

RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00022



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 26 januari 2016
Portefeuillehouder(s) : wethouder Stok
Portefeuille(s) : Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Contactpersoon : N. Bink
Tel.nr. : 8316
E-mailadres : bink.n@woerden.nl

16R.00022



Onderwerp: Jaarbrief Wonen 2015 en Prestatieafspraken 2015-2019

Kennisnemen van:

Kennis te nemen van de Jaarbrief Wonen 2015 en Prestatieafspraken 2015-2019

Inleiding:

In 2015 heeft u de "Woonvisie Woerden Woont" vastgesteld waarin de kaders voor het woonbeleid in Woerden staan. Binnen de kaders van de Woonvisie hebben we twee actiepunten vanuit de Woonvisie uitgevoerd. Ten eerste de strategische woningbouwplanning die op 23-11-2015 besproken is in de raadscommissie. Ten tweede hebben we samen met de corporaties en de Huurdersvereniging Weidelanden de Prestatieafspraken 2015-2020 opgesteld. Deze sturen wij u ter kennisname toe.

Via de Jaarbrief Wonen informeren wij u jaarlijks over de stand van zaken op het gebied van Wonen in Woerden. Het gaat hierbij om de uitvoering van de Woonvisie, de Strategische Woningbouwplanning en de Prestatieafspraken waarbij de ontwikkelingen die er spelen op het gebied van wonen betrokken worden. De thema's die hierbij aan de orde komen zijn:

- Scheefwonen en doorstroming (nieuwbouw, verkoop, woonruimteverdeling sociale huurwoningen)
- Levensloopbestendig bouwen
- Betaalbaar, beschikbaar en geschikt wonen voor iedereen
- Stimuleren bouw van vrije sectorhuur
- Monitoring sociale huurwoningen

In de Prestatieafspraken staan de wederzijdse inspanningen aan **goed en betaalbaar wonen in Woerden** en is vastgelegd welke vraagstukken op dit gebied samen aangepakt worden. De prestatieovereenkomst is opgebouwd rondom drie hoofdthema's: de woningvoorraad; duurzaamheid en het sociaal domein en leefbaarheid.

De gemeentelijke woonvisie "Woerden Woont" vormt samen met de ondernemingsplannen van de woningcorporaties GroenWest en Woningstichting Kamerik de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, corporaties én huurders met elkaar in deze overeenkomst maken.

De prestatieafspraken zijn grotendeels SMART geformuleerd. Op onderdelen moet de nieuwe regelgeving zijn beslag krijgen of zijn belangrijke beleidsvelden nog volop in ontwikkeling waardoor we bij sommige afspraken moeten volstaan met het opnemen van intenties, prioriteiten en het vastleggen van de manier van samenwerken. Jaarlijks worden de afspraken geëvalueerd en geactualiseerd waarbij deze afspraken verder concreet worden gemaakt. Door samen de ontwikkelingen in de gaten te houden, met elkaar in gesprek te blijven en de afspraken bij te stellen, is er ruimte voor flexibiliteit en aanpassing wanneer dit nodig is.

Deze prestatieafspraken zijn in nauwe samenwerking tussen corporaties, huurders en gemeente tot stand gekomen. Huurdersvereniging Weidelanden zal de afspraken ook medeondertekenen.

Kernboodschap:

Kennis nemen van de Jaarbrief Wonen 2015 en de Prestatieafspraken 2015-2019

Vervolg:

De Jaarbrief Wonen en de Prestatieafspraken worden op 4 februari 2016 gepresenteerd in de informatiebijeenkomst voor de raad. Aansluitend op deze presentatie zal GroenWest een presentatie geven waarmee u wordt geïnformeerd over ontwikkelingen in 'corporatieland' en wat dit betekent voor de sociale huurwoningmarkt in Woerden.

Prestatieafspraken

De Woningwet 2015 stelt dat er alleen prestatieafspraken opgesteld kunnen worden wanneer er een actuele Woonvisie is. In deze wet is een jaarlijkse cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken opgenomen:

- | |
|---|
| 1 ^e kwartaal: Corporaties, huurders en gemeente evalueren elkaars prestaties |
| 2 ^e kwartaal: Corporaties voeren overleg met de huurders en doen vóór 1 juli een bod op de woonvisie. |
| 3 ^e kwartaal: Corporaties, huurders en gemeente herzien, concretiseren of stellen de prestatieafspraken bij. |
| 4 ^e kwartaal: Corporaties sturen hun activiteiten en de prestatieafspraken toe aan de minister (vóór 15 december) |

Bijlagen:

1. Jaarbrief Wonen 2015	16.000965
2. Strategische Woningbouwplanning 2015-2020	15.020346
3. Toelichting op de strategische woningbouwplanning	15.020347
4. Oplevering woningen 2007-2015	16.000966
5. Prestatieafspraken woningcorporaties, huurders, gemeente Woerden 2015-2019	16.000968

De secretaris


drs. M.H.J. van Kooijsbergen MBA

De burgemeester


V.J.H. Melkerboer

Jaarbrief Wonen Gemeente Woerden 2015

Team Ruimtelijk Beleid en Projecten
Januari 2016

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 de uitvoering van de Woonvisie, de Strategische Woningbouwplanning en de Prestatieafspraken waarbij de ontwikkelingen die er spelen op het gebied van wonen betrokken worden. De thema's die hierbij aan de orde komen zijn:

- Scheefwonen en doorstroming (nieuwbouw, verkoop, beleid met betrekking tot sociale huur)
- Levensloopbestendig bouwen
- Betaalbaar, beschikbaar en geschikt wonen voor iedereen
- Stimuleren bouw van vrije sectorhuur
- Monitoring sociale huurwoningenmarkt

Daarnaast zal jaarlijks de evaluatie van de prestatieafspraken opgenomen worden. Dit in de context van de Woningwet 2015. In deze wet is een jaarlijkse cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken opgenomen:

- | |
|--|
| <p>1^e kwartaal: Corporaties, huurders en gemeente evalueren elkaars prestaties</p> <p>2^e kwartaal: Corporaties voeren overleg met de huurders en doen vóór 1 juli een bod op de woonvisie.</p> <p>3^e kwartaal: Corporaties, huurders en gemeente herzien, concretiseren of stellen de prestatieafspraken bij.</p> <p>4^e kwartaal: Corporaties sturen hun activiteiten en de prestatieafspraken toe aan de minister (vóór 15 december)</p> |
|--|

Met het verlopen van de vorige prestatieafspraken en de komst van de nieuwe gemeentelijke woonvisie zijn er parallel aan de Jaarbrief Wonen nieuwe prestatieafspraken opgesteld. Daarom is dit jaar geen aparte evaluatie gedaan maar zijn de oude afspraken betrokken bij het opstellen van de nieuwe afspraken. Corporaties, huurders en gemeente hebben terugkijkend op de vorige afspraken geconcludeerd dat de meerwaarde van de prestatieafspraken is het kennen van elkaars agenda op basis waarvan ieder de afgesproken prestaties realiseert en er prettig en constructief samengewerkt wordt. In de nieuwe afspraken willen we deze goede open samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders continueren.

In de Prestatieafspraken staan de wederzijdse inspanningen aan **goed en betaalbaar wonen in Woerden** en is vastgelegd welke vraagstukken op dit gebied samen aangepakt worden. De prestatieovereenkomst is opgebouwd rondom drie hoofdthema's: de woningvoorraad; duurzaamheid en het sociaal domein en leefbaarheid.

1. Scheefwonen & Doorstroming

De term 'scheefwonen' betekent dat een huishouden met een inkomen boven de €34.229,- woont in een sociale huurwoning (huur tot € 710). Om de doorstroming te stimuleren en te bevorderen dat mensen zoveel mogelijk in een woning gaan wonen die bij hun inkomen past, worden diverse middelen ingezet om doorstroming van huishoudens op gang te houden:

- Het bouwen van voldoende woningen
- Gedifferentieerde woningbouw afgestemd op wijk en kern
- Gedifferentieerd grondbeleid
- Tegengaan scheefwonen door huur- en toewijzingsbeleid woningcorporaties

1.1 Het bouwen van voldoende woningen en levensloopbestendig bouwen

In 2015 zijn er 141 woningen opgeleverd. Dit is ruim onder het streefaantal van 200 woningen per jaar, net als in 2013 (71) en 2014 (127). Vanwege de economische crisis zijn veel plannen stil komen te liggen, inmiddels zien we dat bij veel projecten de bouw is gestart en deze eerste woningen worden opgeleverd. De economie trekt weer aan en de verkoop op de huizenmarkt ook. Naar verwachting zullen we het aantal van 200 woningen de komende jaren gaan halen. Nieuwbouwwoningen worden levensloopbestendig gebouwd conform het bouwbesluit.

Voor de komende jaren staan er meer woningen in de planning dan 200 per jaar (zie bijlage 1 en 2). In dit planaanbod is altijd sprake van planoptimisme en kan uitgegaan worden van planuitstel van ca. 30%. De verwachting is dat door de marktwerking jaarlijks het streefaantal van 200 gehaald wordt. De situatie op de woningmarkt is daarin leidend.

Ondanks de drie mindere jaren qua aantal opleveringen, is de afgelopen jaren het streefaantal van gemiddeld 220 woningen per jaar nagenoeg gehaald. Uiteraard met dank aan de jaren waarin het aantal opleveringen hoger was dan gemiddeld. (Zie bijlage 3 Oplevering woningen 2007-2015)

Voor 2015 tot 2020 (en verder) is er een plancapaciteit van tenminste 2350 nieuwbouwwoningen. Daarnaast staan er locaties in de monitor waar nog geen aantal woningen van bekend is.

In U10-verband is er in 2015 een verkenning van de woningbouwopgave in de U10 gedaan. De uitkomst is dat er een kwantitatief woningtekort is in de regio van ca. 7.000 woningen tot 2020 en tussen 18.000 en 25.000 woningen tot 2040. Bij de berekening is de huidige plancapaciteit gebruikt, het tekort is dus het tekort aan woningbouwlocaties/plancapaciteit in de regio.

- Op 2 maart 2016 organiseert de U10 een regionale bijeenkomst voor raadsleden, corporaties en ontwikkelende partijen om dit onderwerp nader te bespreken.

1.2 Gedifferentieerd bouwen

Bij het opstellen van de woningbouwprogramma's voor locaties van enige omvang wordt altijd uitgegaan van een gedifferentieerd programma. De mogelijkheden voor realisatie en van vrije sector huur is bij dit soort locaties standaard onderwerp van gesprek.

Om een indruk te geven van het effect van nieuwbouw, zijn de cijfers de verkoop/verhuur van woningen bekeken voor de projecten Campina (Woonspoor), Berberis-Hazelaarstraat en de vrije sectorhuur op Defensie-eiland.

