

# RAADSINFORMATIEBRIEF



**Van:** wethouder M.J. Schreurs  
**Datum:** 23 augustus 2011  
**Portefeuillehouder(s):** M.J. Schreurs  
**Portefeuille(s):** volkshuisvesting  
**Contactpersoon:** ir J.N. de Jong  
**Tel.nr.:** 8345      **E-mailadres:** jong.j@woerden.nl

**Gemeente Woerden**      11.014032



Registratiedatum: 23-08-2011  
Behandelend afdeling: RAAD  
Afgehandeld door/op:

---

## Onderwerp:

Prestatieafspraken Wonen Woerden 2011-2014

---

## Kennisnemen van:

Het besluit 23 augustus 2011 van het college van b. en w. tot het aangaan van de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

---

## Inleiding:

De prestatieafspraken van de gemeente en de drie woningcorporaties 2008-2010 zijn waargemaakt. Afgesproken is dat er nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt voor 2011-2014.

---

## Kernboodschap:

Partijen sluiten zich aan bij de doelstelling in de Nota Wonen 2006+ om in de periode 2011 – 2014 tenminste 880 woningen te bouwen (gemiddeld 220 woningen per jaar) om de natuurlijke bevolkingsgroei in de gemeente op te vangen. De leidraad is de locatiemonitor woningbouw met het aantal te bouwen woningen per locatie.

De gemeente faciliteert het nieuwbouwprogramma, waarvan 25 % (totaal 220 woningen in de periode 2011 – 2014) in de sociale sector (huur en koop) wordt gerealiseerd ten behoeve van de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid.

De gemeente betreft de corporaties te allen tijde bij de initiatieffase van woningbouwprojecten, met als inzet 25 % sociale huur- en koopwoningen per project.

---

## Vervolg:

Jaarlijkse rapportage over de stand van zaken van de afspraken in de Jaarbrief Nota Wonen en de locatiemonitor woningbouw in december.

Over de toewijzing van de aangepaste sociale huurwoningen voor mensen met een beperking wordt een aanvullende afspraak gemaakt met de woningcorporaties.

---

Datum: 23 augustus 2011

---

**Bijlagen:**

Het b. en w.-besluit 23 augustus 2011 met het advies en de Notitie met het beleid verduurzaming woningvoorraad van de corporaties.

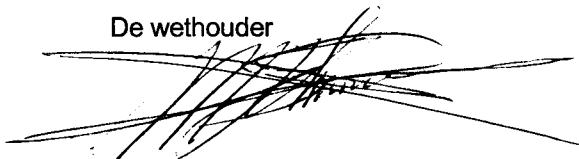
---

De secretaris



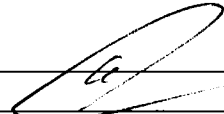
W. Wieringa

De wethouder



M.J. Schreurs

VOORSTEL AAN **BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

<b>Van:</b> <i>ir J.N. de Jong</i> <b>Tel.nr.:</b> 8345 <b>Datum:</b> 15 augustus 2011 <b>Afd.:</b> ro <b>Tekenstukken:</b> <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE <b>Bijlagen:</b> 1 <b>Afschrift aan:</b> A. v. Ansenwoude <b>N.a.v. (evt. briefnrs.):</b> uitvoering Nota wonen	<b>Geraadpleegd consulent</b> <b>Financieel:</b> <b>Juridisch:</b> <i>J. Michel</i> <b>Personeel:</b> <b>Communicatie:</b> <b>ICT:</b> <b>Inkoop:</b>	<b>datum:</b> <b>15 AUG. 2011</b> <b>nummer:</b> A-00474 <b>afd.:</b> R <b>raad:</b> <b>archieff:</b>																					
<b>Onderwerp:</b> <i>prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties 2011-2014</i>																							
<b>Advies:</b> beslissen tot het aangaan van de Prestatieovereenkomst Wonen gemeente Woerden 2011-2014. ↗																							
<b>Paraaf afd. hoofd:</b> 	<b>Begrotingsconsequenties</b> <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE																						
<b>Opmerkingen leidinggevende/secretaris/portefeuillehouder:</b>																							
<b>B. en W. d.d.:</b> <b>23 AUG. 2011</b> <b>Besl.:</b> (ev.nr.besl.lijst): 4.1 <i>Alkood, zie verder de Besluitlijst.</i>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>B</td> <td>W</td> <td>W</td> <td>W</td> <td>W</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Cfm.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bespr.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>←</td> </tr> </table>		B	W	W	W	W	S	Cfm.							Bespr.						←	
	B	W	W	W	W	S																	
Cfm.																							
Bespr.						←																	
Portefeuillehouder: - wethouder Schreurs																							

