


**RAADSINFORMATIEBRIEF**

16R.00713



**Van** : college van burgemeester en wethouders  
**Datum** : 22 november 2016  
**Portefeuillehouder(s)** : Wethouder ten Hagen en Wethouder Stolk  
**Portefeuille(s)** : Ruimtelijke Ordening, Projecten en Volkshuisvesting  
**Contactpersoon** : N. Bink  
**Tel.nr.** : 8316  
**E-mailadres** : bink.n@woerden.nl

**Onderwerp:**

Jaarbrief wonen 2016, strategische woningbouwplanning 2016-2020, Jaarmonitor en Actiepunten Prestatieafspraken met de woningcorporaties

---

**Kennisnemen van:**

1. Jaarbrief wonen 2016
2. Strategische woningbouwplanning 2016-2020
3. Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2016-2020, monitor 2016
4. 'Jaarmonitor 2015, Prestatieafspraken 2015-2020' tussen GroenWest, WBS Kamerik, Huurdersvereniging Weidelanden en de Gemeente Woerden.
5. Actiepunten prestatieafspraken 2017

---

**Inleiding:**

Via de *Jaarbrief wonen* wordt u jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken op het gebied van Wonen in Woerden. Het gaat hierbij om de uitvoering van de woonvisie 'Woerden Woont' 2015-2020, de actuele strategische woningbouwplanning en de uitvoering van de prestatieafspraken waarbij de ontwikkelingen die er spelen op het gebied van wonen betrokken worden.

De belangrijkste actuele thema's die in deze Jaarbrief aan de orde komen zijn:

- Evaluatie van de prestatieafspraken en Actiepunten prestatieafspraken 2017
- Nieuwbouwpoging sociaal
- Amendement verkorten wachttijd sociale huurwoningen
- Scheefwonen en doorstroming:
  - o Het bouwen van voldoende woningen en levensloopbestendig bouwen.
  - o Gedifferentieerd bouwen.
  - o Gedifferentieerd grondbeleid.
  - o Tegengaan scheefwonen sociale huurwoningen.
- Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen 2015-2016.

De *strategische woningbouwplanning 2016* is een uitwerking van de woonvisie 'Woerden Woont' 2015-2020 en het instrument dat de gemeente inzet om te sturen op het nieuwbouwprogramma: wat wordt er voor wie, wanneer en waar gebouwd.

In de woningbouwcrisis zijn veel ontwikkelingen stilgevallen. De huizenmarkt stortte in. Corporaties zijn door het rijk ingeperkt in de ontwikkeling van (niet sociale huur-)woningen. Inmiddels trekt de huizenmarkt aan. De ontwikkelingen komen weer op gang en ook de corporaties mogen weer woningen bouwen vanwege de gestegen vraag naar sociale huurwoningen. Deze conjunctuur is goed terug te zien in de Woerdense cijfers. Op dit moment is de vraag naar woningen hoog. De opleveringen in 2016 en 2017 zijn nog niet volledig op peil omdat het twee tot vijf jaar kost om de woningbouwplannen te ontwikkelen en opleveren.

In de komende vijf tot vijftien jaar zijn voldoende sociale (huur- en koop)woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning. Het aandeel sociale huur is ook voldoende ten opzichte van het gewenste aantal, zij het dat er komende twee jaar slechts een beperkt aantal sociale huurwoningen opgeleverd wordt.

Om te voldoen aan deze vraag, wil het college in 2017 180 woningen toevoegen middels (semi-) permanente bouw, transformatie en/of nieuwbouw. De realisatie van sociale huurwoningen wordt hiermee versneld opgepakt voor alle woningzoekenden met oog voor de wachttijd/zoektijd en de taakstelling (zie RIB 16R.00716) om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlichten.

### **Splitsingsvoorstel DAEB/niet-DAEB woningbezit GroenWest**

Met de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet op 1 juli 2015 moeten corporaties zich beperken tot activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting. GroenWest moet een heldere scheiding aanbrengen tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB= sociale huur) waarvoor ze staatssteun ontvangen en andere (niet-DAEB= vrije sectorhuur) activiteiten waarvoor ze geen staatssteun ontvangen. De wijze waarop ze deze scheiding vormgeven, moet goedgekeurd worden door de minister. Belangrijk onderdeel van de beoordeling vormen de zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisatie op het scheidingsvoorstel.

Het college heeft een positieve zienswijze gestuurd aan GroenWest. Deze staat ter informatie in de bijlage.

---

#### **Kernboodschap:**

- Kennisnemen van de 'Jaarbrief wonen 2016'
- Kennisnemen van de 'strategische woningbouwplanning 2016-2020' en de 'toelichting op de strategische woningbouwplanning 2016-2020, monitor 2016'
- Kennisnemen van de Jaarmonitor 2015 en de Actiepunten prestatieafspraken 2017

---

#### **Vervolg:**

- Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 1 december 2016 wordt een toelichting gegeven op de Jaarbrief wonen 2016 en de strategische woningbouwplanning 2016-2020.
- De strategische woningbouwplanning wordt jaarlijks geactualiseerd.
- De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd met de partijen, waarna de actiepunten voor het komende jaar worden vastgesteld.

#### **Communicatie**

Met name in de kernen bestaat er behoefte aan communicatie over de strategische woningbouwplanning. In afstemming met de dorpsplatforms wordt besproken hoe deze communicatie het beste vorm kan krijgen.

---

#### **Bijlagen:**

1. Jaarbrief Wonen 2016 (16.023600)
2. Strategische woningbouwplanning 2016-2020 (16.023601)
3. Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2016-2020, monitor 2016 (16.02302)
4. Jaarmonitor 2015 Prestatieafspraken 2015-2019 (16.023603)
5. Actiepunten Prestatieafspraken 2017 (16.023604)
6. Brief aan GroenWest "Zienswijze scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB aan GroenWest" (16U.21616)
7. RIB AZC locatie de Bleek 1, huisvesting en integratie van statushouders (16r.00716)

---

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



## Jaarbrief Wonen 2016

Team Ruimtelijk beleid en Projecten: Natalie Bink, Angela van Velden

22 november 2016

### 1 Inleiding

Via de [Jaarbrief Wonen](#) wordt de gemeenteraad jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken op het gebied van Wonen in Woerden. Het gaat hierbij om de uitvoering van de [woonvisie](#) 'Woerden Woont' 2015-2020, de actuele [strategische woningbouwplanning](#) en de uitvoering van de [prestatieafspraken](#) waarbij de ontwikkelingen die er spelen op het gebied van wonen betrokken worden. De belangrijkste actuele thema's die in deze Jaarbrief aan de orde komen zijn:

- Scheefwonen en doorstroming.
- Levensloopbestendig bouwen.
- Betaalbaar, beschikbaar en geschikt wonen voor iedereen.
- Stimuleren bouw van vrije sector huur.
- Monitoring sociale huurwoningmarkt.

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

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

*Jaarlijkse cyclus prestatieafspraken conform Woningwet 2015*

### 2 De evaluatie van de prestatieafspraken

In de [prestatieafspraken](#) staan de wederzijdse inspanningen van gemeente en corporaties aan goed en betaalbaar wonen in Woerden en is vastgelegd welke vraagstukken op dit gebied samen aangepakt worden. De prestatieovereenkomst is opgebouwd rondom drie hoofdthema's: de woningvoorraad, de verduurzaming van de bestaande voorraad en het sociaal domein en leefbaarheid.

De jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken is gebaseerd op de nieuwe afspraken die zijn gemaakt tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisatie. Ondanks dat de prestatieafspraken pas aan het eind van 2015 helder waren, is toch al zoveel mogelijk gehandeld in de geest van de afspraken. Dat blijkt ook uit de evaluatie die in het tweede kwartaal van 2016 uitgevoerd is. Nagenoeg alle afspraken lopen op schema.

#### Samenvatting van de belangrijkste actiepunten voor 2017:

1. Corporaties gaan t/m 2020 tenminste 167 sociale huurwoningen bouwen.
2. (Semi)permanente huisvesting wordt onderzocht met als doel dit in 2017 te realiseren.
3. Duurzaamheid: voor 200 woningen worden 500 labelstappen gezet.
4. Uitvoering project Nul op de meter in 2017
5. Uitkomsten van de Scan Sociaal Domein omzetten in werkafspraken om de huisvestingsproblematiek terug te dringen.
6. Woningvoorraad: leegstand wordt tot een minimum beperkt en de in 2015 ingezette verkoopstop ook in 2017 voortzetten.

7. Maatregelen opgenomen in de Prestatieafspraken en de Actiepunten prestatieafspraken uitvoeren ten behoeve van het terugdringen van de wachttijden voor sociale huurwoningen (Amendement 27-10-2016)

Lopende 2016 zijn het college en de corporaties aanvullende afspraken op de prestatieafspraken gaan maken om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlichten. Deze liggen in lijn met de gevraagde maatregelen in het Amendement terugdringen wachttijden voor sociale huurwoningen:

1. Terugdringen scheefwonen (zie Jaarbrief, paragraaf 3).
2. Er worden geen sociale huurwoningen verkocht
3. Meer sociale huurwoningen in strategische woningbouwplanning: er zijn tenminste 210 sociale huurwoningen opgenomen waarvan in ieder geval 165 door GroenWest gerealiseerd worden. Vorig jaar stonden er 50 sociale huurwoningen in de planning. Daarnaast wordt aangekoerst om in 2017 180 semipermanente sociale huurwoningen versneld te realiseren (zie Strategische woningbouwplanning paragraaf 4).
4. Scheefwoners verleiden om door te stromen (zie Jaarbrief paragraaf 3)
5. Sterker liberaliseren van huurwoningen voor scheefwoners: dit wordt reeds volledig benut door GroenWest (zie paragraaf 3.3).

De aanpak van het woonbeleid staat verder uitgebreid omschreven in de toelichting op de strategische woningbouwplanning.

### **3 Scheefwonen en doorstroming**

De term 'scheefwonen' betekent dat een huishouden met een inkomen boven de € 34.678,- woont in een sociale huurwoning<sup>1</sup> (huur tot € 710,68). 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:

1. Het bouwen van voldoende woningen in verschillende prijsklassen.
2. Gedifferentieerde woningbouw afgestemd op wijk en kern.
3. Gedifferentieerd grondbeleid.
4. Tegengaan scheefwonen door huur- en toewijzingsbeleid woningcorporaties.

