening onvoldoende gemarkeerd geweest en SMART gemaakt. Op verschillende momenten, waaronder de terugkoppeling met het verslag van de speciale startersavond in Kamerik, is geïnformeerd. Dit is echter tot onze spijt onvoldoende schriftelijk gebeurd. Op korte termijn zullen wij de raad een voortgangsrapportage aanbieden met betrekking tot de lopende projecten.
6. Door middel van de monitor woningbouwlocaties en de locatie-atlas, alsmede met voortgangs-rapportages zullen wij de dialoog met de raad zoeken. Wij verwachten van de raad op dit punt ook input.
7. Ons college wacht met belangstelling op een meer bewuste kaderstelling.
8. Wij onderkennen de hier gesignaleerde zorg. Daarbij merken wij op dat het vraagstuk van de capaciteit de laatste jaren ook actueel wordt vanwege de omslag in de golfbeweging als het gaat om de politieke agenda en de plaats van de volkshuisvesting daarop. In het algemene deel van deze reactie hebben wij dat nader toegelicht. Bij de prioriteiten voor de begroting van 2008 zullen wij voor de komende 3 jaar een

extra formatieplaats opnemen, waarmee ook invulling kan worden gegeven aan de door de raad aangenomen motie met betrekking tot de één-loket-functie voor de plaatselijke woningcorporaties.

9. De prestatie-afspraken met de drie woningcorporaties worden dit jaar geactualiseerd. Wij zullen ons daarbij inspannen om de afspraken concreter te maken.

De samenwerking met de corporaties ervaren wij momenteel als constructief. Wij streven er naar om dit “partnerschap in de volkshuisvesting” de komende tijd verder uit te bouwen en daarbij ook meerjarige afspraken te maken op het gebied van de wederzijdse verantwoordelijkheden en ontwikkelingen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn graag bereid deze reactie mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Woerden

A.G.J. Kwakkernaat
Secretaris

W.G. Groeneweg
loco-burgemeester