- Voor 2016 gaan we deze monitoring nog gedetailleerder opzetten zodat we kunnen volgen watvoor woningen er leegkomen door de nieuwbouwprojecten koop/vrije sector huur of sociale huur (Actiepunt 2 uit de Woonvisie).

Project	Woningen	Woerden / kern in de gemeente Woerden	Regio & Elders
Campina (Bolton)	96 koopwoningen	56 / 11	29 regio & elders
Berberis/Hazelaar (GroenWest)	24 sociale huur 14 vrije sectorhuur	31 (12 uit de wijk) / 1 Zegveld	3 regio, 3 elders
Defensie-eiland (Syntrus Achmea)	27 vrije sector huur	20 / 1 Kamerik	3 regio, 3 elders
Totaal	161	107 / 13 (75%)	41 (25%)

Woonruimteverdelingsafspraken project Berberis- Hazelaarstraat

Voor dit project hebben GroenWest en gemeente via Lokaal Maatwerk-afspraken gemaakt om de woningen met voorrang te verhuren aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder uit de gemeente Woerden die een eengezinswoning in de sociale huur achterlaten. Belangrijk doel was dat het project moest bijdragen aan de doorstroming en dan vooral het vrijmaken van sociale eengezinswoningen. Hoofdconclusie is dat dat is gelukt. Door de gehanteerde voorrangregeling leveren de 38 woningen in het project De Hazelaar en Meidoornhofjes in Woerden in totaal 27 betaalbare eengezinswoningen op in de sociale huur en nog eens twee woningen in de vrije sector.

1.3 Gedifferentieerd grondbeleid

Het gedifferentieerde grondbeleid staat concreet in de grondprijnsbrief die jaarlijks in het tweede kwartaal vastgesteld wordt. Bij het opstellen van woningbouwplannen werkt de grondprijnsbrief goed. De differentiatie in de grondprijzen stimuleert in planvorming op gemeentegrond een programma met verschillende woningen voor diverse doelgroepen.

1.4 Tegengaan scheefwonen sociale huurwoningen

Corporaties hebben twee manieren om (goedkoop) scheefwonen tegen te gaan: bij toewijzing van de woning en de huurverhoging.

Toewijzing

Corporaties moeten 90% van hun woningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de €34.911 (prijspeil 2015). De overige 10% kan ingezet worden voor mensen met een urgentie, doorstroming of andere doelgroepen. In 2015 is in zeer beperkte mate (minder dan 2%) een sociale huurwoning toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de €34.911. Daarnaast is per 1 juli 2015 de nieuwe huisvestingsverordening van kracht geworden, waarbij huishoudens met een laag inkomen voorrang krijgen op de goedkope woningen.

Huurverhoging

Om scheefwonen tegen te gaan, was het ook in 2015 mogelijk om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. Dit hebben de corporaties de laatste jaren gedaan en het effect is te zien.

Er is inmiddels een daling van het aantal huurders met een huishoudinkomen boven de €43.786. In 2013 betrof dit 22% van de huurders, in 2014 19% en in 2015 16%.

Deze daling is niet alleen het gevolg van huurders die vertrekken, er zijn ook huurders die te maken hebben met inkomensdaling. Een klein deel van deze woningen heeft een vrije sectorprijs gekregen (boven de €710,68) door de genoemde huurverhogingen. Deze woningen komen na vertrek van de huurder weer terug in de sociale huur. Bovendien kunnen huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad en waarvan het inkomen inmiddels is gedaald, een verzoek doen tot huurverlaging.

Vanwege de toenemende nadruk op betaalbaarheid in de discussie over wonen, is de huurverhoging gematigd door GroenWest tot inflatie. GroenWest heeft in 2015 alleen de groep met een huishoudinkomen boven de € 43.786 de maximale huurverhoging gegeven.

2. Gemiddeld 25% sociale nieuwbouw

Van de 171 opgeleverde woningen in 2015 zijn er 63 opgeleverd in de sociale sector. Dit is 37% van de opgeleverde woningen. Van dit aantal zijn 24 woningen vervangende nieuwbouw van gesloopte corporatiewoningen aan de Berberis-Hazelaarstraat.

De locatiemonitor woningbouw bevat gemiddeld 24% sociale woningbouw voor de komende jaren tot en met 2020.

- Wij blijven inzetten op 25% sociale woningbouw bij het opstellen van de woningbouwprogramma's voor bouwplannen.

3. Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen 2014-2015

In 2015 zijn in de gemeente Woerden iets meer dan 300 woningen aangeboden (2014: iets minder dan 300). Het aantal ligt wat hoger dan eerdere jaren vanwege de oplevering van twee nieuwbouwprojecten (Defensie-eiland en Hazelaar en Meidoornhofjes). De woningen worden door de corporaties verdeeld op basis van de regelgeving in de Huisvestingsverordening 2015.

In 2015 is 80% van de sociale huurwoningen toegewezen aan starters. Dat is hoger dan het regionaal gemiddelde, daar wordt 73% van de sociale huurwoningen toegewezen aan een starter. De wachttijden zijn toegenomen, vooral voor doorstromers, maar de zoektijd is redelijk stabiel (zelfs iets verbeterd voor doorstromers).

De wachttijden in de regio (U16) zijn vergelijkbaar met 10,5 jaar voor doorstromers en 7,8 jaar voor starters. De zoektijden zijn in Woerden wel lager, die waren in de regio 4,3 jaar voor doorstromers en 3,7 jaar voor starters.

	% toewijzing 2015 (2014)	Wachttijd (=inschrijfduur bij Woningnet) 2015 (2014)	Zoektijd (=de actieve zoektijd naar een woning) 2015 (2014)
Starters	80% (78%)	7,7 jaar (6,9)	3,6 jaar (3,4)
Doorstromers	20% (22%)	11,5 jaar (7,7)	3,7 jaar (4,1)

Tabel 1

Bij de woningtoewijzing naar woningtypen is er een duidelijk verschil te zien. Voor een bovenwoning is de zoektijd 2,6 jaar (flats en benedenwoningen 2,7 jaar), de zoektijd voor een eengezinswoning is 5,3 jaar. Uitgesplitst naar type woningzoekende zoeken doorstromers het kortst naar een flat (2,0 jaar) en het langst naar een eengezinswoning (5,9 jaar). Voor starters geldt dat zij het kortst zoeken naar een bovenwoning (2,6 jaar) en ook het langst naar een eengezinswoning (5,1 jaar).

Eind 2014 is er ten behoeve van de wijziging van de Huisvestingsverordening in U10-verband een zogenaamd schaarsteonderzoek gedaan. Hieruit bleek dat de wachttijden voor seniorenwoningen het kortst zijn en dat het voor gezinnen met een laag inkomen het moeilijkst is om een woning te vinden.

- Bij de toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen zal de grootste focus moeten liggen op 'bouwen voor de doorstroming', en een kleinere focus op het bouwen van extra starterswoningen.
- In 2016 zal het lokaal maatwerk blijvend ingezet worden voor de kernbinding in Kamerik en Zegveld.
- Op dit moment wordt nog geen gebruik gemaakt van de doorstroomregel dat senioren van grotere naar kleinere en/of beter passende woningen doorstromen. In 2016 bekijken we op basis van de ervaringen in andere gemeenten en in overleg met de corporaties of we dit in Woerden gaan inzetten.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Strategische woningbouwplanning Gemeente Woerden
Bijlage 2	Toelichting op de strategische woningbouwplanning
Bijlage 3	Oplevering woningen overzicht 2007-2015 (Gemeente Woerden)

Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden 2015 t/m 2020

(dd oktober 2015)

Ontwikkeling door gemeente
Ontwikkelaar/particulier/corporatie

WOERDEN (145 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal 25%	Start Oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning per jaar						
Project	Opdrachtgever						2015	2016	2017	2018	2019	2020	>2021
Binnenstad													
Defensie-eiland	Blauwhoed	225	27	2015-2020	Lopend project	Gedifferentieerd, deels vs huur	45		55	40		85	
Torenwal	Radix/Veerman	12		2015	Bouw gestart		12						
Snel en Polanen													
Waterrijk	Gemeente	216	15	2015-2020	Lopend project	Gedifferentieerd en gefaseerd	5	44	55	63	26	22	8
Snellerpoort	Gemeente	700	175	2016-2021	Organische ontwikkeling	Gedifferentieerd en gefaseerd		25	25	50	50	50	500
Vm Minkema	Gemeente	35	9	2018	Haalbaarheid in oz	Mogelijk Wonen en Zorg				35			
Schilderskwartier													
Pius X	GroenWest	30	30	2017	Lopend project	Nultredenwoningen			30				
Jan Steenstraat vm WA school	Gemeente	26	7	2018	Ontwikkeling kan starten	Doorstroming in de wijk				26			
De Veste	Gemeente	4		2017	Ontwikkeling kan starten	Kavels past in vigerend bplan			4				
Van Kempensingel	Gemeente	3		2017	Ontwikkeling kan starten	Grenst aan Brediuspark			3				
Leidsestraatweg 229	Heijwaal	12		2019	Verbouw			12					
Staatsliedenkwartier													
Campina	Hollands Midden	230	58	2015-2019	Lopend project	Doorstroming buurt	41	50	40	40	60		
Campinaast	Synchroon	75	19	2018-2019	Ontwikkelaar kan starten	Doorstroming buurt				40	35		
Oudelandseweg 44	Boer projectontw	20	5	2018	Ligt stil	Doorstroming buurt				20			
Den Oudsten	DOGM/Burgland	160	40	2018-2020	Ontwikkelaar kan starten	Deels vrije sector huur				55	55	50	
t Oude Landt	St. 't Oude Landt	48	36	2016-2017	Verbouw, lopend	Wonen en Zorg		30	18				
Bloemen/Bomenkwartier													
Berberis/Hazelaarstraat	GroenWest	38	24	2015	Bouw gestart	Senioren, deels vrije sector huur	38						
Hoge Rijndijk fase C en D	Bunnik	61	15	2019	Mogelijk herontw.	NB afstemmen op verkeersplan HR					31	30	
Essenlaan	Slokker	17	4	2018	Lopend project	Doortstroming in de wijk				17			
Overigen													
Waardsedijk (naast Harmonie De Vriendschap)		2				Eigendom gemeente							
TOTAAL		1914	464				141	161	230	386	257	237	508