#### **3.1 Het bouwen van voldoende woningen en levensloopbestendig bouwen**

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 circa 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/plan capaciteit in de regio.

In 2015 zijn er in gemeente Woerden totaal 141 woningen opgeleverd. Dit is nog wel onder het streefaantal van 200 woningen per jaar maar er is een stijgende lijn zichtbaar ten opzichte van 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 de eerste woningen worden opgeleverd. Van de meeste projecten die opgenomen zijn in de strategische woningbouwplanning, is de planontwikkeling gestart. Het duurt vervolgens 2 tot 5 jaar voordat de eerste woningen opgeleverd worden. De economie trekt weer aan en de verkoop op de huizenmarkt ook. Ondanks drie mindere jaren qua aantal opleveringen, is de afgelopen jaren (2007-2015) gemiddeld 210 woningen per jaar opgeleverd. Uiteraard met dank aan de jaren waarin het aantal opleveringen hoger was dan gemiddeld (zie bijlage 3: oplevering woningen 2007-2015).

Voor de komende jaren staan er meer woningen in de planning dan 200 per jaar (zie bijlage 1 en 2: strategische woningbouwplanning 2016-2020 en toelichting op strategische woningbouwplanning 2016-2020). In dit planaanbod is altijd sprake van planoptimisme en kan uitgegaan worden van planuitstel van circa 30%. Naar verwachting wordt het streefaantal van gemiddeld 200 woningen de komende jaren wel (ruim) gehaald.

Voor 2016 tot en met 2020 is er een plan capaciteit van 1.515 nieuwbouwwoningen. De totale plan capaciteit, dus ook voor de periode na 2020, bedraagt 2.480 woningen. Daarnaast staan er locaties in de monitor waar nog geen aantal woningen van bekend is. In de komende vijf jaar zijn er voldoende woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning om aan de vraag te voldoen. Doorkijkend naar 2030 zijn er naar verwachting ook voldoende bouw mogelijkheden, zeker wanneer op Middelland de mogelijkheid voor woningbouw ontstaat. Ook zijn er 210 sociale huurwoningen in de planning opgenomen om aan de vraag van 130 woningen te

---

<sup>1</sup> Een sociale huurwoning is een woning die bij aanvang van de verhuur onder de toen geldende liberalisatiegrens viel. Als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging kan de huidige huur wel boven de liberalisatiegrens liggen.

voldoen. In dit aantal zitten circa 50 zorgwoningen. Daarnaast wordt er ruim gepland omdat er veelal sprake is van 30% planuitstel.

Nieuwbouwwoningen worden levensloopbestendig gebouwd conform het Bouwbesluit.

### **3.2 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 van vrije sector huur is bij dit soort locaties standaard onderwerp van gesprek.

- In 2015/2016 zijn 41 vrije sectorhuurwoningen opgeleverd (Berberisstraat en Defensie-eiland). Op dit moment zijn er vrije sectorhuurwoningen (€ 710 - € 900) gepland in Woerden Centraal (96). Mogelijke andere locaties zijn op dit moment Pius X (bestaand gebouw) en Den Oudsten.

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.

### **3.3 Tegengaan scheefwonen sociale huurwoningen**

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

#### **Toewijzing**

Corporaties moeten 90% van hun woningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de € 35.739 (prijspeil 2016). De overige 10% kan ingezet worden voor mensen met een urgentie, doorstroming of andere doelgroepen. Daarnaast is het tot en met 2020 mogelijk om ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (prijspeil 2016).

Tot en met het derde kwartaal van 2016 is slechts in zeer beperkte mate (minder dan 4%) een sociale huurwoning toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 35.739. Exclusief short stay is dit zelfs maar 1%. Ook van de ruimte om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen tot € 39.739 is tot en met het derde kwartaal nauwelijks gebruik gemaakt. Wel constateert GroenWest dat huishoudens in deze groep echt in de knel komen. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, verdienen te weinig voor een vrije sector huurwoning en kunnen niet tot nauwelijks kopen. GroenWest wil daarom samen met de gemeente kijken naar de mogelijkheid om een deel van de woningen met een huur € 628,76 (prijspeil 2016) voor deze groep open te stellen. Daarmee komen er voor deze groep woningen waar zij op kunnen reageren. Er zijn echter niet meer woningen dus dat betekent dat dit ten koste gaat van de groep met een inkomen onder de € 35.739.

Met ingang van 1 januari 2016 is de passendheidstoets van kracht geworden. De passendheidstoets houdt in dat mensen met recht op huurtoeslag in 95% van de gevallen een woning toegewezen moeten krijgen met een huur onder de relevante grens uit de huurtoeslag (€ 586,68 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 628,76 voor 3- en meerpersoonshuishoudens). In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de invoering van de passendheidstoets niet mag leiden tot een afname van de slaagkans van woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Die slaagkans was voor invoering van de passendheidstoets 70% en de corporaties garanderen dat dit zo blijft na invoering van de passendheidstoets. Tot en met het 3<sup>e</sup> kwartaal 2016 blijkt dit goed te lukken. 83% van de toewijzingen is aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

#### **Huurverhoging**

Naast de toewijzing was er ook in 2016 weer de mogelijkheid voor corporaties om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De corporaties hebben hier evenals eerdere jaren ook gebruik van gemaakt. Uit de aangezegde huurverhogingen blijkt dat er sprake is van een daling van het aantal huurders met een huishoudinkomen boven de € 44.360. In 2016 betrof dit 15% van de huurders. In 2013 was dit nog 20%.

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 door de huurverhoging een vrije sector huurprijs gekregen (boven de € 710,68). Na vertrek van de huurder komen deze woningen weer terug in de sociale huur.

Huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad en waarvan het inkomen inmiddels is gedaald, kunnen een verzoek doen tot huurverlaging.

Vanwege de toenemende nadruk op betaalbaarheid in de discussie over wonen, heeft GroenWest in 2016 de huur voor haar doelgroep (inkomen tot € 44.360) niet verhoogd. Woningbouwstichting Kamerik heeft voor huishoudens met een inkomen onder de € 34.678 de huur verhoogd met 0,6% (inflatie). Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360 is de huur verhoogd met 1,6%. De groep met een inkomen boven de € 44.360 heeft bij beide corporaties de maximale huurverhoging gekregen.

#### **Gemiddeld 25% sociale nieuwbouw**

In 2015 zijn er 63 woningen opgeleverd in de sociale huursector. In 2016 worden er - naast de 52 tijdelijke wooneenheden voor statushouders - geen woningen opgeleverd in de sociale huursector. De locatiemonitor woningbouw bevat wel gemiddeld 30% sociale woningbouw (huur en koop) voor de komende jaren tot en met 2020. Vanaf 2018 staan er weer nieuwbouw sociale huurwoningen in de planning. Om de druk op de sociale huurwoningmarkt op korte termijn te verlichten wil het college dat er in 2017 versneld 180 huurwoningen gerealiseerd worden via (semi)permanente sociale huurwoningen of transformatie (zie ook: toelichting op de strategische woningbouwplanning).

Wij blijven inzetten op 25% sociale woningbouw bij het opstellen van het woningbouwprogramma in geheel en bij de grotere woningbouwlocaties.

#### **4 Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen 2015-2016**

De verwachting is dat het aantal aangeboden woningen in 2016 fors lager ligt dan vorig jaar. Deels komt dit doordat er geen nieuwbouw wordt opgeleverd. Ook zien de corporaties over de gehele linie een iets lagere mutatiegraad. Daarnaast zien we ook nog eens dat in toenemende mate woningen door middel van urgentie en bemiddeling worden toegewezen: Gemiddeld het afgelopen jaar ruim 20% (voorheen was dit 16%). In absolute zin is het aantal woningen dat toegewezen is aan urgenten en via bemiddeling gelijk gebleven (30 woningen in het eerste tot en met derde kwartaal, zowel in 2015 als in 2016).

Tot en met het derde kwartaal van 2016 zijn minder dan 190 woningen aangeboden. Als deze lijn doorgetrokken wordt, komen we voor heel 2016 uit op iets meer dan 250 woningen. Dat is een stuk minder dan de 300 woningen van 2015. De woningen worden door de corporaties verdeeld op basis van de regelgeving in de Huisvestingsverordening 2015.

In het afgelopen jaar<sup>2</sup> is 80% van de sociale huurwoningen in Woerden toegewezen aan starters. Dat is hoger dan het regionaal gemiddelde. Regionaal wordt 76% van de sociale huurwoningen toegewezen aan een starter.

De wacht- en zoektijden laten een wisselend beeld zien. De wachttijd voor starters is nagenoeg gelijk gebleven. Die voor doorstromers is iets gedaald. De zoektijden zijn toegenomen, vooral voor doorstromers. De zoektijden in de regio (U16) zijn vergelijkbaar: 10,3 jaar voor doorstromers en 8,2 jaar voor starters. De zoektijden zijn in Woerden in tegenstelling tot vorig jaar iets hoger dan in de regio.

	<b>% toewijzing afgelopen jaar (2015)</b>	<b>Wachttijd 2016 (2015) (=inschrijfduur bij Woningnet)</b>	<b>Zoektijd 2016 (2015) (=de actieve zoektijd naar een woning)</b>
Starters	80% (80%)	7,8 jaar (7,7 in 2015)	4,1 jaar (3,6 in 2015)
Doorstromers	20% (20%)	10 jaar (11,5 in 2015)	5 jaar (3,7 in 2015)

*Wacht- en zoektijden 2015 starters en doorstromers*

Bij de woningtoewijzing naar woningtypen is er een duidelijk verschil te zien. Voor een bovenwoning is de zoektijd 2,3 jaar. De zoektijd voor een eengezinswoning is 5,2 jaar.

#### **Splitingsvoorstel DAEB / niet-DAEB woningbezit GroenWest**

Met de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet op 1 juli 2015 moeten corporaties zich beperken tot activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting. GroenWest moet een heldere scheiding aanbrengen tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB= sociale huur) waarvoor ze staatssteun ontvangen en andere (niet-DAEB= vrije sectorhuur) activiteiten waarvoor ze geen staatssteun ontvangen. De wijze waarop ze deze scheiding vormgeven, moet goedgekeurd worden door de minister. Belangrijk onderdeel van de beoordeling

<sup>2</sup> Het afgelopen jaar betreft de periode vanaf het vierde kwartaal 2015 tot en met het derde kwartaal 2016.

vormen de zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisatie op het scheidingsvoorstel.  
Het college heeft een positieve zienswijze gestuurd aan GroenWest. Deze staat ter informatie in de bijlage.