Van: *ir J.N. de Jong*

Onderwerp: *prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties 2011-2014*

Datum: *15 augustus 2011*

### **Inleiding:**

De prestatieafspraken van de gemeente en de drie woningcorporaties 2008-2010 zijn waargemaakt. Afsproken is dat er nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. Een werkgroep van de partijen heeft daaraan gewerkt. Het concept met de Prestatieafspraken Wonen Woerden 2011-2014 is het resultaat. Het advies hierover van 21 juni is aangehouden. De reden hiervoor is een motie over de verduurzaming van de woningvoorraad. Deze is aangehouden tot de commissie Ruimte praat met het college over de prestatieafspraken. Een raadsinformatiebrief wordt gemaakt. Het college heeft de bevoegdheid de afspraken te maken. Hierover is vervolgens met wethouder Martin Schreurs afgesproken dat bij het advies wordt gevoegd een notitie met het beleid van de corporaties over de verduurzaming van de woningvoorraad. Dit beleid is in uitvoering. Tevens is afgesproken dat de woningcorporaties worden uitgenodigd bij de commissie Ruimte om eventueel vragen over hun beleid te beantwoorden. De notitie met het beleid verduurzaming woningvoorraad van de corporaties is bijgevoegd.

---

### **Bevoegdheid:**

U bent bevoegd de afspraken te maken met het aangaan van de prestatieovereenkomst. De burgemeester kan de overeenkomst aangaan.

---

### **Beoogd effect:**

De acties en de maatregelen die voortkomen uit de Nota wonen, het Uitvoeringsplan Wel Thuis en het Coalitiebeleid waarmaken. De afspraken bevatten daarvoor de woningproductie met 220 (25%) woningen. De plannen en de projecten met nultradewoningen, aanpasbare woningen en zorgwoningen. De variatie en de kwaliteit in het woningaanbod. Het huur- en verkoopbeleid. De leefbaarheid in de wooncomplexen en de openbare ruimte. De aanpak van onrechtmatige bewoning en de illegale hennepcultuur. Het overleg en de verantwoording van de afspraken.

---

### **Argumenten:**

De prestatieafspraken zijn positief ervaren door de partijen de afgelopen jaren.

---

### **Kanttekeningen:**

De prestatieafspraken zijn de kapstok waaraan nieuwe afspraken kunnen worden gehangen. Bijvoorbeeld over de aanpak van illegale hennepkwekerijen met een regionaal convenant en de woningaanpassingen in relatie tot de uitvoering van de Wet maatschappelijke ontwikkeling.

---

### **Financiën: N.V.T.**

---

### **Uitvoering:**

De overeenkomst ondertekenen.

Van: *ir J.N. de Jong*

Onderwerp: *prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties 2011-2014*

Datum: *15 augustus 2011*

---

**Communicatie:**

Partijen publiceren gezamenlijk over de uitvoering van de prestatieafspraken.

---

**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

Uw besluit 6 mei 2008 akkoord te gaan met de Prestatieovereenkomst Wonen Woerden 2008-2010.

---

**Bijlagen:**

PRESTATIEOVEREENKOMST 2011-2014  
LIJST MET ACTIES EN MAATREGELEN NOTA WONEN

## Besluitenlijst

### Vergadering burgemeester en wethouders d.d.: 23 augustus 2011

Mr. H.W. Schmidt	- burgemeester
W. Wieringa	- secretaris
M.J. Schreurs	- wethouder
Mevr. L. Ypma	- wethouder
Mevr. T. Cnossen-Looijenga	- wethouder

Afwezig: J.I.M. Duindam - wethouder

Vastgesteld d.d.:

De secretaris: De burgemeester:

Ag.pnt.	Sector	Naar	Status
Reg.nr.	Onderwerp		

#### 4.1 R 11A.00474 Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties 2011-2014

portefeuillehouder: wethouder Schreurs

Advies:

Beslissen tot het aangaan van de Prestatieovereenkomst Wonen gemeente Woerden 2011-2014

#### Besluit: Akkoord.

In een aanvullende prestatieafpraak opnemen dat woningen met wmo-aanpassingen met voorrang voor de betreffende doelgroep beschikbaar worden gesteld

## **CONCEPT**

versie 20 juni 2011 voor principe-akkoord door de besturen  
daarna voor advies naar de huurdersorganisaties van de corporaties