Planning: gemiddeld 235 woningen per jaar, rekening houdend met planuitstel: 165

HARMELEN (32 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning per jaar						
Project	Opdrachtgever						2015	2016	2017	2018	2019	2020	> 2021
Hof van Harmelen	particulier	60	15	2020-2022	Haalbaarheid onderzoeken							15	
Buitenhof	St. Rijnhoven	60	15	2018-2020	Haalbaarheid onderzoeken				20	25	15		
Vm gemeentewerf	Gemeente	pm		2018-2020	Haalbaarheid onderzoeken								
Haanwijk	AM	90	23	pm	Inbreiding voor uitbreiding								90
Vm Gemeentehuis	Gemeente	6		2017	Ontwikkeling starten	Levensloopbestendig bouwen			6				
Vm Zwembad	Gemeente	6		2016	Lopende ontwikkeling	Levensloopbestendig bouwen		6					
Mauritshof vm Notenbalk	Gemeente	10	pm	2018	Ontwikkeling starten	Tbv starters en 1/2 pers hh				10			
WA laan vm Fontein	Gemeente	5		2017	Ontwikkeling starten	Gelijkvloers grondgebonden, 55+				5			
TOTAAL		237	53				6	11	30	25	30	90	

Planning: 102 woningen t/m 2020 opleveren

KAMERIK (14 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning per jaar					
Project	Opdrachtgever						2015	2016	2017	2018	2019	2020 > 2021
Kamerik NO2	Gemeente	23		2016-2017	Ontwikkeling voortzetten		10	13				
Kamerik NO3	Gemeente	60	15	> 2020	Buiten rode contour	Gedifferentieerd						60
Kanis-Miland (vm zorgcomplex)	Timpaan	7		2017	Herontwikkeling	Bouwen naar behoefte			7			
Vm scholenlocatie(s)	Gemeente	pm		2019	Afhankelijk scholenbouw							
TOTAAL		90	15				10	20				60

Planning: 30 woningen t/m 2020 opleveren

ZEGVELD (10 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning per jaar					
Project	Opdrachtgever						2015	2016	2017	2018	2019	2020 >2021
Hoofdweg-Milandweg	Bolton	35	9	2016-2019	Lopend project	Gediff., senioren, doorstroming		10	10	10	5	5
Kaaspakhuis vd Sterre	particulier	15	4	> 2020	Afhankelijk van aankoop							15
Zuidwest	particulier	55	14	2019		Gedifferentieerd, doorstroming					5	5
De Pionier	Gemeente	pm		2018	Ontwikkeling starten	Onderzoek Zorgcooperatie						
TOTAAL		105	27				10	10	10	10	10	60

Planning: 50 woningen t/m 2020 opleveren

Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden 2015-2020

Team RBP, Natalie Bink, 1-10-2015

1. Inleiding

De strategische woningbouwplanning is een uitwerking van de Woonvisie "Woerden Woont 2015-2020". De Woonvisie en Strategische Woningbouwplanning vormen gezamenlijk een kader bij de verdere uitwerking naar een woningbouwprogramma door de ontwikkelaar in afstemming met de gemeente.

In de Strategische Woningbouwplanning is opgenomen wanneer de oplevering van een project verwacht wordt. In de praktijk weten we dat daadwerkelijke locatieontwikkeling afhankelijk is van veel factoren zoals de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol. Deze planning is dus niet 'in beton gegoten' en zal jaarlijks bijgesteld worden. De markt zal zoveel mogelijk zijn werk doen, maar er wordt vinger aan de pols gehouden om er zoveel mogelijk voor te zorgen dat er niet teveel of te weinig woningen opgeleverd worden.

2. Meerjarige planning

Voor de komende vijf jaar staan er gemiddeld 265 woningen per jaar in de planning. Het streefaantal is 200 woningen per jaar. Rekening houdend met planuitstel, zal het streefaantal haalbaar zijn. Het streefaantal is een richtlijn. Naar verwachting zal er het ene jaar meer opgeleverd worden dan het andere jaar. Met name in de kernen wordt gebouwd voor eigen woningbehoefte. Daar is het van belang om een geleidelijke oplevering na te streven.

In de praktijk duren woningbouwontwikkelingen vaak langer dan verwacht. Ook zien we dat de woningbouwontwikkeling op de markt afgestemd wordt: pas als het merendeel van de woningen verkocht is, wordt gestart met de bouw.

De strategische planning is vastgelegd in een tabel. Hierin worden de belangrijkste accenten en aandachtspunten aangegeven bijvoorbeeld aan welke doelgroep(en) / woningtype gedacht wordt. Dit wordt niet voor ieder plan gedetailleerd aangegeven omdat dat bij de daadwerkelijke woningbouwontwikkeling aan de orde komt. Hierbij wordt een brede afweging gemaakt zoals locatiekenmerken en aan welke woningen is behoefte aan deze wijk/kern.

3. Algemene uitgangspunten voor woningbouwprojecten

(specifiek per kern staat verwoord in de Woonvisie)

De kaders

- Woningbouwprogramma (op basis van een woningmarktonderzoek) wordt uitgewerkt door de ontwikkelende partij in afstemming met de gemeente. De gemeente formuleert en toetst de kaders, daarna is het aan de markt.
- Nieuwbouw moet tekorten in de bestaande woningvoorraad aanvullen. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad moeten samen voldoende afgestemd zijn op de behoefte op de lange termijn. In de dorpen is hier extra aandacht voor omdat bouwmogelijkheden in kleine kernen gering zijn.
- Zo nodig voorrang geven aan locatieontwikkeling van woningen waar een tekort aan is.
- Uitgangspunt is 25% sociaal (huur en/of koop) per project. Een mogelijke differentiatie wordt op projectniveau bekeken. Hierbij wordt gekeken naar de locatie, de omvang van het project, het reeds aanwezig aanbod en de specifieke woonwensen.

- De kleine bouwkavels kunnen de komende 5 jaar uitgegeven worden als woningbouwlocatie
- Herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie in de komende 2 jaar: Kamerik NO3 inbrengen.
- Rekening houden met de verstedelijkingsladder bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten.
- U10: Verkenning woningbouwopgave U10: Er is een kwantitatief woningtekort in deze regio van ca. 7.000 woningen tot 2020 en tussen 18.000 en 25.000 woningen tot 2040. Bij de berekening is de huidige plancapaciteit gebruikt, het tekort is dus het tekort aan woningbouwlocaties/plancapaciteit.
- Grotere locaties (>10 woningen): gedifferentieerd bouwen.
- In de kernen zijn er de laatste 10 jaar nauwelijks nieuwbouwwoningen opgeleverd (met name in Harmelen en Zegveld). Dat betekent niet dat er een grote inhaalslag moet komen. Voorkomen moet worden dat er te veel woningen tegelijk te koop komen te staan. Daarom worden voor de dorpen streefaantallen aangehouden.
- Bij projecten die niet in de strategische woningbouwplanning zijn opgenomen wordt gekeken op welk moment het project ingepast kan worden, waarbij ook gekeken wordt naar het belang van de realisatie van het woningbouwproject. Zoals: voldoet het project aan de kwalitatieve vraag.

Het woningbouwprogramma

- Vergrijzing: voor senioren geschikte woningen bouwen, met name in de dorpen
- Groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens: specifieke wensen ten aanzien van betaalbaarheid (soms één inkomen) en grootte van de woning.
- Voldoende aanbod voor starters. Dit aanbod is deels ook in de bestaande voorraad te vinden.
- Aanbod voor gezinnen op diverse (uitbreidings-)locaties
- Toevoeging vrije sector huur.
- Bouwen voor de doorstroming en om scheef wonen te reduceren.
- Aandachtspunten: levensloopbestendig en duurzaam bouwen

4. Uitvoering

Ambtelijke capaciteit

Om projecten op te starten, is er voldoende ambtelijke capaciteit nodig.

Nu de economie weer aantrekt zullen er veel woningbouwontwikkelingen van start gaan. Hiervoor is (extra) ambtelijke capaciteit nodig. Het gaat hierbij deels om projectleiding, maar vooral ook de capaciteit bij de vakdisciplines zoals planeconomie, vastgoedjuristen, bestemmingsplannen, milieu, verkeer, R&B, stedenbouw, wonen en archeologie.

Voldoende ambtelijke capaciteit, zorgt ervoor dat de vaart in de projectontwikkeling blijft.

Communicatie bij woningbouwontwikkeling

Bij woningbouwontwikkelingen worden de potententiele kopers door de ontwikkelende partij zoveel mogelijk betrokken bij de planontwikkeling. Daarnaast moet er nadrukkelijk afstemming zijn met de omwonenden.

- Kostenverhaal van ambtelijke uren
- Betaling bovenwijkse voorzieningen
- De strategische woningbouwplanning wordt kortgesloten met R&B ten behoeve van de afstemming op de R&B-projecten. En daarnaast voorbereid zijn op de werkzaamheden voor R&B (bv Hoge Rijndijk en de geplande verkeersmaatregelen in 2016).
- De strategische woningbouwplanning wordt jaarlijks herzien.

Aanvullende aandachtspunten per kern

Woerden Stad

- Senioren: op stadniveau voldoende woningen, in bepaalde wijken (bv Staatsliedenkwartier) het aanbod vergroten.
- Starters: betaalbare nieuwbouw en vrijmaken bestaande bouw (dmv doorstroming)
- Toevoeging Betaalbare Vrije sectorhuur 710-900. Waaronder grondgebonden (patio)woningen
- Toevoegen twee-onder-een-kap en vrijstaand (van belang voor de doorstroming), dit vrijkomend woningaanbod is beperkt.

Harmelen

- De ontwikkeling van de kleine gemeentelijke locaties wordt opgestart.
- Eerst inbreiding, daarna uitbreiding
*Als de inbreiding aantoonbaar niet van de grond komt, dan kan uitbreiding pas doorgaan
Onderzocht wordt of de locaties Hof van Harmelen en Buitenhof als eerste ontwikkeld kunnen worden. Eind 1^e kwartaal 2016 moet duidelijk zijn of deze inbreidingsprojecten voldoende haalbaar zijn om op korte termijn ontwikkeld te worden. Anders zal de ontwikkeling van Haanwijk verder opgestart worden.*
- Voor senioren geschikte huisvesting realiseren met name grondgebonden
- Zo mogelijk ook middeldure huur toevoegen
- Jongeren hebben een sterke voorkeur voor eengezinswoningen in betaalbare koop. Er is beperkt interesse voor huurwoningen.

Kamerik

- Voorzetten ontwikkeling Knotwilgenlaan in 2015
- Opstarten ontwikkeling Wilgenhof 1^e kwartaal 2016 met een bewonersavond. Onderzoeken wens bewoners met betrekking tot de mate van betrokkenheid bij de bouw (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap of consumentgericht bouwen).
- Senioren: duidelijke voorkeur voor grondgebonden, gelijkvloerse woningen.
- Mogelijk herontwikkeling Pastorielaantje in Kanis


Zegveld

- Wens bewoners: grondgebonden, gelijkvloerse woningen voor senioren. Het gaat dan voornamelijk om koopwoningen.
- Eengezinswoningen in alle segmenten. Doorstromers zoeken vooral een hoekwoning, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning.
- De ontwikkeling van 'Weidz' (Hoofdweg-Milandweg) is reeds gestart.