#### **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Strategische woningbouwplanning 2016-2020

Bijlage 2: Toelichting op strategische woningbouwplanning 2016-2020, Monitor 2016

Bijlage 3: Jaarmonitor 2015 Prestatieafspraken

Bijlage 4: Actiepunten Prestatieafspraken 2017

Bijlage 5: Brief aan GroenWest 'Zienswijze scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB aan GroenWest'

# Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden 2016 t/m 2020

(dd november 2016)

Grond gemeente  
Grond ontwikkelaar

WOERDEN (145 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal 25%	Waarvan huur	Start Oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar					
Project	Opdrachtgever							2016	2017	2018	2019	2020	>2021
<b>Binnenstad</b>													
Defensie-eiland	Blauwhoed	158			2016-2020	Lopend project	Gedifferentieerd, 27 v sector huur	52		37	30	39	
<b>Snel en Polanen</b>													
Waterrijk	Gemeente	252	15		2016-2020	Lopend project	Gedifferentieerd en gefaseerd	44	128	24	27	13	16
Snellerpoort	Gemeente	770	231	100	2018-2025		Gedifferentieerd en gefaseerd			50	50	50	620
Vm Minkema	Gemeente	35	9		2019	Ontwikkelaarsselectie	Mogelijk Wonen en Zorg				35		
<b>Schilderskwartier</b>													
Pius X	naast oudbouw	GroenWest	30	30	2018	Aanvraag omgevingsvergunning	Nultredenwoningen			30			
Pius X	oudbouw	Gemeente	14		2018	In verkoop	WaarschijnlijkVrije sectorhuur			14			
Jan Steenstraat vm WA school		Gemeente	26	7	2019	Ontwikkeling kan starten	Doorstroming in de wijk				26		
De Veste		Gemeente	4		2018	Kavelpaspoort opstellen	Kavels past in vigerend bplan			4			
Van Kempensingel		Gemeente	3		2018	Ontwikkeling brediuspark afw	Grenst aan Brediuspark			3			
Leidsestraatweg 229	Heijwaal	12			2019	Omgevingsvergunning afgegeven			12				
<b>Staatsliedenkwartier</b>													
Campina	Hollands Midden	154	36	32	2015-2019	Lopend project	Doorstroming buurt, 97 v sector huur	21	96	37			
Campinaast	Synchroon	75	19		2019	Intentieovereenkomst	Doorstroming buurt				40	35	
Oudelandseweg 44	Boer projectontw	20	5		2018	Ontwerp bplan	Doorstroming buurt			20			
Den Oudsten	DOGMBurgland	180	45	22	2018-2020	Haalbaarheid in onderzoek	Gedifferentieerd, 25 v sector huur			60	60	60	
t Oude Landt	St. 't Oude Landt	33	20	20	2017	Verbouw, lopend	Wonen en Zorg		30	18			
<b>Bloemen/Bomenkwartier</b>													
Hoge Rijndijk fase C en D	Bunnik	40			2019	Mogelijk herontw.	NB afstemmen op verkeersplan HR				40		
Prinsenhof (Prinsenlaan)	Heijwaal	22			2018	Intentieovereenkomst	Eengezins/ 2^1kap			22			
<b>Overigen</b>													
Middelland		pm			>2017	Visieontwikkeling	Co-creatie met marktpartijen						
<b>TOTAAL</b>		<b>1828</b>	<b>417</b>	<b>174</b>				<b>117</b>	<b>266</b>	<b>319</b>	<b>308</b>	<b>197</b>	<b>636</b>

Planning t/m 2020: 1187 woningen, gemiddeld 237 woningen per jaar, rekening houdend met planuitstel: 165

HARMELEN (32 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal	Waarvan huur	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar					
Project	Opdrachtgever							2016	2017	2018	2019	2020	> 2021
Hof van Harmelen	Tetteroo/Bunnik	110	28	pm	2018-2022	Haalbaarheid onderzoeken	gedifferentieerd			30	20	20	40
Buitenhof	St. Rijnhoven	120	30	pm	2019-2023	Haalbaarheid onderzoeken	Wonen en zorg, gedifferentieerd				20	20	80
Haanwijk	AM/van Oosterom	90	23	pm	>2023	Inbreiding voor uitbreiding	Gedifferentieerd						90
Rabobank	Kwakkenbos	13	3		2018	Haalbaarheid onderzoeken	appartementen			13			
Gaza	Zorggroep StMaarten	17			2020	Haalbaarheidsverzoek afwachten	mogelijk vrije sectorhuur				17		
Vm Gemeentehuis	Gemeente	15			2019	Ontwikkeling starten	Levensloopbestendig, gezhcentrum?				15		
Vm Zwembad	Gemeente	9			2018	Start Bestemmingsplan	Levensloopbestendig bouwen			9			
Mauritshof vm Notenbalk	Gemeente	20	20	20	2019	Ontwikkeling starten	Tbv starters en 1/2 pers hh				15		
CPO Amaliahof (vm Fontein)	Gemeente	7			2018	Start Bestemmingsplan	Gelijkvloers grondgebonden, 55+			7			
<b>TOTAAL</b>		<b>401</b>	<b>104</b>	<b>20</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>87</b>	<b>40</b>	<b>210</b>

Planning t/m 2020: 186 woningen, gemiddeld 37 woningen per jaar (NB er is een piek in de planning in 2018/2019/2020)



KAMERIK (14 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal	Waarvan huur	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar					
Project	Opdrachtgever							2016	2017	2018	2019	2020 > 2021	
Kamerik NO2	Gemeente	23			2018	Ontwikkeling voortzetten	W'hof senioren, doorstroming, CPO?		10		13		
Kamerik NO3	Gemeente	60	15		> 2020	Buiten rode contour	Gedifferentieerd						60
Kanis-Miland (vm zorgcomplex)	Timpaan	13			2018	Herontwikkeling	Bouwen naar behoefte			13			
Vm scholenlocatie(s)	Gemeente	25	8	8	2019	Afhankelijk scholenbouw	Gedifferentieerd				8	17	
<b>TOTAAL</b>		<b>121</b>	<b>23</b>	<b>8</b>				<b>0</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>60</b>

Planning t/m 2020: 61 woningen

ZEGVELD (10 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal	Waarvan huur	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar					
Project	Opdrachtgever							2016	2017	2018	2019	2020 >2021	
Hoofdweg-Milandweg	Bolton	35	5		2018-2020	Lopend project	Gediff., senioren, doorstroming			15	10	10	
Kaaspakhuis vd Sterre	particulier	15	4		> 2020	Afhankelijk van aankoop							15
Zuidwest	particulier	55	14		>2020		Gedifferentieerd, doorstroming				5	5	45
De Pionier	Gemeente	16	16	16	2018	Ontwikkeling starten	Onderzoek Zorgcooperatie				16		
<b>TOTAAL</b>		<b>121</b>	<b>39</b>	<b>16</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>31</b>	<b>15</b>	<b>60</b>

Planning t/m 2020: 61 woningen (NB: er is een piek in de planning in 2019)

Plancapaciteit: 2486 woningen

Op te leveren woningen t/m 2020: 1515 (gemiddeld 300 per jaar)

Aantal sociale huur t/m 2020: 210 (gemiddeld 40 per jaar) 14%

Aantal sociale koop t/m 2020: 255 (gemiddeld 51 per jaar) 17%

## Samenvatting

### Strategische woningbouwplanning Woerden 2016-2020

#### ***Van bouwcrisis naar grote woningvraag***

In de woningbouwcrisis zijn veel ontwikkelingen stilgevallen. De huizenmarkt stortte in. Corporaties zijn door het rijk ingeperkt in de ontwikkeling van (niet sociale huur-)woningen. Inmiddels trekt de huizenmarkt aan. De ontwikkelingen komen weer op gang en ook de corporaties mogen weer woningen bouwen vanwege de gestegen vraag naar sociale huurwoningen. Deze conjunctuur is goed terug te zien in de Woerdense cijfers. Op dit moment is de vraag naar woningen hoog. De opleveringen in 2016 en 2017 zijn nog niet volledig op peil omdat het twee tot vijf jaar kost om de woningbouwplannen te ontwikkelen en op te leveren.

#### ***Gepland aantal woningen 2016-2020***

In de komende vijf jaar zijn **voldoende woningen** opgenomen in de strategische woningbouwplanning om aan de vraag te voldoen. Rekening houdend met 30% planuitstel zijn er nog steeds meer woningen gepland dan het streefaantal van gemiddeld 200 per jaar (en vanaf 2020 gemiddeld 130 per jaar).

	<b>Gepland</b>	<b>Gewenst</b>
<b>Woningbouwproductie 2016-2020</b>	1.515	930

#### ***Gepland aantal woningen per jaar***

De geplande oplevering is in 2016 nog wel lager dan het streefaantal. In 2017 zijn er naar verwachting voldoende woningen gepland voor oplevering om, ook rekening houdend met 30% planuitstel, te komen tot het streefaantal. Vanaf 2018 zijn voldoende woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning.

In onderstaande tabel staat het totaal aantal woningen zoals opgenomen in de strategische woningbouwplanning.

	2016	2017	2018	2019		2020
<i>Gemiddeld per jaar 2016-2019</i>					<i>gemiddeld per jaar 2020 ev</i>	
200	117	276	406	447	131	269

Belangrijke kanttekening is, dat de strategische woningbouwplanning uit gaat van een verwachte oplevering. Locatieontwikkeling is echter afhankelijk van veel factoren die van invloed zijn op de daadwerkelijke oplevering zoals de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol. Daarom wordt rekening gehouden met 30% planuitstel.

#### ***Gepland aantal woningen sociaal 2016-2020***

In de komende vijf tot vijftien jaar zijn **voldoende sociale (huur- en koop)woningen** opgenomen in de strategische woningbouwplanning. Het aandeel **sociale huur is ook voldoende** ten opzichte van het gewenste aantal, zij het dat er komende twee jaar naar verwachting een beperkt aantal sociale huurwoningen opgeleverd worden. Om dit te compenseren wordt gezocht naar het op korte termijn toevoegen van 180 tijdelijke en (semi)permanente woningen.