## **Prestatieafspraken Wonen Woerden 2011 - 2014**

### ***“Samen werken aan wonen”***

- **Gemeente Woerden**
- **Stichting GroenWest**
- **Woningbouwstichting Kamerik**

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Karakter en inhoud van de samenwerking
3. Woningproductie
4. Variatie en Kwaliteit
5. Huurprijzen, woningverdeling, betaalbaarheid en verkoopbeleid
6. Zorg, welzijn en bijzondere doelgroepen
7. Leefbaarheid
8. Overleg en verantwoording
9. Werkingsduur
10. Citeertitel
11. Bijlagen



## **Prestatieafspraken Wonen Woerden 2011 - 2014**

### **1. Gemeente en woningcorporaties: partners in volkshuisvesting**

De gemeente Woerden is een gebied waar het prettig wonen is, zowel in de kleinstedelijke kern Woerden als in de plattelandskernen Kamerik, Kanis, Zegveld en Harmelen.

De gemeente en de in de gemeente Woerden werkzame woningcorporaties zijn actief om dit woongebied ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden. Belangrijke thema's zijn onder andere: leefbaarheid, woonkwaliteit en woningaanbod.

In deze overeenkomst maken de gemeente en de woningcorporaties als partners in de volkshuisvesting afspraken over de lokale opgaven op het terrein van bouwen en wonen.

Deze drie partijen zijn:

- Gemeente Woerden;
- Stichting GroenWest, onder andere werkzaam in de kernen Woerden, Harmelen en Zegveld;
- Woningbouwstichting Kamerik, uitsluitend werkzaam in de kern Kamerik.

### **2. Karakter en inhoud van de samenwerking**

- Partijen wensen een integrale aanpak van vraagstukken op het terrein van bouwen en wonen in de gemeente Woerden.
- Partijen stemmen de initiatieven die zij ontwikkelen op elkaar af, zodat deze initiatieven elkaar kunnen versterken.
- Partijen geven elkaar vooraf inzage over de wijze waarop elke partij vorm en inhoud geeft aan zijn bijdrage aan het lokale beleid.
- Partijen rapporteren achteraf aan elkaar over de geleverde prestaties.

### **3. Woningproductie**

3.1. Partijen sluiten zich aan bij de doelstelling in de Nota Wonen 2006+ om in de periode 2011 – 2014 tenminste 880 woningen te bouwen (gemiddeld 220 woningen per jaar) om de natuurlijke bevolkingsgroei in de gemeente op te vangen. De leidraad is de locatiemonitor woningbouw met het aantal te bouwen woningen per locatie.

3.2. De gemeente faciliteert het nieuwbouwprogramma, waarvan 25 % (totaal 220 woningen in de periode 2011 – 2014) in de sociale sector (huur en koop) wordt gerealiseerd ten behoeve van de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid.

3.3. De gemeente betreft de corporaties te allen tijde bij de initiatieffase van woningbouwprojecten, met als inzet 25 % sociale huur- en koopwoningen per project.

3.4. Corporaties kunnen in de gelegenheid worden gesteld om woningen te bouwen in de vrije sector. In projectovereenkomsten wordt de productie nader geconcretiseerd.

3.5.1. De gemeente en de corporaties zorgen, ieder binnen de eigen organisatie, voor het optimaliseren van de interne afstemming, de procedures en de besluitvorming, met als gezamenlijk doel het optimaliseren van het tempo van de woningproductie.

3.5.2. De gemeente draagt aan deze productie bij door:

- het berekenen van gematigde grondprijzen voor sociale huurwoningen via de jaarlijkse grondprijsbrief van de gemeente;
- bij projecten met sociale koopwoningen wordt de residuele grondprijs methode gehanteerd;
- het tijdig verlenen van planologische medewerking;
- het tijdig beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke capaciteit.

3.5.3. De corporaties dragen aan deze productie bij door:

- tijdig plannen te ontwikkelen;
- onrendabel te investeren in sociale huurwoningen en sociale koopwoningen;
- per plan een contactpersoon aan te wijzen om de communicatie te stroomlijnen;
- het leveren van voldoende capaciteit en kwaliteit in personele zin ten behoeve van de projectontwikkeling.

3.6. In de initiatieffase van een woningbouwproject draagt iedere partij zijn eigen kosten. De gemeente maakt een globale beoordeling van een initiatiefplan en voert zo nodig een aanvullend haalbaarheidsonderzoek uit. Bij een positieve beoordeling en een positief onderzoek maken partijen een intentieovereenkomst en vervolgens een exploitatieovereenkomst inclusief uren en kosten.