Opleveringen woningen 2007 t/m 2015 in de Gemeente Woerden

Jaar	Opleveringen woningen Gemeente Woerden
2015	141
2014	127
2013	71
2012	274
2011	182
2010	205
2009	244
2008	250
2007	398

1892 : 9 = 210 per jaar gemiddeld



Definitief - Concept

**Prestatieafspraken Gemeente Woerden
2015-2019**

1. Vooraf

Aanleiding

Prestatieafspraken zijn niet nieuw in Woerden. De voorgaande set maakte dat gemeente en corporaties elkaars agenda kenden, zij prettig en constructief samenwerkten en boden structuur en basis voor gesprek. Met het verlopen van deze afspraken set en de komst van de nieuwe gemeentelijke woonvisie 2015-2020; “Woerden Woont” is het moment gekomen nieuwe prestatieafspraken te maken. Afspraken op basis waarvan de goede open samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders kan worden gecontinueerd.

Dit in de context van de Woningwet 2015. De gemeentelijke woonvisie “Woerden Woont” vormt samen met de ondernemingsplannen van de woningcorporaties GroenWest en Woningstichting Kamerik de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, corporaties én huurders met elkaar in deze overeenkomst hebben gemaakt.

Voor u ligt een raamovereenkomst voor de periode 2015-2019. Partijen geven hieraan jaarlijks verdere invulling. Partijen maken op deze wijze de wederzijdse inspanningen aan **goed en betaalbaar wonen in Woerden** manifest en pakken vraagstukken op dit gebied samen aan, waarmee ieders acties elkaar versterken.

Doel

In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad. Feitelijk gaat het om ‘betaalbaar’, ‘beschikbaar’ en ‘geschikt’ wonen voor iedereen. De focus ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals mensen met een bescheiden inkomen, senioren en mensen met een fysieke of mentale handicap. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en huishoudens met een wat hoger inkomen. Al is de rol van de corporaties hierin wat kleiner en betekent iets doen voor de ene groep vaak automatisch dat er minder aandacht naar een andere groep kan uitgaan.

Doorstroming wordt nagestreefd om scheefwonen te verminderen en grotere eengezinshuurwoningen en betaalbare koopwoningen vrij te maken. Het nieuwbouwprogramma wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. De omvang van de sociale voorraad is an sich voldoende en wordt behouden, onder de aanname dat partijen er in slagen scheefheid te reduceren.

Karakter van de overeenkomst

Volkshuisvestingsland kijkt terug op een onrustige periode waarin allerlei regels zijn gewijzigd. We noemden de Woningwet 2015 al, die een nieuwe samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders rond de woonvisie en prestatieafspraken introduceert. Dit naast vele andere wijzigingen die gemeenten, corporaties en huurders raken. Duidelijk is in ieder geval dat er minder mag dan vroeger. Daarnaast is er ook de Huisvestingswet 2014 met effect op de gemeentelijke sturing op de woonruimteverdeling.

De nieuwe regels krijgen op dit moment hun beslag. Ook zijn sommige belangrijke beleidsvelden nog volop in ontwikkeling en zijn de effecten van (gecombineerde) maatregelen en regels nog (deels) onvoorspelbaar. Zo is de huursombenadering¹ aangekondigd. Deze zal sterk bepalend zijn voor het huurbeleid van de corporaties en daarmee op de financiële mogelijkheden en onmogelijkheden van corporaties. Dit alles nog los van alle andere veranderingen om ons heen. Denk aan

¹ Zie voor een beknopte uitleg: bijlage 1 bij deze prestatieovereenkomst; de begrippenlijst.

een vergrijzende bevolking, de economische situatie van het moment en de ontwikkelingen in de zorg.

In deze situatie hebben harde afspraken niet altijd zin. Harde afspraken geven veelal schijnzekerheid. Wat wel kan is het uitspreken van intenties, doelen, uitgangspunten, prioriteiten, urgentie en het vastleggen van de manier van samenwerken. Door samen de wereld om ons heen in de gaten te houden, met elkaar in gesprek te blijven en de afspraken bij te stellen is er ruimte voor flexibiliteit en aanpassing wanneer dit nodig is. De doelen blijven gelijk, de weg waarlangs en fasering kunnen verschillen.

Leeswijzer

De prestatieovereenkomst is opgebouwd rondom drie hoofdthema's:

1. De woningvoorraad;
2. De verduurzaming van de bestaande voorraad;
3. Het sociaal domein en leefbaarheid.

Deze overeenkomst besluit met een aantal spelregels voor de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders een werkprogramma dat richting geeft aan ieders handelen in de komende jaren en periodiek geactualiseerd wordt.

2. Contractpartners en ondertekening

Partijen bij deze prestatieafspraken zijn:

- de gemeente Woerden (hierna te noemen de gemeente), verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid;
- Stichting GroenWest, gevestigd te Woerden (hierna te noemen GroenWest);
- Woningbouwstichting Kamerik, gevestigd te Kamerik (hierna te noemen Wbs Kamerik);
- Huurdersvereniging Weidelanden (hierna te noemen HV Weidelanden).

Deze prestatieafspraken zijn in nauwe samenwerking tussen bovenstaande partijen tot stand gekomen. Het feit dat de 'handtekening' van de HV Weidelanden onder de gehele set afspraken staat toont dit nog eens aan. Deze handtekening betekent nadrukkelijk niet dat HV Weidelanden met het ondertekenen van de prestatieafspraken haar recht op tegenkracht of inspraak verliest bij de verdere uitwerking van deze prestatieovereenkomst of uitvoering van de afspraken.

Bovengenoemde partijen sluiten deze overeenkomst vanuit het besef van een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van wonen in Woerden en zullen elkaar op die verantwoordelijkheid ook aanspreken. De afspraken in deze overeenkomst zijn soms de verantwoordelijkheid van een partij en soms de verantwoordelijkheid van meerdere of alle partijen. HV Weidelanden zal aan een aantal afspraken een praktische bijdrage leveren. De formulering van de afspraak maakt duidelijk wie aanspreekbaar is op welke afspraak.

Getekend te Woerden op



Gemeente Woerden,
mevrouw M.H. Stolk – wethouder



GroenWest,
mevrouw K. Verdooren - directeur-bestuurder



Woningbouwstichting Kamerik, namens het bestuur:
de heer J. Hoenselaar – voorzitter



Huurdersvereniging Weidelanden, namens het bestuur:
De heer J. Peltenburg - voorzitter

3. Woningvoorraad: beschikbaar en betaalbaar

Op 1 januari 2015 bestond de sociale huurwoningvoorraad van GroenWest en WBS Kamerik uit 4.676 woningen (4.348 GroenWest² en 328 Wbs Kamerik). Daarnaast zijn nog ca. 210 sociale huurwoningen in bezit van de andere verhuurders³.

Kernvoorraad en aanbod

- 3.1 Onder de sociale huurwoningvoorraad (ook wel kernvoorraad) wordt verstaan het aantal woningen met een kale (netto) huurprijs beneden de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2015).
- 3.2 1. De woningcorporaties garanderen dat de sociale woningvoorraad tenminste bestaat uit 4.630 woningen. Uitgaande van aantallen aan het einde van deze afspraken periode.
2. GroenWest garandeert eind 2020 een voorraad te hebben van **2.850** woningen met een kale huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (\leq € 576,87, prijspeil 2015) en **550** woningen met een kale huurprijs tussen de 1^e en de 2^e aftoppingsgrens (\leq € 618,24, prijspeil 2015).
3. Wbs Kamerik garandeert eind 2020 een voorraad te hebben van **75** woningen met een kale huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (\leq € 576,87, prijspeil 2015) en **125** woningen met een kale huurprijs tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (\leq € 618,24, prijspeil 2015).

Met de afspraken gemaakt in lid 2 en 3 garanderen de corporaties 3.600 woningen in voorraad te hebben met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens. In lid 1 garanderen de corporaties 4.630 sociale huurwoningen. Het aantal woningen met een prijs tussen de 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens is hiermee 1.030.

4. Middels het huurbeleid streven de corporaties naar vergroting van het aantal huurwoningen met een huur onder de 1^e en 2^e aftoppingsgrens.
5. GroenWest streeft naar een uitbreiding van de kernvoorraad met minimaal 30 woningen (Pius X), gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken.
- 3.3 1. Het aantal potentieel te verkopen woningen van GroenWest in Woerden bedraagt ca. 60 woningen⁴. Woningen die GroenWest verkoopt worden gecompenseerd, middels aankoop of nieuwbouw.
2. In 2015 / 2016 haalt Groenwest 17 woningen uit de verkoop om het aanbod te vergroten.
3. Wbs Kamerik verkoopt in de looptijd van deze prestatieovereenkomst geen woningen. Wel houdt zij een lijst aan van in potentie te verkopen woningen, bestaande uit gespikkeld bezit (complexen waaruit reeds eerder woning verkocht zijn).
4. GroenWest biedt bij de Starters Renteregeling aan, aan eerste kopers van een voor verkoop gelabelde woning met een gezamenlijk bruto jaarinkomen niet hoger dan € 45.822 (prijspeil 2015).

voetnoot

² Het betreft hier alle zelfstandige woningen (dus exclusief zorgwoningen). Inclusief woningen die vanwege inkomensafhankelijke huurverhogingen boven de liberalisatiegrens liggen, maar die na mutatie weer onder die grens worden aangeboden.

³ Ca. 210 woningen: Habion (28), Vestia (9, per 31 december 2014) en 173 sociale huurwoningen die door Vestia in verhuurde staat verkocht zijn (Patrizia). Los hiervan zijn nog eens ongeveer 200 sociale huurwoningen in bezit van particuliere verhuurders, deze worden echter niet meegerekend. Zie ook: Gemeente Woerden, 2015, Woerden Woont – Woonvisie Woerden 2015-2020, paragraaf 4.2.

⁴ Indicatief gaat het om de verkoop van 15 woningen per jaar.