#### ***Doelgroepen, woningtypen en doorstroming***

In de strategische woningbouwplanning zijn vrije sector huurwoningen opgenomen voor doorstroming, zorg geschikte (gelijkvloerse) woningen voor senioren en goedkope koopwoningen voor starters en doorstroming.

Bij alle grote locaties in alle kernen is een gedifferentieerd programma opgenomen met twee-onder-een-kapwoningen en in mindere mate vrijstaande woningen voor de doorstroming. Ook wordt gestuurd op een gevarieerd aanbod per kern.

In de notitie 'Strategische woningbouwplanning Woerden 2016-2020, Monitor 2016' is ingezoomd tot op het niveau van de kernen.



# Strategische Woningbouwplanning Woerden 2016-2020

*Monitor 2016*

Team Ruimtelijk beleid en Projecten: Natalie Bink, Angela van Velden

22 november 2016

## 1 Inleiding

Een van de actiepunten uit de woonvisie 'Woerden Woont 2015-2020' is het **jaarlijks monitoren en bijstellen van de strategische woningbouwplanning**. De strategische woningbouwplanning is het instrument dat de gemeente inzet om te **sturen op het nieuwbouwprogramma**: wat wordt er voor wie, wanneer en waar gebouwd. Jaarlijks wordt het op dat moment bekende woningbouwprogramma getoetst aan de **kwantitatieve en kwalitatieve kaders uit de woonvisie 'Woerden Woont 2015-2020'** en opgenomen in de geactualiseerde strategische woningbouwplanning.

De strategische woningbouwplanning is vastgelegd in een **tabel** (als bijlage bijgevoegd). Hierin zijn (in de kolom 'bijzonderheden') de **belangrijkste accenten en aandachtspunten** aangegeven zoals voor welke doelgroep(en) en aan welk woningtype gedacht wordt. Dit is niet voor ieder plan gedetailleerd aangegeven omdat dit nog verder uitgewerkt wordt bij de planontwikkeling. Hierbij wordt altijd een brede afweging gemaakt waarbij ook rekening gehouden wordt met locatienkenmerken en aan welke woningen behoefte is in de wijk of kern.

In de strategische woningbouwplanning is opgenomen **wanneer** de oplevering van een project verwacht wordt. In de praktijk is daadwerkelijke locatieontwikkeling afhankelijk 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' wat een van de redenen is om de strategische woningbouwplanning **jaarlijks te actualiseren**.

Per project wordt op basis van de strategische woningbouwplanning het woningbouwprogramma verder uitgewerkt door ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente. De gemeente maakt afspraken over het programma en de fasering en houdt de vinger aan de pols om er voor te zorgen dat er niet teveel of te weinig woningen opgeleverd worden en er een programma gerealiseerd wordt dat aansluit op de vraag en de doelstellingen uit de woonvisie.

De strategische woningbouwplanning is een dynamisch werkdocument. Projecten die nog niet in de strategische woningbouwplanning zijn opgenomen worden getoetst aan de kwantitatieve en kwalitatieve kaders uit de woonvisie. Blijkt het project na toetsing kansrijk te zijn, dan wordt bekeken op welk moment het project ingepast kan worden, waarbij ook gekeken wordt naar de relatie met overige projecten.

## 2 Kaders

In de woonvisie 'Woerden Woont' 2015-2020 zijn de belangrijkste kaders vastgelegd voor het woningbouwprogramma. In aanvulling hierop is nog een aantal randvoorwaarden waar rekening mee gehouden wordt bij de strategische woningbouwplanning:

- 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 Kamerik en Zegveld is hier extra aandacht voor omdat bouwmogelijkheden in deze kernen gering zijn.
- Indien nodig wordt **voorrang** gegeven aan locatieontwikkeling met een programma waar een aantoonbaar tekort aan is.

- Er wordt rekening gehouden met de [verstedelijkingsladder](#) bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten. Het gaat dan om het benutten van inbreidingslocaties vóór uitbreidingslocaties. De in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie opgenomen rode contouren zijn leidend.

### 3 Kwantitatieve analyse

De in de woonvisie opgenomen aantallen zijn een richtlijn voor de gewenste woningbouwproductie.

#### Oplevering 2015

In 2015 zijn 141 woningen opgeleverd. De gewenste gemiddelde woningbouwproductie voor de periode 2015-2019 is 200 woningen per jaar.

De gemiddelde oplevering in de periode 2007-2015 bedraagt 210 woningen per jaar. In de tabel is te zien dat in de jaren voor de economische crisis duidelijk meer woningen per jaar opgeleverd zijn dan de jaren erna. In de jaren 2013-2015 zijn minder woningen opgeleverd dan het gewenste gemiddelde.

In de laatste drie jaren is weer een stijgende lijn te zien die zich doorzet in de verwachte opleveringen die opgenomen zijn in de strategische woningbouwplanning.

jaar	aantal woningen
2007	398
2008	250
2009	244
2010	205
2011	182
2012	274
2013	71
2014	127
<b>2015</b>	<b>141</b>
<b>gemiddeld</b>	<b>210</b>

*Opleveringen per jaar*

#### Gewenst en gepland woningbouwprogramma 2016-2020

In onderstaande tabel is het geplande woningbouwprogramma uit de strategische woningbouwplanning gespiegeld aan de in de woonvisie opgenomen gewenste woningbouwproductie voor de komende vijf jaar (2016-2020). Daarbij is conform de woonvisie rekening gehouden met een afnemende behoefte vanaf 2020.

	Gewenste woningbouwproductie	Geplande woningbouwproductie
	Periode 2016-2020 (5 jaar)	2016-2020
<b>Woerden</b>	575 <i>(145 per jaar 2016-2019, 95 vanaf 2020)</i>	1.207
<b>Harmelen</b>	125 <i>(30 per jaar 2016-2019, 20 vanaf 2020)</i>	186
<b>Kamerik incl Kanis</b>	60 <i>(15 per jaar 2016-2019, 10 vanaf 2020)</i>	61
<b>Zegveld</b>	40 <i>(10 per jaar, jaar 2016-2019, 7 vanaf 2020)</i>	61
<b>totaal</b>	<b>800 (200 per jaar, jaar 2016-2019, 130 vanaf 2020)</b>	<b>1.515</b>

*Gewenst en gepland woningbouwprogramma 2016-2020 (afgerond)*

#### Belangrijkste bevindingen

- Rekening houdend met planuitstel zijn er op gemeentelijk schaalniveau voldoende woningen gepland.
- In Woerden stad ligt de geplande woningbouwproductie hoger dan het gewenst aantal woningen.
- In Harmelen en Zegveld is geplande woningbouwproductie voldoende, ook als rekening gehouden wordt met planuitstel.
- In Kamerik komt de geplande woningbouwproductie overeen met het gewenste aantal woningen.

#### Gewenst en gepland woningbouwprogramma per jaar

In de strategische woningbouwplanning is een planning en fasering opgenomen als uitwerking van de doelstelling om gefaseerd te bouwen voor de inwoners.

	Gemiddeld per jaar 2016-2019	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld per jaar 2020	2020
<b>Woerden</b>	144	117	266	319	308	94	197
<b>Harmelen</b>	32	0	0	59	87	21	40
<b>Kamerik</b>	14	0	10	13	21	9	17
<b>Zegveld</b>	10	0	0	15	31	7	15
<b>totaal</b>	<b>200</b>	<b>117</b>	<b>276</b>	<b>406</b>	<b>447</b>	<b>131</b>	<b>269</b>

*Gewenst en gepland woningbouwprogramma per jaar*

In de tabel is de geplande woningbouwproductie per jaar gespiegeld aan de [gewenste gemiddelde woningbouwproductie per jaar](#). Daarbij is conform de woonvisie rekening gehouden met een afnemende gemiddelde behoefte per jaar vanaf 2020.

#### Belangrijkste bevindingen

- In Woerden stad is geplande productie per jaar en rekening houdend met planuitstel (30%) afgestemd tot hoger dan het gewenste gemiddeld aantal woningen per jaar. De gemeente monitort de daadwerkelijke opleveringen. Daarbij is de inschatting dat de markt eventuele extra woningen goed kan opvangen.
- In Harmelen is vanaf 2018 een oplevering zichtbaar die vervolgens ruim boven de gewenste gemiddelde woningbouwproductie per jaar is. Een goede fasering is van belang om ook werkelijk voor de eigen inwoners te bouwen.
- Ook in Zegveld is vanaf 2018 een oplevering zichtbaar die ruim boven de gewenste gemiddelde woningbouwproductie per jaar is. Ook in Zegveld is fasering van belang om voldoende in te kunnen spelen op de vraag vanuit de eigen inwoners.
- In Kamerik is in 2018 en 2019 een oplevering zichtbaar die bruto aansluit op de gewenste jaarlijkse woningbouwproductie. Planuitstel dient dan ook zoveel mogelijk te worden voorkomen. Het totaal aantal woningen dat gepland is voor 2016-2020 komt overeen met het streefaantal.

#### Maatregelen

- In Harmelen en Zegveld is aandacht voor een goede fasering van de geplande projecten. Uitgangspunt blijft de gemiddelde jaarlijkse oplevering zoals vastgesteld in de woonvisie. Afhankelijk van het woningbouwprogramma, kunnen er incidenteel meer woningen opgeleverd worden.
- In Kamerik wordt gestart met de ontwikkeling van de scholenlocaties.

## 4 Kwalitatieve analyse

In de woonvisie zijn doelstellingen opgenomen met betrekking tot doelgroepen en doorstroming. Dit krijgt in het geplande woningbouwprogramma een vertaling naar woningtypen en prijscategorieën. Nieuwbouw moet daarbij 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.

Per locatie wordt door de ontwikkelende partij, in afstemming met de gemeente, het woningbouwprogramma (op basis van een woningmarktonderzoek) uitgewerkt. De gemeente formuleert de kaders (woonvisie en strategische woningbouwplanning) voor de locatie als ook in relatie tot het gewenste woningbouwprogramma per wijk/dorp. Marktpartijen werken het verder uit.

#### **Sociale woningbouw: koop & huur**

In de komende vijf tot vijftien jaar zijn [voldoende sociale \(huur- en koop\)woningen](#) opgenomen in de strategische woningbouwplanning. Het aandeel [sociale huur is ook voldoende](#) ten opzichte van het gewenste aantal, zij het dat er komende twee jaar slechts een beperkt aantal sociale huurwoningen opgeleverd wordt.