#### **4. Variatie en kwaliteit**

4.1. Partijen zijn van mening dat versterking van het woonklimaat vraagt om meer variatie in het woningaanbod naar kwaliteit, prijs en eigendomsvorm in de wijken of kernen waar de samenstelling van de woningvoorraad eenzijdig is.

4.2. Wanneer de gemeente besluit tot het maken van een wijkvisie, dan doet zij dit samen met de corporaties.

#### **5. Huurprijzen, woningverdeling, betaalbaarheid en verkoopbeleid**

5.1. De corporaties stemmen hun huurprijsbeleid allereerst af op het huisvesten van huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren.

Daarnaast zorgen zij - voor zover dit wettelijk en financieel mogelijk is - ook voor huishoudens met een jaarinkomen tussen € 33.614 en € 45.000.

5.2. De corporaties stemmen hun huurprijsbeleid ook af op hun energie- en duurzaamheidsbeleid. Zij investeren de komende jaren veel in energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad in het belang van de duurzaamheid en de betaalbaarheid van de woonlasten. Zij berekenen de kosten van de maatregelen

door. Dit wordt gekoppeld aan het nieuwe woningwaarderingstelsel, waarbij het energielabel meetelt in de puntentelling van de woning.

5.3. De corporaties wijzen tenminste 90 % van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot de maximale huurgrens (€ 652,52 per maand) toe aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 33.614.

5.4. Partijen onderzoeken samen hoe het huidige woonruimteverdeelbeleid beter kan worden benut om aan te sluiten bij de wensen van de woningzoekende huishoudens.

5.5. Partijen overleggen met elkaar over de wijze waarop de nieuwe Huisvestingswet optimaal zal worden ingezet voor het woonruimteverdeelbeleid.

5.6. De corporaties bieden startende kopers de mogelijkheid aan een woning te kopen met korting en garantie van terugkoop door de corporatie met winst- of verliesdeling (regeling Koopgarant).

## **6. Zorg, welzijn en bijzondere doelgroepen**

6.1.1. Op basis van de Bestuurovereenkomst Wel Thuis! 2006 en het daarbij behorende Uitvoeringsplan spannen de corporaties zich in om in de periode 2011 – 2015 minimaal de volgende plannen te realiseren (stand van zaken op 16 juni 2011):

- \* Waterrijk, Woerden: 28 nultredewoningen en 35 zorgwoningen;
- \* Defensie Eiland, Woerden: 22 aanpasbare woningen;
- \* Rubensstraat, Woerden: 64 aanpasbare woningen en 24 zorgwoningen;
- \* Berberisstraat, Woerden: 34 nultredewoningen;
- \* Hoge Rijndijk, Woerden: 28 nultredewoningen;
- \* Miland, Kanis: 4 nultredewoningen;
- \* Driesprong, Harmelen: 13 zorgwoningen.

6.1.2. Het uiteindelijk resultaat wordt bepaald door de medewerking van de zorgorganisaties om de benodigde zorg te leveren.

6.2. De corporaties reserveren, in overleg met de gemeente, voldoende woningen voor statushouders. De gemeente neemt de huurderiving voor haar rekening wanneer de woningen niet tijdig worden verhuurd.

6.3. De corporaties stellen - afhankelijk van de behoefte - woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen ten behoeve van mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking.

6.4. De gemeente realiseert in de periode 2011 – 2014 samen met de corporaties, de zorgverleners en de welzijnsinstellingen een woonservicegebied in de wijken Molenvliet en Snel en Polanen.

## **7. Leefbaarheid**

7.1. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare ruimte. Zij investeert in het aanleggen en opknappen van straten, plantsoenen en pleinen en het implementeren van woonmilieuverbeteringen.

7.2. Bij herstructureringsprojecten van de corporaties worden de kosten voor het (her)inrichten van de openbare ruimte verdeeld tussen de gemeente en de corporaties. De feitelijke bijdrage wordt bepaald op basis van de eerder genoemde grondprijnsbrief, het woningbouwprogramma en de per project nader overeen te komen voorwaarden.

7.3. De corporaties investeren in maatregelen die de leefbaarheid op complex- en buurtniveau verbeteren. Onderdeel van deze investeringen kan zijn het inzetten van menskracht in complexen met leefbaarheidproblemen.