5. Indien overgegaan wordt tot sloop zullen de gesloopte woningen één op één worden vervangen door woningen in de sociale huur.
6. Wanneer de corporaties de afspraken onder lid 1 t/m 4 moeten loslaten (bv. uit financiële noodzaak) treden partijen in overleg en maken nieuwe prestatieafspraken.
- 3.4 1. Het kettingbeding rustend op de woningen van het voormalig gemeentelijk woonbedrijf, komt te vervallen.
2. Hiertoe stelt de gemeente Woerden een brief op waarin zij aangeeft geen gebruik te zullen maken van kettingbeding opgenomen in verkoopaktes - opgesteld bij de verkoop van het bezit van het voormalig gemeentelijke woningbedrijf. Bij verkoop van de betreffende woning door GroenWest kan deze brief overhandigd worden aan de notaris, waarna de verkoop doorgang kan vinden.
- 3.5 1. Conform de Woningwet 2015 wijzen woningcorporaties ten minste 95% van hun woningen met een kale huurprijs tot en met de desbetreffende aftoppingsgrenzen toe aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (passendheidstoets). Daarmee krijgen huishoudens uit de huurtoeslagdoelgroep een betaalbare woning toegewezen.
2. Het aandeel woningzoekenden met recht op huurtoeslag dat een woning toegewezen krijgt mag ten opzichte van 2014 niet verslechteren.
3. De corporaties garanderen dat de slaagkans⁵ van de doelgroep woningzoekenden met recht op huurtoeslag, in 2016 minimaal 70 procent is.
- 3.6 1. De corporaties ontwikkelen in afstemming met de gemeente en huurdersorganisaties een monitor van de beschikbaarheid van woningen voor de huurtoeslagdoelgroep (vrijkomend aanbod tot de eerste- en tweede aftoppingsgrens) en de doelgroepen met inkomens tot € 34.911, tot € 38.950 en daarboven.
2. Wanneer de monitoring er op wijst dat er inkomensgroepen in de knel komen (ongeacht welke), treden partijen hierover in overleg en stellen de prestatieafspraken zo nodig bij.

Woningproductie

Uit De behoefte aan sociale huurwoningen in 2030 is in de gemeentelijke Woonvisie geraamd op 4.860 sociale huurwoningen. Bij de nu verwachte ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen en woningvoorraad is de beschikbare sociale woningvoorraad aan het einde van de looptijd van deze afspraken (31 december 2019) groter dan het in 2030 noodzakelijke aantal sociale huurwoningen.

Bij de woningbehoefteraming van 4.860 voor de omvang van de sociale huurvoorraad is rekening gehouden met een afnemende 'scheefheid' (een afname van het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 46.423, wonende in de sociale huurwoningvoorraad) van 25% tot 2030. Het aantal sociale huurwoningen in Woerden is dus voldoende, wanneer een reductie van de de hierboven genoemde scheefheid van 25% kan worden behaald.

Bij deze behoefte-raming is geen rekening gehouden met een onverwachte toename van bijzondere doelgroepen als vergunninghouders⁶. Partijen zijn zich terdege bewust dat dergelijke toenames in

⁵ Slaagkans' stellen wij gelijk aan toewijzingsresultaat. Het gaat om het aandeel van de huurtoeslaggroep in het totaal aantal toewijzingen in de sociale huursector (met een huur tot € 710,68) per corporatie per jaar.

⁶ Zie voor dit onderwerp ook de prestatieafspraken gemaakt in hoofdstuk 5.

de vraag zich voor kunnen doen, tijdens de looptijd van de prestatieafspraken. Partijen volgen dan ook nauwgezet de ontwikkelingen en maken zo nodig aanvullende afspraken⁷.

De nieuwbouwpoging voor sociale woningbouw bestaat dus voornamelijk uit vervanging en vernieuwing, na sloop of verkoop. Het uitgangspunt van de gemeente Woerden – zoals beschreven in de woonvisie – is dat bij nieuwbouwprojecten gemiddeld 25% aan sociale woningbouw gerealiseerd moet worden. Voor de gemeente kan dit huur en koop⁸ zijn⁹.

Overwegingen:

- Partijen constateren dat de Woerdense woningvoorraad gekenmerkt wordt door een variatie in kwaliteit, prijs en eigendomsvorm en een variatie binnen en tussen de wijken of kernen en willen dit graag behouden.
 - Partijen erkennen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen.
 - De nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt vooral ingezet om de bestaande sociale huurvoorraad te vernieuwen, verkoop te compenseren en zonodig om de sociale huurvoorraad uit te breiden.
- 3.7 1. De gemeente en de corporaties bezien voorafgaand aan de ontwikkeling van een locatie voor nieuwbouw of herontwikkeling - waarvan de grond in eigendom is van de gemeente - in hoeverre de realisatie van sociale woningbouw gewenst is. Dit geldt in het bijzonder voor de kernen Kamerik en Kanis, waar nieuwbouwmogelijkheden op uitleglocaties beperkt zijn.
2. Afhankelijk van de uitkomst hiervan maken de gemeente, de corporatie(s) en een eventuele ontwikkelende partij afspraken over de betrokkenheid van de corporaties in de planontwikkeling.
- 3.8 1. In de initiatieffase van een nieuwbouwproject draagt iedere partij zijn eigen kosten.
2. De corporatie dient een haalbaarheidsverzoek in, waarna de gemeentelijke coördinatiecommissie het plan globaal toetst. Na een positieve beoordeling van het plan worden achtereenvolgens de intentieovereenkomst en exploitatieovereenkomst gesloten, inclusief afspraken over de verrekening van de ambtelijke uren (kostenverhaal) en de betaling van bovenwijkse voorzieningen.
- 3.9 1. Partijen 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 bij woningproductie.
2. De gemeente draagt aan de woningbouwproductie bij door:
- het hanteren van gematigde grondprijzen bij de bouw van sociale huurwoningen (beschreven in de jaarlijkse grondprijsbrief);
 - het hanteren van de residuele grondprijs methode in de berekening van de grondprijs bij projecten met sociale koopwoningen;
 - het tijdig verlenen van planologische medewerking en het bieden van flexibiliteit in haar bestemmingsplannen;

voetnoot

⁷ Zie ook de afspraken 6.1 tot 6.5.

⁸ Sociale koop in de nieuwbouw is gedefinieerd als woningen met een koopprijs van maximaal € 200.000 vrij op naam (deze koopprijs wordt niet jaarlijks geïndexeerd).

⁹ Zie: Gemeente Woerden, 2015, Woerden Woont – Woonvisie Woerden 2015-2020, paragraaf 4.3.

- bij nieuwbouw per plan een projectleider aan te wijzen om het project te ontwikkelen en de communicatie met de corporatie te stroomlijnen;
 - het tijdig beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke capaciteit, ten behoeve van de projectontwikkeling, wanneer voldaan is aan prestatieafspraken 3.10.
3. De corporaties dragen bij aan de woningbouwproductie door:
- onrendabel te investeren in sociale huurwoningen;
 - bij nieuwbouw per plan een contactpersoon aan te wijzen om het project te ontwikkelen en de communicatie met gemeente en andere betrokkenen te stroomlijnen;
 - het leveren van voldoende capaciteit en kwaliteit in personeel in ten behoeve van de projectontwikkeling.

Doorstroming bevorderen, scheefwonen tegengaan.

Zoals beschreven in de woonvisie is het aantal sociale huurwoningen in Woerden (theoretisch) voldoende wanneer de 'scheefheid' (aantal huishoudens met een inkomen boven de € 46.423, wonende in de sociale voorraad) met 25% kan worden teruggebracht. Hierbij is doorstroming essentieel. Wanneer er doorstroming is, verbeteren de kansen voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen. Daarnaast bestaat circa 50% van de sociale huurvoorraad van GroenWest en WBS Kamerik uit eengezinswoningen. Het zijn echter met name de gezinnen die een lage slaagkans hebben en de grotere huurwoningen die een lange wachttijd of zoektijd kennen. Er dient dan ook te worden ingezet op het vrijmaken van de aanwezige grotere huur-eengezinswoningen. Doorstroming is echter niet af te dwingen, maar wel te stimuleren. Partijen bundelen op dit gebied dan ook hun krachten.

- 3.10
1. De gemeente ontwikkelt een strategische woningbouwplanning en actualiseert deze jaarlijks. In haar woningbouwprogrammering richt de gemeente zich op de bouw van woningen die doorstroming van de middeninkomens uit de sociale voorraad mogelijk maken (woningen in de vrije sector met een middeldure en dure huurprijs¹⁰) en op het toevoegen van voor senioren geschikte woningen voor doorstroom van deze groep vanuit grote eengezinswoningen.
 2. De gemeente verzoekt marktpartijen te sturen op toewijzing van nieuwbouwwoningen met als doel het realiseren van doorstroming binnen de gemeente Woerden. De gemeente is in dezen echter afhankelijk van de goede wil van deze partijen en kan hen hier niet toe dwingen. Bij ontwikkeling van gronden die in eigendom van de gemeente zijn stelt de gemeente de sturing op toewijzing als harde eis.
- 3.11
1. Woningtoewijzing middels lokaal maatwerk zetten de corporaties in 2016 optimaal in om doorstroming te bevorderen en zo mogelijk scheefwonen te bestrijden. Dit binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening en de bijlage Gemeentelijk Woonbeleid.
 2. Voor Kamerik en Zegveld geldt kernbinding, dat wil zeggen dat nieuwbouw sociale huurwoningen worden toegewezen met als doel het op gang brengen van doorstroming.
 3. In 2016 maken partijen afspraken over de inzet van het woonruimteverdeelsysteem in het creëren van doorstroming en het bestrijden van scheefwonen voor 2017 en verder.
- 3.12
1. Conform de Woningwet 2015 zorgen de woningcorporaties ervoor dat ten minste 90% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen on-

¹⁰ Het betreft hier woningen met een prijs tussen de €710 - €900 in het middel dure segment en woningen boven de € 900 in het dure segment.

der de € 38.950 en ten minste 80% aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911 (prijspeil 2015).

2. De corporaties zetten de 10 tot 20% ruimte die zij hebben om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.911 (prijspeil 2015) strategisch – en in overleg met de gemeente – in om doorstroming te bewerkstelligen.

3. Jaarlijks worden de afspraken in lid 1 en 2 gemonitord en zo nodig bijgesteld.

- 3.13 De corporaties benutten de wettelijke mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.786, voor zover wettelijk is toegestaan¹¹.
- 3.14 1. GroenWest is betrokken bij meerdere doorstroomexperimenten op gericht op de doelgroep met een leeftijd boven de 65¹². Afhankelijk van de uitkomst van deze experimenten starten de corporaties hier ook in Woerden mee, met als doelstelling het verbeteren van doorstroming en terugdringen van het scheefwonen.
2. De gemeente en de corporaties delen de kosten van dit experiment (50/50).
- 3.15 De gemeente levert een financiële bijdrage aan het stimuleren van doorstroming, bijvoorbeeld door het meebetalen aan een verhuismakelaar of de inhuur van externe expertise.
- 3.16 1. Partijen staan open voor de inzet van tijdelijke huurcontracten, binnen de mogelijkheden die de wet biedt, met als doel het verhogen van doorstroming.
2. Partijen verkennen de mogelijkheden om (op beperkte schaal) tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen en/of woningtypes in te zetten en werken afhankelijk van de uitkomst hiervan een concreet voorstel uit.
- 3.17 1. Partijen bezien het effect van hun inspanningen voor de reductie van scheefheid en het verhogen van doorstroming door te monitoren of de vooraf gestelde doelen voor deze inspanningen worden bereikt (wordt de beoogde doelgroep bijvoorbeeld bereikt door de genomen maatregel?).
2. Wanneer de genomen maatregelen niet leiden tot de gewenste reductie van de scheefheid of de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan verwacht, treden partijen in overleg en stellen partijen de prestatieafspraken bij en/of bezien welke aanvullende maatregelen genomen kunnen worden. Mogelijk in de vorm van nieuwbouw. Partijen realiseren zich dat effecten pas op de langere termijn zichtbaar zullen zijn.