Om te voldoen aan deze vraag, wil het college in 2017 180 woningen toevoegen middels (semi-) permanente bouw, transformatie en/of nieuwbouw. De realisatie van sociale huurwoningen wordt hiermee versneld opgepakt voor alle woningzoekenden met oog voor de wachttijd/zoektijd en de taakstelling (zie RIB 16R.00716) om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlichten.

#### **Woningbehoefte sociale huur (NB: blijft voor de raad de vraag: wat is voldoende? Daarom wel opnemen)**

Er zijn 210 sociale huurwoningen in de planning opgenomen om aan de vraag van 130 woningen te voldoen (bron: woningbehoefteonderzoek, Rigo, voorjaar 2016). In dit aantal zitten circa 50 woon/zorgwoningen. Daarnaast wordt er ruim gepland omdat uitgegaan wordt van 30% planuitstel.

Bij de berekende woningbehoefte is rekening gehouden met de taakstelling.

#### **Senioren: zorg geschikte woningen (gelijkvloers)**

In Woerden stad zijn in principe genoeg voor senioren geschikte woningen. Desondanks wordt in bepaalde wijken, zoals het Staatsliedenkwartier, het aanbod vergroot. In Harmelen, Kamerik en Zegveld wordt met name ingezet op grondgebonden woningen die (ook) geschikt zijn voor senioren.

### **Starters: betaalbare (huur- en koop)woningen**

In Woerden stad is voldoende aanbod voor starters in de bestaande woningvoorraad (huur en koop). Betaalbare nieuwbouw wordt wel gerealiseerd en is ook geschikt voor starters. Op alle grotere locaties (meer dan 10 woningen) wordt gedifferentieerd en vraaggericht gebouwd. Daarbij worden ook betaalbare woningen, geschikt voor starters, gebouwd. In de dorpen is de vraag van starters met name gericht op goedkope eengezinskoopwoningen.

### **Bouwen door doorstroming: betaalbare vrije sector huur**

Om scheefwonen te verminderen en daarmee sociale huurwoningen vrij te spelen, is het van belang dat er voldoende aanbod is in de vrije sector huur en goedkope koop. In de strategische woningbouwplanning zijn in Woerden stad vrije sector huurwoningen opgenomen. In Harmelen wordt onderzocht of vrije sector huurwoningen mogelijk zijn. Bij alle (grotere) locaties wordt ingezet op een gedifferentieerd woningbouwprogramma waarbij onderzocht wordt of vrije sector huur mogelijk en gewenst is.

### **Kleine (één- en tweepersoons) huishoudens**

Er is een groeiende groep aan kleinere huishoudens. Bij de uitwerking van de diverse woningen wordt rekening gehouden met de wensen en mogelijkheden van deze groep. Concreet gaat het om betaalbaarheid (bij één inkomen) en de grootte van de woning.

### **Overig aanbod: twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen**

Zoals al gezegd, wordt ingezet op een gedifferentieerd programma op grotere locaties en in de dorpen. Het realiseren van duurdere koopwoningen zoals twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen wordt naar gelang de vraag opgenomen in het programma (voornamelijk in de grotere locaties).

Bij alle nieuwbouw wordt gestreefd naar duurzaamheid en zorg/levensloopgeschiktheid van de woningen.

## **5 Aandachtspunten per kern**

In de woonvisie is erkenning voor de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken. Bij de strategische woningbouwplanning wordt dan ook rekening gehouden met de specifieke kenmerken, wensen en mogelijkheden per dorp en bij Woerden stad ook per wijk. In dit hoofdstuk is per kern een aantal specifieke aandachtspunten benoemd.

### **5.1 Woerden Stad**

#### **Locaties**

- In alle wijken behalve Molenvliet zijn projecten opgenomen in de strategische woningbouwplanning.

#### **Doelgroepen**

- Senioren: op stadsniveau zijn er voldoende voor senioren geschikte woningen. In bepaalde wijken, zoals het Staatsliedenkwartier, worden toch nog wel voor senioren geschikte woningen toegevoegd. Dit is gericht op de vraag vanuit de wijk (de wens om in de wijk te kunnen blijven wonen) en op doorstroming vanuit eengezins (huur-)woningen.
- Starters: Voor starters wordt betaalbare nieuwbouw toegevoegd. Door doorstroming, zoals met het bouwen voor senioren, komt tevens aanbod in de bestaande woningvoorraad vrij.
- Vrije sectorhuur (€ 710 - € 900): Woerden Centraal (96) definitief, mogelijke andere locaties zijn Pius X (bestaand gebouw) en Den oudsten. De behoefte is niet alleen appartementen maar ook grondgebonden (patio)woningen.
- Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen: In de huidige woningvoorraad is dit aanbod beperkt. Waar mogelijk (Den Oudsten, Waterrijk) worden deze woningtypen gerealiseerd.

### **5.2 Harmelen**

#### **Locaties**

- Uitgangspunt bij de projecten in Harmelen is: eerst inbreiding, daarna uitbreiding (conform verstedelijkingsladder). Concreet gaat het om de inbreidingslocaties Hof van Harmelen en Buitenhof. Mocht de ontwikkeling van deze locaties aantoonbaar niet van de grond komen, dan wordt de ontwikkeling van Haanwijk verder opgestart.
- Naast bovenvermelde locaties is en wordt de ontwikkeling van de kleine gemeentelijke locaties opgestart.
- Bij de locaties Rabobank en Gaza wordt de haalbaarheid onderzocht.

### **Doelgroepen**

- Senioren: in aansluiting op de woonwensen worden de voor senioren geschikte huisvesting met name grondgebonden en appartementen in of nabij het centrum, gemêleerd qua prijklassen. Uit marktonderzoek is gebleken dat het voor de doorstroming van belang is dat in ieder geval een deel van deze woningen in het prijssegment € 300.000 tot € 350.000 gerealiseerd wordt (woonoppervlak 85-100m<sup>2</sup>). Locaties die geschikt zijn om (deels) in te vullen met woningen voor senioren zijn het vm Zwembad, CPO Amaliahof, vm Gemeentehuis, Rabobank, Hof van Harmelen en Gaza.
- Starters: Op de grotere locaties wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma uitgewerkt met hierin ook woningen voor starters. Op de locatie Mauritsshof vm Notenbalk zijn woningen in het sociale segment voor starters en één- en tweepersoons huishoudens gepland. Tegelijkertijd is deze locatie geschikt voor de versnelling van de sociale woningbouw. Starters in Harmelen hebben een sterke voorkeur voor eengezinswoningen in betaalbare koop. Er is beperkt interesse voor huurwoningen.
- Vrije sectorhuur (€ 710 - € 900): waar mogelijk en gewenst wordt vrije sector huur gerealiseerd (bv Gaza).
- Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen: Op de grotere locaties wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma uitgewerkt met een flink aandeel twee-onder-een-kapwoningen (prijssegment € 375.000 - € 475.000) ten behoeve van doorstroming. Daarnaast komen er ook vrijstaande woningen.
- Rijwoningen kunnen op beperkte schaal toegevoegd worden ten behoeve van de differentiatie. Qua woningvoorraad is geen grote toevoeging van dit segment nodig. De prijsklasse is € 275.000 tot € 350.000.
- Fasering: Er wordt uitgegaan van gemiddeld 32 woningen per jaar. Kijkend naar de planning wordt er voor diverse jaren een hoger aantal verwacht. Dit kan alleen als er een gedifferentieerd aanbod gerealiseerd wordt waarin diverse groepen bediend worden (starters, sociale huur, middelduur, duur) met extra aandacht voor de doelgroepen waar een aantoonbaar tekort aan aanbod voor is.
- Afhankelijk van de marktontwikkelingen en een aantoonbare behoefte is het mogelijk om in het ene jaar meer en in de daarop volgende jaren dan wat minder te realiseren.

## **5.3 Kamerik en Kanis**

### **Locaties**

- In 2017 worden de twee-onder-één-kapwoningen in particulier opdrachtgeverschap aan de Knotwilgenlaan gerealiseerd.
- De ontwikkeling Wilgenhof is gestart. Bij deze locatie wordt onderzocht in welke mate bewoners betrokken willen zijn bij de bouw (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap of consumentgericht bouwen).
- In 2018 worden 13 woningen opgeleverd aan het Pastorielaantje in Kanis.

### **Doelgroepen**

- Senioren: In Kamerik Noordoost 2 wordt gedifferentieerd gebouwd met voor senioren geschikte woningen in de Wilgenhof. Senioren hebben een duidelijke voorkeur voor grondgebonden, gelijkvloerse woningen.
- In Kanis wordt gedifferentieerd gebouwd naar behoefte.
- Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen: Deze worden gerealiseerd aan de Knotwilgenlaan.
- In 2017 wordt gestart met de ontwikkeling van de scholenlocaties. Zodat deze aansluitend op Kamerik NOII ontwikkeld kan worden.

## **5.4 Zegveld**

### **Locaties**

- De planontwikkeling van 'Weidz' (Hoofdweg-Milandweg) is gestart.
- Voor De Pionier onderzoekt GroenWest de haalbaarheid van 16 seniorenwoningen voor de zorgcoöperatie.

### **Doelgroepen**

- Senioren: de wens van senioren in Zegveld is een grondgebonden, gelijkvloerse woning. Het gaat dan voornamelijk om koopwoningen.
- Starters: Bij de ontwikkeling Weidz wordt ook gebouwd voor starters.
- Vrije sectorhuur (€ 710 - € 900): De behoefte aan vrije sector huurwoningen in Zegveld is beperkt.



- Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen: Er is behoefte aan eengezinswoningen in alle segmenten. Doorstromers zoeken vooral een hoekwoning, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning. Er zijn voldoende rijwoningen. De vraag zit vooral in de doorstroming.

## **6 Uitvoering**

### **6.1 Communicatie en participatie bij woningbouwontwikkelingen**

Bij het opstellen van de woonvisie is nadrukkelijk aandacht besteed aan het betrekken van de inwoners. Tijdens de dorps- en wijkessies is met inwoners besproken wat de wensen, mogelijkheden en ook wat de belemmeringen zijn.