7.4. De gemeente stelt de meerjarenprogramma's voor beheer, onderhoud en investeringen in de openbare ruimte vast na overleg met de corporaties. Om dit mogelijk te maken, melden de corporaties vroegtijdig hun projecten aan bij de gemeente.

7.5. Partijen stemmen hun investeringen en activiteiten gericht op verbetering van de leefbaarheid concreet met elkaar af in projectovereenkomsten.

7.6. Partijen werken samen bij het oplossen van situaties van structurele woonoverlast op complex- of buurtniveau, waarbij kan worden besloten om de overlastveroorzaker - onder strikte voorwaarden - een tweede en tevens laatste kans te geven in een andere woning.

7.7. Partijen werken samen bij het opsporen, aanpakken en oplossen van onrechtmatige bewoning en illegale hennepcultuur in corporatiewoningen, die in strijd zijn met de huurovereenkomst en / of de overheidsvoorschriften, zoals de huisvestingsverordening, de bouwverordening en de politieverordening.

## **8. Overleg en verantwoording**

8.1. Een keer per jaar is er bestuurlijk overleg tussen partijen, waarbij in ieder geval de volgende onderwerpen aan de hand van een monitor worden besproken:

- de voortgang van de woningproductie en het bouwprogramma;
- het voorgenomen en uitgevoerde huurprijsbeleid van de corporaties;
- de ontwikkeling van de slaagkansen van de woningzoekenden;
- de huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- de voortgang in de uitvoering van de afspraken in deze overeenkomst en de daarop gebaseerde projectovereenkomsten.

8.2. Leidraad voor het bestuurlijk overleg is het uitvoeringsprogramma van de Nota Wonen 2006+. Dit programma is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

8.3. Het overleg kan leiden tot bijstellingen van deze overeenkomst en de daarop gebaseerde projectovereenkomsten.

8.4. Partijen verantwoorden zich jaarlijks publiekelijk via de Jaarbrief Nota Wonen 2006+ over de resultaten van hun samenwerking op basis van deze overeenkomst en de daarop gebaseerde projectovereenkomsten.

## **9. Werkingsduur**

Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening en eindigt op 31 december 2014.

## **10. Citeertitel**

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als Prestatieafspraken Wonen Woerden 2011 - 2014.

## **11. Bijlagen**

Als bijlagen bij deze overeenkomst zijn gevoegd:

- Lijst met definities (onderdeel van de overeenkomst);
- Uitvoeringsprogramma Nota Wonen 2006+.

Aldus overeengekomen en getekend te Woerden op .. ..... 2011.

### **Gemeente Woerden**

de heer mr. H.W. Schmidt,  
burgemeester

### **Stichting GroenWest**

de heer drs. P.P. Korzelijs,  
voorzitter bestuur

### **Woningbouwstichting Kamerik**

de heer J. Hoenselaar,  
voorzitter

de heer A.J. Borys,  
secretaris

## **Bijlage** bij de Prestatieafspraken Wonen Woerden 2011 – 2014

### **Definities**

#### *Primaire doelgroep*

Huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614 in het jaar van aanvang van de huurovereenkomst, conform de Tijdelijke Regeling Diensten van Algemeen Economisch Belang Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting d.d. 3 november 2010.

#### *Secundaire doelgroep*

Huishoudens met een jaarinkomen tussen € 33.614 en € 45.000.

#### *Sociale huurwoning*

Woning met een kale huurprijs tot de maximale huurgrens van € 652,52 per maand.

#### *Dure huurwoning*

Woning met een kale huurprijs boven de maximale huurgrens van € 652.52 per maand.

#### *Kale huurprijs*

Prijs die bij huur en verhuur verschuldigd is voor het enkele gebruik van een woning.

#### *Sociale koopwoning*

Woning met een koopprijs tot € 181.512

#### *Betaalbare koopwoning*

Woning met een koopprijs tussen € 181.512 en € 265.000.

#### *Middeldure koopwoning*

Woning met een koopprijs tussen € 265.000 en € 315.000.

#### *Dure koopwoning*

Woning met een koopprijs hoger dan € 315.000.

#### *Koopprijs*

Prijs die bij koop en verkoop zal worden betaald voor het enkele eigendomsrecht van een woning.

*Jaarlijkse aanpassing*

De genoemde inkomen-, huur- en koopprijsgrenzen gelden op 1 januari 2011 en worden periodiek (meestal jaarlijks) aangepast.