Achtervang Waarborgfonds Sociale Woningbouw

- 3.18 De Gemeente vervult in het kader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een zogenaamde generieke, opzegbare achtervangfunctie voor de corporaties.

¹¹ Op termijn zal de huursombenadering worden ingevoerd, waarmee de huidige mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging komen te vervallen. Dit mogelijk aangevuld met andere mogelijkheden om scheefwonen tegen te gaan en doorstroming te stimuleren.

¹² I.h.b.: middels voorrang voor gelijkvloerse woningen, aantrekkelijk voor senioren.

4. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en energiebesparing

Overwegingen:

- Corporaties vinden het verbeteren van de bestaande corporatievoorraad van belang voor het behalen van milieudoelstellingen, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, het verhogen van de kwaliteit van de woningvoorraad en het wooncomfort van de huurder.
- De corporaties streven naar het realiseren van de doelen uit Nationaal Energieakkoord, het Convenant Energiebesparing Huursector en dragen bij aan de gemeentelijke doelstelling om als gemeente in 2030 klimaatneutraal te zijn. Er worden gerichte keuzes gemaakt in de bijdrage vanuit de woningcorporaties aan deze doelen. Dit binnen de beschikbare capaciteit en middelen.
- Het beheersbaar maken en houden van de woonlasten (huur en energiekosten bij elkaar opgeteld) wordt mede bereikt door de verduurzaming (energiezuiniger maken) van de woningvoorraad.
- Verduurzaming van de huurvoorraad brengt een investering met zich mee. Corporaties rekenen een deel van deze investering door aan de huurders in de vorm van een huurverhoging. Uitgangspunt is dat tegenover deze huurverhoging een lagere energierekening staat en de besparing op de energielasten hoger is dan de huurstijging. Per saldo blijven de woonlasten gelijk of dalen deze.

In bijlage 2 bij deze prestatieafspraken is de startsituatie opgenomen, waar het de energieprestatie van de corporatievoorraad betreft en wordt ingegaan op de monitoring van onderstaande afspraken.

Groot onderhoud, renovatie en vervanging van installaties

- 4.1
1. GroenWest realiseert tussen 1 januari 2015 en eind 2017 bij renovatie en groot onderhoud van in totaal 500 woningen in totaal circa 1.200 labelstappen (circa 2,4 labelstappen per woning)¹³.
 2. Woningbouwstichting Kamerik heeft tot eind 2017 geen groot onderhoud gepland. Per project bepaalt WS Kamerik welke mate van verduurzaming financieel haalbaar is. Bij renovatie of grootonderhoud wordt per woning worden gemiddeld minimaal 2,4 labelstappen gerealiseerd.
 3. GroenWest werkt samen met huurders en de gemeente aan verduurzaming van de woningvoorraad. Duurzaamheid omvat meer dan het thema energie en woonlasten. Ook thema's als materiaalgebruik, gezondheid, comfort, gebruikskwaliteit en toegankelijkheid¹⁴ bepalen de toekomstwaarde van vastgoed. In alle onderhoudsprojecten gaat GroenWest aan de slag met de tools 'Kwaliteit in balans' en 'GPR Gebouw bestaande bouw' om deze opgave verder uit te werken. Dit is maatwerk. Per onderhoudsproject wordt door GroenWest op de verschillende GPR-thema's de ambitie bepaald.
 4. De corporaties passen bij vervanging van (verwarmings)installaties alleen de meest energiezuinige varianten toe: minimaal type HR107 .
 5. In de jaarlijkse evaluatie en het overleg over eventuele herziening, concretisering of bijstelling van deze prestatieafspraken (prestatieafspraken 6.4.en 6.5) worden de afspraken in lid 1 t/m 4 zo nodig nader uitgewerkt.

¹³ Met deze verduurzaming is reeds in 2015 begonnen.

- 4.2
1. GroenWest realiseert in 2017 een pilot met nul-op-de-meter woningerenovaties door minimaal één bestaand complex (25 woningen) naar nul-op-de-meter (NOM) te brengen. De voorbereiding van deze pilot vindt plaats in 2016.
 2. De gemeente draagt 50% bij in de kosten voor NOM-advies en externe begeleiding aan dit project, met een maximum van € 30.000,-.
 3. Het complex wordt samen met de gemeente geselecteerd zodat ook gemeentelijk (grootschalig) onderhoud van de openbare ruimte bij deze pilot meegenomen wordt.
 4. In de jaarlijkse evaluatie en het overleg over eventuele herziening, concretisering of bijstelling van deze prestatieafspraken worden de ervaringen en geleerde lessen verder uitgewerkt. Indien de resultaten van de NOM-pilot positief zijn wordt opvolging gegeven aan deze pilot.

Overige duurzaamheidsaspecten

- 4.3
1. De Gemeente Woerden is bezig met een energievisie (waaronder een dakenscan) en wil hier samen met corporatie in optrekken.
 2. De corporaties maken het mogelijk dat huurders zonnepanelen kunnen plaatsen. Op welke wijze dit wordt geregeld is aan de corporatie. De corporaties zullen hier actief over communiceren. Corporaties geven in 2016 met een dakenscan aan welke complexen hiervoor geschikt zijn.
 3. De corporaties onderzoeken in 2016 de mogelijkheid voor het toepassen van zonnepanelen voor het elektriciteitsgebruik van de algemene ruimtes.
 4. De partijen stimuleren en ondersteunen initiatieven van huurders(collectieven) op het gebied van duurzaamheid en proberen waar mogelijk het initiatief te realiseren.
 5. Bij klein onderhoud gebruiken de corporaties milieuvriendelijke middelen en materialen. De corporaties werken dit in 2016 uit. Hierbij wordt gedacht aan het gebruik van ecologische verf, het toepassen van FSC hout en het op een milieuvriendelijke wijze verwijderen van onkruid.

Communicatie

- 4.4
- Partijen zetten gezamenlijk in op het stimuleren van energiezuinig gedrag van huurders en het informeren van huurders bij verduurzaming van de bestaande voorraad. Partijen besteden gezamenlijk minimaal 5 keer per jaar aandacht aan dit onderwerp in nieuwsbrieven en andere communicatie-uitingen.

5. Sociaal domein en leefbaarheid

Wonen en zorg

Afstemming rond Wonen en Zorg krijgt vorm middels gebiedsgericht werken. Op operationeel niveau werken hier vanuit het sociaal domein de gebiedsteams¹⁵ en vanuit het fysieke domein de wijkplatforms, wijkambtenaren en sleutelfiguren met elkaar samen aan de opgave zoals beschreven in de wijkagenda's (wijkplannen tot stand komen in samenwerking met inwoners).

- 5.1 De adviseur gebiedsgericht werken van de gemeente is het aanspreekpunt voor de corporaties op het gebied van wonen en zorg en zet vragen waar nodig door naar de gebiedsteams.
- 5.2
1. De corporaties kunnen een beroep doen op de gemeentelijke expertise (WoerdenWijzer) in het vormgeven van hun beleid ter verhoging van de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid.
 2. In het beleid ter verhoging van de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid zijn de corporaties alert en leggen nadruk op de veiligheid van de woning voor bewoners.
- 5.3
1. Gemeentelijke middelen op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) zijn beschikbaar voor het beter toegankelijk maken van de bestaande sociale huurvoorraad, of meer in het bijzonder voor een specifieke huurder met recht op een voorziening, conform het in Woerden geldende beleid.
 2. De gemeente is verantwoordelijk voor woningaanpassing op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning, met als doel de woning zo snel als mogelijk voor de huurder aan te kunnen passen en eventuele leegstand en huurderving van woningen tot een minimum te beperken.
 3. De corporaties kunnen na twee maanden leegstand als gevolg van de aanleg van een Wmo-aanpassing in een nog niet aangepaste woning, huurderving in rekening brengen bij de gemeente.
 4. De corporaties kunnen na twee maanden leegstand, huurderving van een reeds aangepaste woning bij de gemeente in rekening brengen als de gemeente verzoekt om een langere periode voor het vinden van een geschikte kandidaat.
 5. Wanneer een woning voorzien van Wmo-aanpassingen leegkomt vragen de corporaties bij de gemeente na of er een geschikte kandidaat is voor een woning met aangebrachte voorzieningen op basis van de Wmo. Indien er geen geschikte kandidaten zijn, is de gemeente verantwoordelijk voor het verwijderen van de aangebrachte traplift. De corporaties geven bij de vertrekkende huurder aan dat deze hiertoe contact moet opnemen met de gemeente. Streven is dat bij de eindinspectie de aangebrachte traplift in opdracht van de gemeente is verwijderd. Overige aangebrachte Wmo-voorzieningen worden niet verwijderd door de gemeente.

Bijzondere doelgroepen

- 5.4
1. De corporaties stellen voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van vergunninghouders, conform de taakstelling van de rijksoverheid, die de gemeente uitvoert.
 2. Wanneer de werkwijze zoals beschreven onder 5.4.1 van rijkswege wijzigen maken partijen nieuwe prestatieafspraken.

¹⁵ Bestaande uit welzijnsconsulent, wijkverpleegkundige, maatschappelijk werk en een consulent van Woerden wijzer.

3. Gemeente en corporaties stemmen het huisvestingsproces op elkaar af om zo snel mogelijk woningen toe te wijzen en leegstand en huurderiving van woningen tot een minimum te beperken.

4. Gemeente en corporaties werken in 2016 een plan uit voor de realisatie van creatieve en snelle huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders, waarmee het woningaanbod voor deze doelgroep wordt vergroot, zonder dat hiermee een extra beroep op de bestaande sociale huurwoningvoorraad gedaan wordt.

De gemeente en corporaties willen de stagnatie in de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang¹⁶ oplossen.

- 5.5
1. De gemeente inventariseert samen met de zorginstellingen in de eerste helft van 2016 het verwachte aantal personen dat kan uitstromen uit instellingen.
 2. Na deze inventarisatie maken de partijen afspraken over het aantal corporatiewoningen dat jaarlijks wordt toegewezen aan mensen die uitstromen uit instellingen voor maatschappelijke opvang.
- 5.6
1. Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om nieuwe woonvormen¹⁷ te creëren die bijzondere doelgroepen in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig of met enige ondersteuning te wonen.
 2. GroenWest start in 2016 met de realisatie van een ThuisHuis of soortgelijke kleinschalige woonvorm.
 3. Partijen werken samen om eventuele belemmeringen als de splitsing van woonruimte, in de woonruimteverdeling of rond de aanwezigheid van begeleiding of training die dit met zich meebrengt weg te nemen.
- 5.7
1. Partijen werken samen aan de draagkracht van de wijken waar het de huisvesting van bijzondere doelgroepen betreft.
 2. Gemeente en corporaties proberen voor zover mogelijk de huisvesting van bijzondere doelgroepen te spreiden over de wijken en kernen.
 3. HV Weidelanden of (na oprichting) de bewonerscommissie Kamerik vervult in deze een signalerende rol.