Bij woningbouwontwikkelingen worden wijk- en dorpsplatforms, omwonenden en andere belanghebbenden in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Gemeente en ontwikkelende partijen maken hierover vooraf afspraken. Het gaat daarbij zowel om het halen als om het brengen van informatie. Gedurende het hele planvormingsproces en tijdens de bouw blijft een zorgvuldige communicatie met de omgeving en de stakeholders van groot belang, zowel voor het draagvlak (en daarmee de voortgang) als voor de kwaliteit van de plannen. Onderdeel van dit proces zijn ook de officiële inspraakprocedures voor bijvoorbeeld bestemmingsplannen. Daarnaast betrekken ontwikkelende partijen de potentiële kopers liefst zo vroeg mogelijk bij de plannen, zodat er consumentgericht kan worden gebouwd.

Met name in de kernen bestaat er behoefte aan communicatie over de strategische woningbouwplanning. In afstemming met de dorpsplatforms wordt besproken hoe deze communicatie het beste vorm kan krijgen.

## Jaarmonitor 2015 Prestatieafspraken Gemeente Woerden-GroenWest,- Wbs Kamerik -Huurdersvereniging Weidelanden 2015-2019

De onderwerpen zijn gebaseerd op de thema's uit de prestatieafspraken. Onderstaand schema is niet volledig. Alleen de resultaatafspraken, en waar relevant enkele inspanningsafspraken en procesafspraken zijn opgenomen. De conclusies betreffen de afspraken waarover informatie bekend is.

### Woerden (looptijd 2015 -2019)

Alhoewel de nieuwe prestatieafspraken pas in de loop van 2015 tot stand zijn gekomen, hebben de partijen al zoveel mogelijk in de geest van de prestatieafspraken gehandeld. Mede daarom is gekeken wat de partijen in 2015 gepresteerd hebben ten opzichte van wat er in de prestatieafspraken is opgenomen.








### Conclusie

- Het merendeel van de afspraken loopt goed op schema
- Een deel van de afspraken heeft betrekking op 2016, indiene afspraak nog uitgevoerd moet worden, is het bolletje opengelaten
- De kernvoorraad lijkt te klein, maar dat komt omdat die niet gecorrigeerd is voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zou die correctie wel gedaan worden, dan zijn er voldoende woningen. Het totaal aantal woningen onder de tweede aftoppingsgrens is voldoende, maar er zijn er teveel met een huur onder de eerste aftoppingsgrens en te weinig met een huur tussen de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (ten opzichte van de afspraak). Door het huurbeleid van de corporaties zullen de aantallen langzaam richting de aantallen genoemd in de afspraken groeien.
- Er komen nauwelijks woningen beschikbaar voor middeninkomens. De corporaties gebruiken de hiervoor beschikbare 10% nauwelijks, omdat dit ten koste gaat van de primaire doelgroep. Tijdens de bespreking van het bod voor 2017 zal bekeken worden of partijen dit wel wenselijk vinden.

Monitor prestatieafspraken en input voor actiepunten prestatieafspraken 2017

Onderwerp	Resultaatsafpraak	Inspanningsafpraak	Stand van zaken eind 2015	Toelichting
Nieuwbouwproductie		GroenWest streeft naar een uitbreiding van de kernvoorraad met minimaal 30 woningen (Pius X), gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken.	●	Dit project loopt. Start bouw is naar verwachting eerste kwartaal 2017 Daarnaast is GroenWest met ontwikkelaars en gemeente in overleg om extra sociale huurwoningen te realiseren op diverse locaties. <b>Actiepunt 2016 e.v.</b>
Toegankelijkheid / Wmo		De corporaties kunnen een beroep doen op de gemeentelijke expertise (WoerdenWijzer) in het vormgeven van hun beleid ter verhoging van de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid.	●	Dit gebeurt
	De gemeente is verantwoordelijk voor woningaanpassing op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning. Leegkomende woningen met Wmo-aanpassingen worden bij de gemeente gemeld om na te gaan of er een geschikte kandidaat is voor de aangepaste woning. Indien er geen geschikte kandidaten zijn, is de gemeente verantwoordelijk voor het verwijderen van de aangebrachte traplift. Overige aangebrachte Wmo-voorzieningen worden niet verwijderd door de gemeente.		●	In 2016 zijn er afspraken rondom WMO aanpassing gemaakt: - Rolverdeling bij woningaanpassing - Aanpassingen in gemeenschappelijke ruimtes - Aanpasbaar bouwen - Verantwoordelijkheid bij onderhoud en verwijdering van aanpassingen
Duurzaamheid	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) .		●	In 2015 zijn 719 labelstappen gerealiseerd. Er is circa € 185.000 geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen in combinatie met GO.
	Woningbouwstichting Kamerik heeft tot eind 2016 geen groot onderhoud gepland. Per project bepaalt WBS Kamerik welke mate van verduurzaming financieel haalbaar is. Bij renovatie of grootonderhoud wordt per woning worden gemiddeld minimaal 2,4 labelstappen gerealiseerd.		●	In 2015 en 2016 geen grootonderhoud. 2017: Grootonderhoud in de kernen Kamerik en Kanis van totaal 30 woningen. De werkzaamheden bestaan uit de aanpak van het casco, het energetisch verbeteren van de woningen, en het aanbieden van binnenpakketten in de woningen. Nar verwachting: 60 tot 90 labelstappen

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken eind 2015	Toelichting
Duurzaamheid		GroenWest werkt samen met huurders en de gemeente aan verduurzaming van de woningvoorraad. Ook thema's als materiaalgebruik, gezondheid, comfort, gebruikskwaliteit en toegankelijkheid 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.	●	GroenWest spant zich in om bij groot onderhoudsprojecten ook te kijken naar de ambitie op de GPR-thema's.
	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. De gemeente draagt 50% bij in de kosten voor NOM-advies en externe begeleiding aan dit project, met een maximum van € 30.000,-. Het complex wordt samen met de gemeente geselecteerd zodat ook gemeentelijk (grootschalig) onderhoud van de openbare ruimte bij deze pilot meegenomen wordt.		●	De complexselectie heeft in 2016 plaatsgevonden. Het zijn in totaal betreft in totaal 21 woningen. De geselecteerde woningen blijken medio 2016 toch minder geschikt voor de nul-op-de-meter aanpak dan eerder gedacht. De kosten worden daarom te hoog. Op dit moment zijn wij aan het zoeken naar andere woningen waar we deze aanpak in kunnen zetten.
	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.		●	Het ZAV-beleid van GroenWest is in 2015 aangepast waardoor zonnepanelen als ZAV zijn toegestaan. In 2016 wordt bekeken of GroenWest zelf ook actiever zonnepanelen gaat aanbieden aan haar huurders.
	De corporaties onderzoeken in 2016 de mogelijkheid voor het toepassen van zonnepanelen voor het elektriciteitsgebruik van de algemene ruimtes.		●	In 2015 zijn zonnepanelen geplaatst op de Van Slingelandtlanen. In 2016 zal gekeken worden bij welke complexen dit nog meer interessant is.
		De partijen stimuleren en ondersteunen initiatieven van huurders(collectieven) op het gebied van duurzaamheid en proberen waar mogelijk het initiatief te realiseren.	●	In 2015 zijn geen initiatieven geweest. GW is in 2016 benaderd door Duurzaam Woerden, zij willen praten over zonnepanelen op huurwoningen. Hier wordt een afspraak meegemaakt om te bespreken wat zij willen.
	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.		●	In de bewonersbladen en via social media besteden wij regelmatig aandacht aan duurzaamheid en energiezuinig gedrag.  Via de website woerden.nl is informatie over duurzaamheid en de duurzaamheidslening beschikbaar. <b>Actiepunt 2016 (Prijsvraag 'Woerden vol energie')</b>

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken eind 2015	Toelichting
<b>Sociale huurwoningvoorraad/betaalbaarheid</b>	<p>1. De woningcorporaties garanderen dat de sociale woningvoorraad tenminste bestaat uit 4.630 woningen. Uitgaande van aantallen aan het einde van deze afspraken periode.</p> <p>2. GroenWest garandeert eind 2020 een voorraad te hebben van <b>2.850</b> woningen met een kale huurprijs onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (<math>\leq</math> € 576,87, prijspeil 2015) en <b>550</b> woningen met een kale huurprijs tussen de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (<math>\leq</math> € 618,24, prijspeil 2015).</p> <p>3. Wbs Kamerik garandeert eind 2020 een voorraad te hebben van <b>75</b> woningen met een kale huurprijs onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (<math>\leq</math> € 576,87, prijspeil 2015) en <b>125</b> woningen met een kale huurprijs tussen de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (<math>\leq</math> € 618,24, prijspeil 2015).</p>	Middels het huurbeleid streven de corporaties naar vergroting van het aantal huurwoningen met een huur onder de 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens.		<p>1. Op 31-12-2015 waren er volgens de jaarrekening 4.591 (4.271 + 320) sociale huurwoningen. Woningen die als gevolg van een of meerdere inkomens afhankelijke huurverhogingen boven de liberalisatiegrens zijn gestegen worden hier echter niet in meegenomen. Als deze wel worden meegerekend (bij mutatie worden de woningen immers weer sociaal) zijn er meer dan 4.700 sociale huurwoningen.</p> <p>2. Op 31-12-2015 had GroenWest 3.030 woningen met een huur onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens en 470 woningen met een huur tussen de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.</p> <p>3. Op 31-12-2015 had Wbs Kamerik 220 woningen met een huur onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens en 42 woningen met een huur tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.</p>
<b>Verkoop woningen</b>	<p>1. Het aantal potentieel te verkopen woningen van GroenWest in Woerden bedraagt ca. 60 woningen<sup>1</sup>. Woningen die GroenWest verkoopt worden gecompenseerd, middels aankoop of nieuwbouw.</p> <p>2. Wbs Kamerik verkoopt in de looptijd van deze prestatieafspraken geen woningen</p>			De verkoopvijver is in 2015 meer dan gehalveerd in Woerden en bestaat nog maar uit 260 woningen. Op basis van mutatie verwacht GroenWest gedurende de looptijd van de afspraken circa 60 woningen te verkopen. In 2015 zijn 11 woningen verkocht.
	2. In 2015 / 2016 haalt Groenwest 17 woningen uit de verkoop om het aanbod te vergroten.			De verkoopstop die in de loop van 2015 is gestart, wordt in 2016 doorgezet.
	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).			In 2015 is twee keer gebruik gemaakt van de Starters Renteregeling. Gezien de lage rentestand kunnen starters ook zonder deze regeling een koopwoning kopen. Vanwege het geringe gebruik is de Starters Renteregeling per 1 juli 2016 gestopt. Voor mensen die voor deze datum al gebruik maakten van deze regeling verandert er niets, maar er worden geen nieuwe afgesloten. Gezien de lage rentestand en de herbezinning van GroenWest op haar kernactiviteiten gaan wij vooralsnog niet op zoek naar een alternatief.
<b>Woonruimteverdeling</b>	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.			De passendheidstoets was in 2015 nog niet van kracht en ook de woonruimteverdeling was hier nog niet op aangepast. Dit laatste is per 1-7-2016 gebeurd.
	De corporaties garanderen dat de slaagkans van de doelgroep woningzoekenden met recht op huurtoeslag, in 2016 minimaal 70 procent is.			De passendheidstoets was in 2015 nog niet van kracht. Uit de toewijzingen in het eerste en tweede kwartaal van 2016 blijkt dat de corporaties hier aan voldoen.
	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.			Hier wordt in regionaal verband (RWU, vergelijkbaar met U16) aan gewerkt.