Nummer	Maatregelen en actiepunten Nota Wonen 2006+ van Gemeente Woerden	Prioriteit	Trekker	Betrokken partijen	Stand van zaken per 1 juli 2011
<b>Doelgroep: starters en jonge huishoudens (paragraaf 4.1)</b>					
1.	Bouwen van voldoende woningen in het algemeen, voor verlichting van de marktdruk en verbetering van de doorstroming.	1	G	C, M	nog actueel
2.	Uitgifte van relatief kleine, goedkope kavels, ook voor corporaties.	1	G	M	nog actueel
3.	Bouwen van tijdelijke woningen.	2	C	G	gaat niet door
4.	Flankerend: heroverwegen verstreking van startersleningen.	2	G		gaat niet door
5.	Flankerend: KoopGarant invoeren voor kleine goedkope woningen door corporaties.	1	C	G	nog actueel
<b>Doelgroep: senioren en zorgbehoevenden (paragraaf 4.2)</b>					
6.	Gedifferentieerd (en zo mogelijk flexibel) bouwen van nultredenwoningen, qua sectoren, prijsklassen en wijkkern. Actieve aanpassing van huurwoningen tot levensloopbestendige woningen door corporaties, omdat de fricties niet alleen door nieuwbouw kunnen worden opgelost.	1	G	C, M	nog actueel
7.	Actief invulling geven aan de ontwikkeling van de woonservicegebieden.	1	G	C, M, W, Z	nog actueel
8.	Actief invulling geven aan de ontwikkeling van de woonservicegebieden. Waar mogelijk opwaarderen van verouderde seniorenwoningen, waar nodig vervanging en compenserende nieuwbouw.	1	C	G, M	nog actueel
9.	Verzilverd wonen (verkoop aan corporatie, combinatie met onderhoudscontract).	2	C		beëindigd
10.	Extramuralisering; wel afbouwen, maar met beleid.	2	Z	G, W	nog actueel
<b>Doelgroep: mensen met lage inkomens (paragraaf 4.4)</b>					
11.	Nieuwbouw of oplossen van geschikte huurwoningen voor de doelgroep senioren die tot de aandachtsgroep en de doorstromers behoren. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn.	Onderdeel van andere maatregelen			
12.	Monitoren van de wachttijden via het coördinatieoverleg.	2	G	C	nog actueel
<b>Consumeniergericht bouwen (paragraaf 5.1)</b>					
13.	Een gedifferentieerd programma per wijk en kern.	1	G	C, M	nog actueel
14.	Gemeente en corporaties maken zich sterk voor aanpassing van woningen.	Zie maatregel 7.			
15.	Werken aan slaagkansen door voldoende te bouwen met oog op doorstroming.	Zie maatregel 1.			
16.	Gemeente en corporaties maken afspraken over het aanbieden volgens meer flexibele eigendomsverhoudingen (verkoop huurwoningen, vaste huurprijs, Koopgarant i.c.m. maatschappelijk gebonden eigendom).	1	G	C	nog actueel
17.	Flexibel bouwen stimuleren.	2	G	M	nog actueel
18.	De eis van het woonkeurcertificaat vervangen door het opstellen van 5 kwaliteitscriteria voor aanpasbaar bouwen, deels aangepast bouwen in Waterrijk en het vasthouden aan het politiekeurmerk.	2	G	C	nog actueel
<b>Sturingsinstrumenten (paragraaf 5.2)</b>					
19.	Maatregelen.	1	G	C, M	nog actueel
20.	Gedifferentieerd grondbeleid; duidelijk onderscheid tussen marktconforme en sociale ontwikkelingen.	2	G	(C)	nog actueel
21.	Jaarlijks definiëren van de prijsgrenzen, vaststellen door college van B&W.	1	G	C	nog actueel
22.	Gemeente maakt zich sterk voor behoud lokaal maatwerk in woningtoewijzing.	2	G		nog actueel
23.	Loting bij toekennen woningen/kavels.	2	C	G	vervallen
24.	Verkoop huurwoningen alleen onder voorwaarde investering in sociale voorraad.	Een programma voor de gemeente Woerden als geheel (paragraaf 5.3)			
25.	Per jaar ca. 200-225 woningen realiseren; 2.200 woningen in de periode 2005-2014.	1	G	C, M	nog actueel
26.	Nadruk op nultredenwoningen, maar iets minder appartementen dan huidige ambitie. Streven naar een groter aandeel sociale woningbouw (huur en koop), waarbij voor het gemeentelijk bouwprogramma 25-30% als richting wordt aangehouden.	1	G	C, M	nog actueel
<b>Samenwerken aan wonen in Woerden (hoofdstuk 6)</b>					
27.	Verdere prestatieafspraken maken.	1	G, C		nog actueel
28.	Structureel overleg met partijen rond het wonen om voortgang te monitoren en effect beleid te volgen.	2	G	C, Z, W, B	nog actueel
29.	Elke twee jaar: beleid actualiseren en beoordelen behoefte aan nieuw beleidskader.	2	G	C, Z, W, B	nog actueel