Leefbaarheid

De gemeente zoekt rond leefbaarheid de samenwerking op met inwoners, instellingen en ondernemers. Door samen te denken en samen te doen, komen de beste resultaten tot stand. Het motto daarbij is: 'Woerden zegt ja, tenzij...'

- 5.8
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.
 2. De gemeente stelt een vaste contactpersoon aan voor de corporaties, HV Weidelanden en (na oprichting) de bewonerscommissie Kamerik – in de persoon van de planner werk

¹⁶ Zoals mensen met een verstandelijke handicap, voormalig dak- en thuislozen, mensen uit een psychiatrische instelling of mensen die onder de reclasering vallen.

¹⁷ Denk aan mantelzorgwoningen of omklapwoningen.

voorbereiding en wijkonderhoud – die zij kunnen benaderen bij grootschalige problemen in de openbare ruimte¹⁸. Deze contactpersoon voert de regie op de oplossing hiervan.

3. De woonconsulenten van GroenWest sluiten aan bij het gebiedsgericht werken zodat zij de opgave per wijk, dorp en buurt kennen en kenbaar kunnen maken binnen hun organisatie. Daarnaast zullen de woonconsulenten zich actief opstellen t.a.v. gerichte buurtaanpakken.
 4. Zo nodig komen partijen tot een gezamenlijke aanpak zoals een buurtgerichte aanpak ter verbetering van de leefbaarheid.
 5. De gemeente informeert – naast de omwonenden - de corporaties vroegtijdig bij voorgenomen werkzaamheden in de openbare ruimte.
- 5.9 De corporaties investeren in maatregelen die de leefbaarheid verbeteren in directe nabijheid van hun woongelegenheden. Onderdeel van deze investeringen kan zijn het inzetten van huismeesters in complexen met leefbaarheid problemen, buurtbeheer en het doen van onderhoud. Dit voor zover mogelijk binnen de geldende wet- en regelgeving.
- 5.10 De corporaties stemmen de plannen van renovatie- en grootonderhoudprojecten af met de planning van de gemeente over het onderhoud van de openbare ruimte en vice versa. Doel is om werk met werk te maken en zo in één keer een buurt op te knappen. Deze afstemming mag echter niet leiden tot vertraging in de aanpak van een van beide partijen.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling draagt bij aan een prettiger woon- en leefklimaat alsook leidt tot vermindering van de werklust van gemeentelijke diensten, de politie, de woningcorporaties en de welzijnsorganisaties. Door de inzet van vrijwillige, deskundige en getrainde buurtbemiddelaars bieden we burens of buurtbewoners de gelegenheid hun ruzie op te lossen.

Buurtbemiddelaars leveren preventieve ondersteuning aan de leefbaarheid en sociale cohesie in straten en buurten. Zij brengen de communicatie tussen conflicterende burens of buurtgenoten op gang of helpen deze te herstellen. Daardoor wordt de zelfredzaamheid bevorderd en het conflictoplossend vermogen van burens of buurtgenoten gestimuleerd. De interventie door Buurtbemiddelaars helpt het wederzijds begrip tussen burens of buurtgenoten te verbeteren.

- 5.11 Gemeente en corporaties dragen als gelijkwaardige partners (50/50%) bij in de financiering van het instrument Buurtbemiddeling voor gemeente Woerden.

Woonoverlast en huurschuld

- 5.12 1. Partijen actualiseren in 2016 de *overeenkomst inzake aanpak en voorkomen van huisuitzettingen wegens overlast en huurschuld in de gemeente woerden*, samen met de overige betrokken partijen.
2. Partijen constateren dat voor een succesvolle aanpak een direct contact tussen alle betrokken partijen van belang is en continueren de samenwerking en versterken waar nodig de samenwerking tussen de corporaties en Ferm Werk in deze.

¹⁸ Voor kleine problemen of meldingen staat de klachtenlijn van de gemeente open.

- 5.13 Wanneer een multidisciplinaire aanpak nodig is kunnen gemeente en corporaties een casus inbrengen in het *veiligheidsoverleg* of het *overleg zorg en overlast*. Hierin worden afspraken gemaakt vanuit welke discipline(s) en organisaties, gewerkt wordt aan een oplossing en ondersteuning wordt geboden in de betreffende cases. De gemeente voert de regie.

Woonfraude / onrechtmatige bewoning

- 5.14 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, mede op basis van het *Hennepconvenant Midden-Nederland* (dd. 27 januari 2015)¹⁹.

¹⁹ Wbs Kamerik heeft dit convenant niet mede ondertekend, maar volgt in deze GroenWest.

6. Spelregels

Partijen werken samen een manier uit om in de eerste helft van elk jaar transparantie te bieden in de investeringscapaciteit, beleidskeuzes en presteren van de corporaties en de gemeente. Dit als basis onder de samenwerking, voor de beoordeling van de bijdrage van de corporatie aan het gemeentelijk woonbeleid en ter monitoring van de prestatieafspraken. Op basis van de elk jaar beschikbare gegevens kijken partijen in de eerste helft van het jaar terug op ieders presteren in het afgelopen jaar en ontwikkelingen op de woningmarkt en komen op basis daarvan zo nodig tot herziening, concretisering of bijstelling van de prestatieafspraken in de tweede helft van het jaar.

Monitoring en informatievoorziening

- 6.1 Partijen werken in 2016 samen een werkwijze uit om in de eerste helft van elk jaar transparantie te bieden in elkaars investeringscapaciteit, beleidskeuzes en prestaties. Partijen maken gebruik van de beschikbare informatie zoals in de Woningwet 2015 vastgelegd.
- 6.2
1. Partijen monitoren jaarlijks de voortgang van de prestatieafspraken en de trends en ontwikkelingen op de lokale en regionale sociale huurmarkt.
 2. Partijen stellen in onderling overleg het format voor deze monitor op. Dit format is gereed voorafgaand aan het opstellen van de rapportage over 2015²⁰.
- 6.3 Partijen verschaffen elkaar de benodigde informatie voor zover relevant voor de uitvoering en monitoring van de afspraken in deze overeenkomst.

Overleg en bijstelling

- 6.4
1. Op basis van de monitoring en het activiteitenoverzicht van de corporaties treden de partijen jaarlijks in overleg.
 2. Jaarlijks evalueren partijen de afspraken vóór 1 juli, of zoveel eerder als mogelijk, op basis van de gegevens van het kalenderjaar ervoor. De resultaten hiervan kunnen worden gebruikt om elkaar aan te spreken op de gemaakte afspraken en de te leveren prestaties
 3. Naar aanleiding van dit overleg worden de afspraken waar nodig herzien, geconcretiseerd en/of bijgesteld.
- 6.5
1. Gemeente en corporaties overleggen eens per kwartaal op bestuurlijk niveau met elkaar. Dit overleg wordt voorbereid in een ambtelijk overleg.
 2. Deze overlegcyclus benutten zij ook voor overleg over en bijstelling van de prestatieafspraken waar nodig.
 3. Daar waar op de agenda, punten staan die de prestatieafspraken betreffen is het overleg tripartite en schuiven de huurdersorganisaties of bewonerscommissies²¹ aan.
- 6.6
1. Op basis van de monitoringsgegevens stelt de gemeente jaarlijks een Jaarbrief Wonen op, met daarin een terugblik op de naleving van de afspraken en een vooruitblik op de resterende termijnperiode.

²⁰ Zie in dit kader ook de prestatieafspraken 3.7 en 3.8 en 3.19.

²¹ In ieder geval HC Weidelanden en (na oprichting) de bewonerscommissie Kamerik.

2. De Jaarbrief Wonen wordt ter informatie aan de gemeenteraad aangeboden en met hen besproken in een jaarlijkse georganiseerde informatiebijeenkomst - in december/januari - in aanwezigheid van de woningcorporaties en de huurdersorganisaties of bewonerscommissies²².

Looptijd

6.8 Deze prestatieovereenkomst heeft een looptijd van vier jaar en eindigt op 31 december 2019.

7. Actieprogramma

Zoals beschreven in paragraaf 6 worden de prestatieafspraken jaarlijks waar nodig herzien, geconcretiseerd en/of bijgesteld. Op basis daarvan wordt ook onderstaand actieprogramma geactualiseerd en aangevuld. Opgenomen zijn die afspraken die tot concrete handelingen van een of meerdere partijen leiden. Afspraken die een continu karakter hebben zijn niet opgenomen.

2016		<i>Trekker:</i>
3.3.2	GroenWest haalt 17 woningen uit verkoop.	<i>Groen- West</i>
3.4.1	Het kettingbeding komt te vervallen.	<i>Gemeente</i>
3.5.3	De slaagkans van woningzoekenden met recht op huurtoeslag is minimaal 70%.	<i>Corpora- ties</i>
3.10.1	De gemeente stelt de strategische woningbouwplanning op en actualiseert deze jaarlijks.	<i>Gemeente</i>
3.11.1/2	Inzet woningtoewijzing met regionale en lokale binding.	<i>Corpora- ties</i>
3.11.3	Inzet woonruimteverdeelsysteem voor doorstroming.	<i>Partijen</i>
4.3.1	De gemeente betreft corporaties in het opstellen van haar energievisie.	<i>Gemeente</i>
4.3.2	De corporaties voeren een dakenscan uit met het oog op het plaatsen van zonnepanelen.	<i>Corpora- ties</i>
4.3.3	Onderzoek naar gebruik zonne-energie voor algemene ruimtes.	<i>Corpora- ties</i>
4.4	Communicatie rond energiezuinig gedrag huurders	<i>Gemeente</i>
5.4.4	Plan voor realisatie van huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders.	<i>Gemeente</i>
5.5.1	Inventarisatie verwachte uitstroom uit instellingen.	<i>Gemeente</i>
5.5.2	Afspraken over toewijzing corporatiewoningen voor uitstroom uit instellingen.	<i>Gemeente</i>
5.6.1	Verkenning naar realisatiemogelijkheden van woonvormen voor langer zelfstandig wonen.	<i>Gemeente</i>
5.6.2	Groenwest realiseert een ThuisHuis of soortgelijke woonvorm.	<i>Groen- West</i>
5.12.1	Actualisatie <i>overeenkomst inzake aanpak en voorkomen van huisuitzettingen wegens overlast en huurschuld in de gemeente woerden.</i>	<i>Gemeente</i>