<sup>1</sup> Indicatief gaat het om de verkoop van 15 woningen per jaar.

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken eind 2015	Toelichting
		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.	●	Voor inkomens boven de €34.911 worden nauwelijks sociale huurwoningen ter beschikking gesteld. Of deze groep echt in de problemen komt kunnen we niet zeggen op basis van bestaande monitoring. <b>Bespreekpunt voor de bijstelling van de prestatieafspraken</b>
		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.	●	In 2015 is dit toegepast bij de 38 woningen in project De Iepenhof. Dit heeft ervoor gezorgd dat door er in <u>Woerden in totaal 27 betaalbare eengezinswoningen</u> in de sociale huur en nog eens twee woningen in de vrije sector zijn vrijgekomen.  Voor 2016 zijn in Woerden geen opleveringen gepland waar dit ingezet zou kunnen worden
		Voor Kamerik en Zegveld geldt kernbinding.	●	Voor Kamerik en Zegveld geldt de kleine kernen regeling. Dit betekent dat inwoners uit deze kernen voorrang krijgen op andere woningzoekenden.
	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.		○	<b>Actiepunt voor 4<sup>e</sup> kwartaal 2016</b>
<b>Huurbeleid / minder scheefheid</b>	Conform de Woningwet 2015 zorgen de woningcorporaties ervoor dat ten minste 90% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 38.950 en ten minste 80% aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911 (prijspeil 2015).		●	GroenWest en Kamerik voldoen aan deze norm van 90%.
	De corporaties benutten de wettelijke mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.786, voor zover wettelijk is toegestaan .		●	In 2015 hebben GroenWest en Wbs Kamerik de maximaal mogelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de €43.786 benut. (in 2016 ook)
<b>Bedienen middeninkomens</b>	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.		●	In 2015 is hier geen sprake van geweest, slechts 3% van de toewijzingen is geweest aan huishoudens met een inkomen boven de €34.911. <b>Bespreekpunt voor 2016: moet er meer aanbod komen voor deze groep?</b>
<b>Bevorderen doorstroming</b>	GroenWest is betrokken bij meerdere doorstroomexperimenten op gericht op de doelgroep met een leeftijd boven de 65. 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. De gemeente en de corporaties delen de kosten van dit experiment (50/50).		●	Uit een eerste evaluatie van de doorstroming in Utrecht blijkt dat met name de verhuisadviseur erg gewaardeerd wordt door ouderen. Het aantal gerealiseerde verhuizingen is echter lager dan verwacht. Medio dit jaar zijn alle regelingen een jaar van kracht en wordt opnieuw een evaluatie gemaakt. Het experiment in De Ronde Venen is pas een maand van kracht, dus hier kunnen nog geen uitspraken over worden gedaan. <b>Bespreekpunt bijstelling prestatieafspraken najaar 2016</b>
	De gemeente levert een financiële bijdrage aan het stimuleren van doorstroming, bijvoorbeeld door het meebetalen aan een verhuismakelaar of de inhuur van externe expertise.		○	Nog niet van toepassing

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken eind 2015	Toelichting
	Partijen staan open voor de inzet van tijdelijke huurcontracten, binnen de mogelijkheden die de wet biedt, met als doel het verhogen van doorstroming. 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.		○	De wet doorstroming huurmarkt 2015, die hiervoor mogelijkheden biedt, is pas eind december 2015 naar de Tweede Kamer gestuurd en is eind maart aangenomen. GroenWest doet in het tweede en derde kwartaal van 2016 onderzoek naar mogelijkheden en komt dan met een voorstel over de inzet van tijdelijke huurcontracten. <b>Bespreekpunt bijstelling prestatieafspraken najaar 2016</b>
<b>Specifieke doelgroepen</b>	De corporaties stellen voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van vergunninghouders, conform de taakstelling van de rijksoverheid, die de gemeente uitvoert.		●	GroenWest heeft de taakstelling van 2015 voor het plaatsen van 87 statushouders behaald. In totaal zijn er in 2015 105 statushouders geplaatst in Woerden. Hiervoor zijn in totaal 22 woningen gebruikt; een gemiddelde bezettingsgraad van 4,8.
	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.		●	Hiervoor is een huisvestingsoverleg opgestart. Dit loopt nu goed. Het overleg tussen corporaties, gemeente, FermWerk en vluchtelingenwerk is daarom geïntensiveerd.
	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.		●	Hier wordt aan gewerkt. In december 2016 worden 52 statushouders tijdelijk gehuisvest in de Stadspoort. Daarnaast is GroenWest met ontwikkelaars en gemeente in overleg om extra sociale huurwoningen te realiseren op diverse locaties. En worden mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting/modulaire bouw onderzocht.
	Na inventarisatie maken de partijen afspraken over het aantal corporatiewoningen dat jaarlijks wordt toegewezen aan mensen die uitstromen uit instellingen voor maatschappelijke opvang.		●	Dit wordt in regionaal verband opgepakt. Verwachting is dat hier eind 2016 duidelijkheid over is.
	Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om nieuwe woonvormen <sup>2</sup> te creëren die bijzondere doelgroepen in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig of met enige ondersteuning te wonen.		●	Diverse mogelijkheden worden onderzocht, zoals het Ouden Huis.
	GroenWest start in 2016 met de realisatie van een ThuisHuis of soortgelijke kleinschalige woonvorm.		●	Hier wordt aan gewerkt, de problemen ten aanzien van de financiële haalbaarheid lijken oplosbaar nu de Provincie een bijdrage wil doen en de Koopgarantgelden hiervoor ingezet kunnen worden. Medio 2016 is bekend gemaakt dat het ThuisHuis in 2017 aan de Mauritsingel gerealiseerd wordt.
	Partijen werken samen aan de draagkracht van de wijken waar het de huisvesting van bijzondere doelgroepen betreft. Gemeente en corporaties proberen voor zover mogelijk de huisvesting van bijzondere doelgroepen te spreiden over de wijken en kernen.		●	Op operationeel niveau zijn hier goede contacten en weet men elkaar goed te vinden. Bij een te grote concentratie in een buurt wordt deze (in overleg) tijdelijk uitgesloten voor deze doelgroep.
<b>Leefbaarheid</b>	De woonconsulenten van GroenWest leveren input en 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.		●	Er zijn Wijkplatforms binnen gemeente Woerden, met hierin actieve bewoners en ondernemers. De woonconsulent en wijkbeheerder sluiten aan bij deze wijkgerichte overleggen, indien er agendaonderwerpen zijn die gaan over de woningen en wijken waarin GroenWest veel klanten heeft. Over de agenda is vooraf afstemming met de netwerkpartners en ook achteraf, om verbinding te houden met wat er speelt in de ogen van bewoners. Daarnaast zijn er signaalteams.

<sup>2</sup> Denk aan mantelzorgwoningen of omklapwoningen.

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken eind 2015	Toelichting
	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.		●	De gemeente heeft een contactpersoon aangewezen voor de corporaties.
	Gemeente en corporaties dragen als gelijkwaardige partners (50/50%) bij in de financiering van het instrument Buurtbemiddeling voor gemeente Woerden.		●	Dit gebeurt.
	Partijen actualiseren in 2016 de <i>overeenkomst inzake aanpak en voorkomen van huisuitzettingen wegens overlast en huurschuld in de gemeente woerden</i> , samen met de overige betrokken partijen.		●	De pilot Er-op-af is -m.b.t. het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen- omgezet in een vaste werkafspraken. Er draait een pilot vanuit Zorg & Overlast over het samen optrekken met de GGD en GroenWest wat betreft de woonhygiëne problematiek.
	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) .		●	Dit is onderdeel van het basiswerkproces van de woonconsulenten en wijkbeheerders. Dit jaar hebben wij extra aandacht besteed in ons bewonersblad en bij onze medewerkers aan kennisdelen, signaleren en melden van woonfraude. Dit is terug te zien in de toename van het aantal dossiers dat in onderzoek is voor woonfraude in gemeente Woerden.
<b>Resultaatsafspraken waarvoor alleen de gemeente inzet moet plegen</b>		<b>Inspanningsafspraken waarvoor alleen de gemeente inzet voor moet plegen</b>		
<b>Verkoop</b>	Het kettingbeding rustend op de woningen van het voormalig gemeentelijk woonbedrijf, komt te vervallen. 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.		●	<b>Actiepunt 4<sup>e</sup> kwartaal 2016</b>
<b>Doorstroming bevorderen, scheefwonen tegengaan</b>	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 huurprijs <sup>3</sup> ) en op het toevoegen van voor senioren geschikte woningen voor doorstromen van deze groep vanuit grote eengezinswoningen.		●	Is vastgesteld in het najaar van 2015. De planning wordt jaarlijks bijgesteld in het 4 <sup>e</sup> kwartaal.
<b>Specifieke doelgroepen</b>	De gemeente inventariseert samen met de zorginstellingen in de eerste helft van 2016 het verwachte aantal personen dat kan uitstromen uit instellingen.		●	Dit wordt in regionaal verband opgepakt. De inventarisatie vindt plaats 2016. Eerste helft 2017 worden de afspraken vastgelegd.