G = Gemeente  
C = Corporatie  
M = Marktpartijen  
W = Welzijnspartijen  
Z = Zorgpartijen  
B = Bewoners



## Notitie met het beleid verduurzaming woningvoorraad van de woningcorporaties.

Duurzaamheid is voor ons, als maatschappelijk ondernemer in een nationaal landschap, erg belangrijk. Wij willen graag dat de volgende generaties klanten ook kunnen genieten van de unieke kwaliteiten van ons bijzondere werkgebied. Wij hebben oog voor de toekomst. Dat betekent dat wij zoeken naar een bedrijfsvoering die een win-winsituatie met de natuur inhoudt. Het gaat bij duurzaamheid immers om het voorkomen van afwenteling van problemen van deze tijd op volgende generaties of andere landen. Het gaat dus verder dan energiebesparende maatregelen invoeren. Om dit te realiseren hebben wij twee strategieën:

- Wij borgen goed en betaalbaar wonen door duurzaam investeren
- Wij zijn een verantwoord en duurzaam bedrijf

### **Wij borgen goed en betaalbaar wonen in de toekomst door duurzaam investeren**

Met het oog op de toekomst gaat het voor GroenWest niet alleen om energiebesparing, maar om de totale zorg voor het milieu. Daarom ontwikkelen wij breed beleid ten aanzien van duurzaamheid en integreren we duurzaamheid al in de ontwerpfase. Denk bijvoorbeeld aan uitgekende woningontwerpen en materiaalkeuzen, die zorgen dat ruimtes op eenvoudige wijze aan de veranderende eisen van gebruik aangepast kunnen worden en die het toekomstig energieverbruik beperken. Of aan het bezit van woonproducten die nu en in de toekomst voldoen aan de wensen van onze klanten. Ook de inzet op energiebesparing is belangrijk. De afgelopen dertien jaren zijn de gemiddelde uitgaven aan energie door huurders verdubbeld (bron: VROM). Daarom is een duurzaam product ook belangrijk vanuit de woonlasten van onze klanten.

Een duurzaam product is een product dat mooi, nuttig en degelijk is. Voor GroenWest vormt de levensduur de basis voor duurzaamheid. Dit vereist nadenken over de verschillende ontwikkelingen in de tijd. Dat is dus meer dan 'cradle to cradle'. Dat principe vormt wel een belangrijke inspiratiebron. Het mes snijdt dan ook aan twee kanten: we bieden klanten een comfortabel thuis en we investeren in de toekomst van de leefomgeving van de klant.

### *Wij zetten in op blijvend betaalbare woningen door energetische maatregelen*

Uit een analyse van onze voorraad blijkt dat in onze bestaande woningen nog veel winst te behalen is als het gaat om duurzame, energiebesparende maatregelen. Duurzaamheid wordt dan ook een vaste waarde bij te maken keuzes en investeringsbeslissingen van ons bezit. Als we energetische maatregelen nemen gaan we minimaal voor energielabel C.

### *Wij onderzoeken de inzet van duurzame energie en hebben meer kennis in huis*

Om een goede basis voor duurzaamheid te leggen en verder te kunnen gaan dan de 20% reductie die we hebben afgesproken in het Aedesconvenant, onderzoeken we ook de inzet van duurzame energie. De regelgeving die meer is gericht op het beschermen van de consument dan op het stimuleren van duurzaamheid zorgt er echter voor dat we de mogelijkheden en onmogelijkheden hiervan nog onvoldoende kunnen overzien. De komende jaren zullen wij daarom aandacht besteden aan het vergaren van kennis hierover.

### *Wij investeren proportioneel en strategisch*

Bij investeringen in duurzaamheid in zijn algemeenheid en duurzame energie in het bijzonder is het hoogste maatschappelijke rendement het uitgangspunt. Daarom ligt onze focus op brede investeringen in duurzaamheid.