2017		
3.14	Opzet doorstroomexperiment.	<i>Groen- West</i>
4.1.1	Realisatie 1.200 labelstappen.	<i>Groen- West</i>
4.2.1	Realisatie pilot met nul-op-de-meter woningerenovaties	<i>Groen- West</i>
2018...		
	Nader in te vullen...	-
2019...		
	Nader in te vullen...	-

Onderwerpen voor jaarlijkse monitoring

Zoals afgesproken in de prestatieafspraken 6.1 en 6.2 monitoren partijen jaarlijks de voortgang van de prestatieafspraken en de trends en ontwikkelingen op de lokale en regionale sociale huurmarkt. Daarnaast werken partijen in 2016 samen een werkwijze uit om in de eerste helft van elk jaar transparantie te bieden in elkaars investeringscapaciteit, beleidskeuzes en prestaties. Partijen stellen in onderling overleg het format voor de jaarlijkse monitor op. Onderdelen van de monitor zijn in ieder geval:

3.1 / 3.2	Omvang van de sociale woningvoorraad en opbouw van de sociale woningvoorraad naar huurprijsklassen.
3.3	Investerings en desinvesteringen door corporaties: sloop / nieuwbouw / aankoop / verkoop.
3.5	Passend toewijzen en slaagkansen van de doelgroep woningzoekenden met recht op huurtoeslag.
3.6	Beschikbaarheid (omvang vrijkomend aanbod) in relatie tot de ontwikkeling van de doelgroepen.
3.11	De inzet van lokaal maatwerk.
3.12	Woningtoewijzing naar inkomen van de woningzoekenden.
3.12	Het huurbeleid van de corporaties.
3.17	Effecten van de concrete inspanningen ter reductie van scheefheid en het op gang brengen van doorstroming.
4.1	Aantal gerealiseerde labelstappen (verduurzaming): zie bijlage 2 voor de te volgend werkwijze van monitoring.
5.4	Stand van zaken in de huisvesting van vergunninghouders.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Aftoppingsgrenzen	Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meer-persoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens is € 576,87 (prijspeil 2015) ook wel de eerste aftoppingsgrens. Voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan is de aftoppingsgrens €618,24 (tweede aftoppingsgrens). Ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed. Zie ook: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, MG 2014-02, kenmerk 2014-0000577133, dd. 18 november 2014.
Huursombenadering	In juni 2015 sloten Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord. In lijn met dit akkoord wordt per 1 juli 2016 door de rijksoverheid een huursombenadering ingevoerd, ter vervanging van het inkomensafhankelijke huurbeleid. Hierbij mag de totale huurstijging van de huurvoorraad per corporatie niet hoger zijn dan 1% boven inflatie. Binnen de huurvoorraad mag de huurstijging per individuele woning maximaal 2,5% boven inflatie bedragen. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties krijgen de ruimte om binnen deze grenzen afspraken te maken over een zogenaamde staffel (waarbij de toegestane huurverhoging afhankelijk is van de afstand tussen feitelijke huur en maximale huur). Daarnaast wordt een voorstel voor een vijfjaarlijkse inkomens-toets voor huurders voorbereid. Voor huishoudens met een inkomen boven de toewijzings-grens blijft een maximale huurverhoging van inflatie plus 4% van kracht. Zie ook de rijksbegroting 2016; Wonen en Rijksdienst (deel XVIII), via www.rijksoverheid.nl .
Inkomensafhankelijke huurverhoging	Corporaties hebben de mogelijkheid een extra huurverhoging toe te passen voor midden- en hogere inkomens. De maximale huurstijging per zelfstandige woning bedraagt voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016: 2,5% voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.229 (basishuurverhogingspercentage); 3,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229 maar onder of gelijk aan € 43.786 en 5,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786. Zie ook: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, MG 2015-01, kenmerk 2015-0000039217, dd. 26 januari 2015.
Inkomensgrenzen huurtoeslag	De inkomensgrenzen huurtoeslag geven aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964.

Maximum–inkomensgrenzen	Prijspeil 2015
Eenpersoons tot 65 jaar	€ 21.950
Meerpersoons tot 65 jaar	€ 29.800
Eenpersoons vanaf 65 jaar	€ 21.950
Meerpersoons vanaf 65 jaar	€ 29.825

Zie ook: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, MG 2014-02, kenmerk 2014-0000577133, dd. 18 november 2014.

Kale (netto) huurprijs

Het betreft hier de huurprijs van de woning zonder dat hier de subsidiabele servicekosten bij zijn opgeteld. Dit zijn servicekosten die in de berekening van de huurtoeslag meegeteld mogen worden. Subsidiabele servicekosten zijn: schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten; energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten; huismeesterkosten; kosten voor dienst- en recreatieruimten. Per 'ru-briek' kan maximaal € 12 bij de huurprijs opgeteld worden. Zie ook: <http://www.belastingdienst.nl>. Wanneer naast de kale huurprijs ook de subsidiabele servicekosten worden meegerekend wordt gesproken van de rekenhuur ofwel subsidiabele huur.

Kettingbeding

Een bepaling opgenomen in de verkoopaktes van de woningen van het voormalig gemeentelijke woonbedrijf, op basis waarvan de gemeente toestemming moet geven voor de eventuele verkoop van deze woning door de corporatie.

Sociale voorraad

Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met kale huurprijs beneden de liberalisatiegrens of maximale huurgrens (€ 710,68 prijspeil 2015). Tot de kernvoorraad behoren ook woningen die vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur kennen boven de liberalisatiegrens, maar die bij mutatie weer een prijs hebben onder de liberalisatiegrens.

Woonlasten

Huurlasten + Energielasten.

Woningwaarde-ringsstelsel (WWS)

Dit puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en isolatie, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld, leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Zie ook:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning/>.

Bijlage 2 Energieprestaties sociale huurvoorraad en monitoring

Per 1 januari 2015 is de weergave van de energieprestatie van een corporatiewoning gewijzigd. Op deze datum is het Energielabel vervangen door de Energie Index (EI). De komende jaren zullen de energielabels omgezet worden naar indexen. Bestaande energielabels zijn echter voor 10 jaar afgegeven en blijven bruikbaar, zolang er geen verbeteringen worden gedaan aan de woning.

Doordat de nieuwe meetmiddelen geen relatie hebben met het oude energielabel moet gezocht worden naar een manier waarop beide methodieken wel vergeleken kunnen worden. Aangezien het energielabel (en inmiddels de energieindex) beide onderdeel zijn van het woningwaarderingstelsel (wvs) ligt daar een mogelijkheid voor monitoring. De bandbreedtes van de woningwaardering kunnen gebruikt worden om de vertaalslag van 'oud' energielabel naar nieuwe Energie-Index te maken.

Om gedurende de prestatieafspraken de prestaties te vergelijken en te kunnen monitoren wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel van de rijksoverheid:

Tabel 1 Energieprestatie en bijbehorende WWS-punten²³

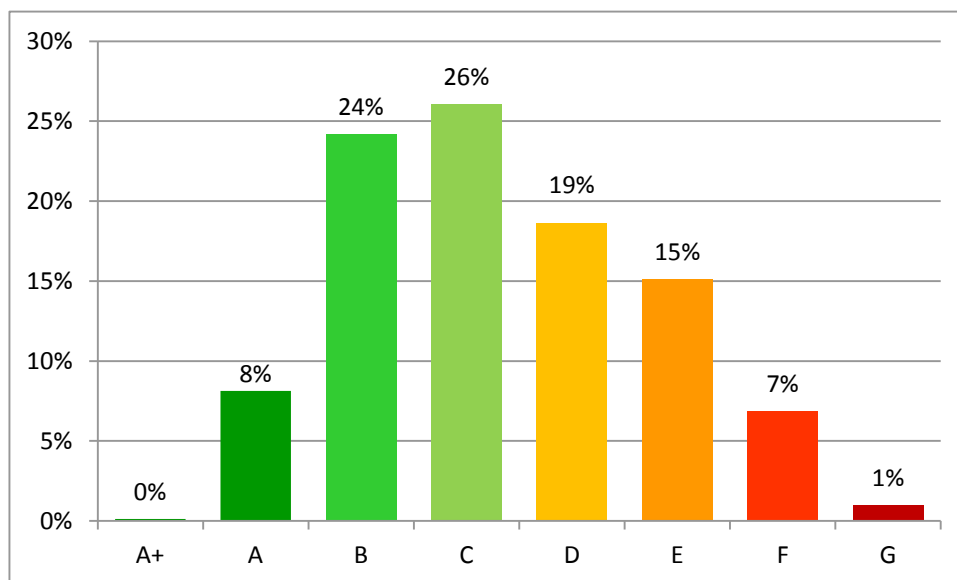
2015 Energie Index	WWS-punten Eengezinswoning	WWS-punten Meergezinswoning
A++ ≤ 0,6	44	40
A+ 0,61 - 0,80	40	36
A 0,81 - 1,20	36	32
B 1,21 - 1,40	32	28
C 1,41 - 1,80	22	15
D 1,81 - 2,10	14	11
E 2,11 - 2,40	8	5
F 2,4 - 2,7	4	1
G > 2,7	0	0

Een voorbeeld. Stel het oude doel is energielabel B. Daarbij horen 32 woningwaarderingpunten voor een eengezinswoning en 28 punten voor een meergezinswoning. In de situatie na 1 januari 2015 wordt dit zelfde aantal punten voor zowel een één- als meergezinswoning toegekend bij een nieuwe Energie-Index die ligt tussen de 1,21 en 1,40. Tegenover het oude energielabel B hoort dus de nieuwe Energie-Index tussen de 1,21 en 1,40. Door het aantal punten dat de nieuwe Energie-Index oplevert te vertalen naar wat dat voor energielabel in het oude systeem zou zijn, kan alsnog het aantal labelstappen dat is gezet bepaald worden voor de monitoring van de gemaakte prestatieafspraken. Alle woningen hebben namelijk een label volgens de oude systematiek.

Huidige energieprestatie

De huidige energieprestatie van de corporatievoorraad is als volgt :

Figuur 1 Procentuele verdeling sociale woningvoorraad naar energielabel, eind 2014 (GroenWest en Wbs Kamerik)



Tabel 2 Procentuele verdeling sociale woningvoorraad naar energielabel eind 2014 (GroenWest en Wbs Kamerik)

	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
Woerden	6	404	1201	1295	926	750	341	48	4971

- De gemiddelde energielabel per 31-12-2014 bedroeg voor bezit van GroenWest in Woerden een D-label met gemiddelde energie-index (oude methode) van 1,61.
- De gemiddelde energielabel per 31-12-2014 bedroeg voor bezit van Wbs Kamerik Woerden een D-label met gemiddelde energie-index (oude methode) van 1,65.