### *Wij vragen een verantwoorde bijdrage van onze bewoners*

Bij investeringen in de duurzaamheid van ons woningbezit vragen we een bijdrage van onze bewoners. Dit kan zijn in de vorm van iets hogere huurlasten. Een verantwoorde bijdrage: de hogere huurlasten worden immers gecompenseerd door lagere energielasten, zodat de totale woonlasten beperkt blijven. Bij het bepalen van de bijdrage door middel van huurverhoging houden we wel rekening met de huurtoeslaggrens. Voor een deel van onze doelgroep is die toeslag noodzakelijk om de woning te kunnen betalen.

### *Wij investeren in het veranderen van gewoonten*

Het gedrag van mensen bepaalt voor een groot deel hun energiegebruik. Daarom investeren wij niet alleen in duurzaamheid van de woning maar ook in het duurzaam denken van onze klanten. Dan sorteren onze investeringen een maximaal effect. Omdat mensen niet snel hun gewoonten veranderen ziet GroenWest het als haar taak om bewoners bewust te maken van de effecten van hun gedrag op energieverbruik en milieubelasting. Dit doen we door zelf het goede voorbeeld te geven en ook door bewoners te informeren en begeleiden over wat zij kunnen bijdragen. Om klanten enthousiast te krijgen voor verduurzaming is het ook belangrijk dat medewerkers enthousiast zijn over verduurzaming en dat de organisatie duurzaamheid ook uitdraagt in theorie (beleid) en praktijk (werkwijze). De ene klant (extern of intern) is makkelijker in het veranderen van gewoonten dan de ander. We streven naar het veranderen van gewoonten bij een zo groot mogelijk groep, tegelijkertijd zetten onze middelen efficiënt in en accepteren dat we niet iedereen kunnen bewegen om te veranderen.

### **Wij zijn een verantwoord duurzaam bedrijf**

#### *Wij zijn een duurzame organisatie*

Wij willen een duurzame organisatie zijn en als inspiratie en voorbeeld dienen voor onze klanten. Dat betekent niet alleen investeren in bijvoorbeeld energiebesparing maar ook duurzaam investeren in medewerkers en in een duurzame werkomgeving. Onze medewerkers zijn ons kapitaal, zonder hen geen GroenWest en geen thuis in het Groene Hart. Dit betekent medewerkers vitaal houden voor de eigen organisatie en de arbeidsmarkt, bijvoorbeeld door te investeren in voldoende opleidings- en ontwikkelingsmogelijkheden. Duurzaam investeren in medewerkers is voor GroenWest ook belangrijk omdat GroenWest, zeker voor bepaalde functies, medewerkers voor langere tijd aan zich wil binden.

#### *Wij handelen milieubewust binnen onze organisatie*

Ook onze bedrijfsvoering stemmen we daarop af. We versterken het milieubewuste denken en stimuleren elkaar om zorgvuldig om te gaan met bijvoorbeeld energie, vervoer en het gebruik van grondstoffen als papier. Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor het gebruik van duurzame energiebronnen voor onze kantoorpanden, kijken we bij inkoop naar duurzaamheid, serveren we bij voorkeur biologische en fair-trade producten in de kantines, stimuleren we waar mogelijk het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets door onze medewerkers en zetten we in op het gebruik van materialen met een lage milieubelasting gedurende hun gehele levenscyclus. Om ook echt een duurzame organisatie te worden gaan wij steeds meer denken vanuit de totale kosten tijdens de levensduur<sup>3</sup> als denkrichting voor de grote uitdaging op dit moment: het rendabel maken van investeringen in verduurzaming.

De vraag kan zich voordoen of en wanneer de investeringen worden terugverdiend: op korte termijn door middel van een huurverhoging of juist door een reductie van woonlasten, die over een periode van jaren kan leiden tot een waarde stijging van het vastgoed. Deze gedachtegang vereist een lange termijnvisie ten aanzien van een duurzame portefeuille. Iets dat zeker een rol zal spelen bij het bepalen van de strategische keuzes over onze portefeuille.

Wij zijn een duurzame organisatie. In ons handelen houden wij dan ook nadrukkelijk rekening met duurzaamheid.
---

### **Dit willen wij concreet bereiken**

- Wij hebben bewustwording gecreëerd bij onze eigen organisatie en onze klanten over welke invloed hun gedrag heeft op duurzaamheid;
- Wij hebben voor al onze woningen bepaald welke duurzame maatregelen genomen worden;
- Wij hebben klanten die bereid zijn mee te betalen aan energetische maatregelen aan hun woning;
- Wij hebben duurzaamheid een prominente rol gegeven in onze bedrijfsvoering.