<sup>3</sup> 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.

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken eind 2015	Toelichting
<b>Leefbaarheid</b>	De gemeente stelt een vaste contactpersoon aan voor de corporaties, HV Weidelanden en (na oprichting) de bewonerscommissie Kamerik – in de persoon van de planner werkvoorbereiding en wijkonderhoud – die zij kunnen benaderen bij grootschalige problemen in de openbare ruimte <sup>4</sup> . Deze contactpersoon voert de regie op de oplossing hiervan.		●	Er is een vaste contactpersoon bij de gemeente (Planner Werkvoorbereiding Wijkonderhoud) en bij GroenWest (Wijkbeheerder)

<sup>4</sup> Voor kleine problemen of meldingen staat de klachtenlijn van de gemeente open.





<p><b>Sociaal Domein</b></p>	<p><b>1. Contingent</b> Na inventarisatie maken de partijen afspraken over het aantal corporatiewoningen dat jaarlijks wordt toegewezen aan mensen die uitstromen uit instellingen voor maatschappelijke opvang en eventueel ex-gedetineerden. Dit gebeurt in regio U10 verband.</p> <p><b>2. Werkproces huisvesting specifieke doelgroepen vastleggen</b></p> <p><b>3. Uitkomsten ‘Scan Sociaal Domein’ omzetten in werkafspraken</b> tbv de benoemde huisvestingsproblematiek (contingenten, opvanglocaties, ...)</p>	<p>Gemeente met zorginstellingen en corporaties</p>
<p><b>Doorstroming</b></p>	<p><b>1. Amendement (begrotingsraad 27 oktober 2016): Verkorten wachttijd sociale huurwoningen. Naast maatregelen die al opgenomen zijn in de prestatieafspraken, worden in de Jaarbrief Wonen 2016 aanvullende maatregelen beschreven om deze doelstelling te behalen.</b></p> <p><b>2. Prestatieafpraak 3.12</b> 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 (prijsspeil 2015) strategisch – en in overleg met de gemeente – in om doorstroming te bewerkstelligen.</p> <p><b>GroenWest zal als pilot de woningen vanaf €628,- ook aanbieden aan woningzoekenden met een inkomen tot €40.000,-. Op basis van de pilot zal in 2017 een besluit genomen worden over de inzet voor deze groep.</b></p> <p>Doel: is te kijken hoe groot de vraag is van woningzoekenden in deze inkomensgroep. Daarnaast is dit een groep die op dit moment tussen wal en schip valt omdat ze niet in aanmerking komen voor sociale of vrije sector huur en vaak ook niet kunnen kopen. Tot slot biedt het de gelegenheid om door te stromen uit het goedkopere huursegment.</p> <p><b>3. Behorend bij prestatieafpraak 3.13</b> Inkomensafhankelijke huurverhoging: De extra opbrengsten van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet ten behoeve van investeringen door de corporaties in sociale huurwoningen in de gemeente.</p>	<p>GroenWest</p>

<b>Doorstroomexperiment (doelgroep 65+).</b>	<p>3.14 1. GroenWest is betrokken bij meerdere doorstroomexperimenten op gericht op de doelgroep met een leeftijd boven de 65<sup>1</sup>. 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.</p> <p>2. De gemeente en de corporaties delen de kosten van dit experiment (50/50).</p> <p><b>In 2017 worden concrete afspraken gemaakt hoe de doorstroming van senioren verder op gang wordt gebracht.</b></p>	GroenWest en gemeente
<b>Tijdelijke huurcontracten</b>	<p>In 2016 zijn door GroenWest de mogelijkheden met betrekking tot <b>tijdelijke contracten</b> nader onderzocht. De uitkomst hiervan zal in 2017 met gemeenten en Huurdersvereniging worden besproken om te bepalen of en zo ja in welke situaties gebruik wordt gemaakt van het tijdelijk huurcontract. GroenWest is in ieder geval voornemens om de tijdelijke huurcontracten in te zetten voor de verhuur van de eenheden aan de Hoge Woerd (corporatiehotel).</p>	GroenWest
<b>Creëren nieuwe woonvormen</b>	<p><b>Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om nieuwe woonvormen te creëren die bijzondere doelgroepen in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig of met enige ondersteuning te wonen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ThuisHuis start realisatie in 2017</li> <li>- Start bouw 32 eenheden Philadelphia, Woonspoor</li> <li>- Haalbaarheid Locatie De Pionier wordt onderzocht tbv zorgcoöperatie Zegveld</li> </ul> <p><i>NB het moeten nadrukkelijk woonvormen worden, met als doel inclusie. Geen realisatie van nieuwe verzorgingshuizen op kleine schaal.</i></p>	Corporaties en gemeente
<b>Woningvoorraad</b>	<p><b>Leegstand van corporatiewoningen</b> zoals door groot onderhoud wordt tot een minimum beperkt door een goede planning van de werkzaamheden. Corporaties vermelden op de woning dat de woning leegstaat in verband met onderhoud.</p> <p>Om de woningvoorraad zo groot mogelijk te houden zal GroenWest de in 2015 ingezette <b>verkoopstop ook in 2017 voortzetten.</b></p>	Corporaties

<sup>1</sup> I.h.b.: middels voorrang voor gelijkvloerse woningen, aantrekkelijk voor senioren.





gemeente  
**WOERDEN**

16U.21616



GroenWest  
T.a.v. mw K. Verdooren  
Postbus 2171  
3440 DD WOERDEN

Blekerijlaan 14  
3447 GR Woerden  
Postbus 45  
3440 AA Woerden

Telefoon 14 0348  
Fax (0348) 42 4108  
stadhuis@woerden.nl  
www.woerden.nl

BTW-nummer  
NL0017.21.860.B.02  
KvK-nummer  
50177214  
IBAN-nummer  
NL41BNGH0285009672

Onderwerp: Zienswijze scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

Uw Kenmerk: Dir16047mk

Uw brief van: 12 juli 2016  
geregistreerd onder nr.: 16.015037

Datum 4 oktober 2016

Ons Kenmerk

Doorkiesnummer/Behandeldr:

Verz.

**07 OKT. 2016**

16U.21616

**22196**

8316 / N. Bink

Geachte mevrouw Verdooren,

In uw brief van 12 juli 2016 heeft u ons het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB van GroenWest gestuurd en verzoekt u ons college om een zienswijze te geven over de vorm waarin GroenWest de scheiding wil doorvoeren (een administratieve scheiding) en over de overheveling van een aantal te liberaliseren woningen aan de niet-DAEB.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet op 1 juli 2015 moeten corporaties zich beperken tot activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting. GroenWest moet een heldere scheiding aanbrengen tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) waarvoor ze staatssteun ontvangen en andere (niet-DAEB) activiteiten waarvoor ze geen staatssteun ontvangen. De wijze waarop deze scheiding wordt vormgegeven, moet goedgekeurd worden door de minister. Belangrijk onderdeel van de beoordeling vormen de zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisatie op het scheidingsvoorstel.

### Instemming

Het scheidingsvoorstel van GroenWest sluit aan bij onze regionale en lokale analyse dat er een grote schaarste is aan sociale huurwoningen en dat corporaties de partij zijn die zich maximaal moeten inzetten om dat tekort te verkleinen. Hierin past het scheidingsvoorstel goed, omdat GroenWest alleen de woningen die verplicht moeten overgaan van DAEB naar niet-DAEB in de niet-DAEB-voorraad opneemt. Dit is positief.

U geeft aan dat 5% van de woningen in het niet-DAEB-segment vallen, en dat dit in de toekomst daalt naar 4%. Hierin zitten 215 woningen (tegenover 4389 in de DAEB). Gezien dit beperkte aantal vrije sectorhuurwoningen kunnen wij hiermee instemmen. Mede omdat dit voor de Woerdense woningmarkt ook een belangrijke functie heeft, namelijk doorstroming. Dit segment wordt op dit moment onvoldoende bediend door de marktpartijen.

Op alle leveringen en overeenkomsten zijn onze algemene inkoopvoorwaarden van toepassing (teve.woerden.nl)

## Kanttekeningen

Wij plaatsen twee kanttekening bij het scheidingsvoorstel:

1. Wij zien graag dat niet-DAEB-eenheden als winkels en garages zoveel mogelijk verkocht worden. Een uitzondering hierop kan zijn wanneer het afstoten van een niet-DAEB-verhuureenheid vanuit een beheertechische overweging leidt tot aantoonbare inefficiëntie. Dit kan voorkomen in een gemengd complex. Een andere uitzondering is wanneer er leefbaarheidsproblemen verwacht worden door bijvoorbeeld de verkoop van garages. Verhuureenheden waarin maatschappelijke functies gehuisvest worden, hoeven wat ons betreft niet verkocht te worden.

2. De opbrengst van eventuele verhuur en verkoop van niet-DAEB-bezit moet worden geïnvesteerd in de DAEB-voorraad of in de uitbreiding daarvan. GroenWest heeft aangegeven dat deze kanttekening aansluit op de voorgenomen werkwijze. Op deze manier blijft ook de investering waarvan WSW-borging op de gemeente drukt, qua volume in stand.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mochten er nog vragen zijn naar aanleiding van onze zienswijze, dan kunt u contact opnemen met Natalie Bink via 0348-428316.

Met vriendelijke groet,  
College van burgemeester en wethouders,

De secretaris

Drs. M.H.J. van Kruijsbergen  
MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



# RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00716



**Van** : college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 15 november 2016

**Portefeuillehouder(s)** : wethouder de Weger

**Portefeuille(s)** : Vluchtelingen en statushouders

**Contactpersoon** : J.H. de Boer

**Tel.nr.** : 8983

**E-mailadres** : boer.j@woerden.nl

16R.00716



## Onderwerp:

AZC locatie de Bleek 1, huisvesting en integratie van statushouders.

## Kennisnemen van:

1. De brief van het COA m.b.t. het beëindigen van de planvorming opvanglocatie Bleek 1;
2. De stand van zaken m.b.t. het huisvesten van statushouders;
3. Een alternatieve bestemming voor het pand aan de Bleek 1;
4. De stand van zaken m.b.t. de integratie van statushouders;
5. Samenwerking in U10 verband;
6. De planning m.b.t. het onderzoeken van locaties, communicatie met de inwoners en de raad.

### 1. De brief van het COA m.b.t. het beëindigen van de planvorming opvanglocatie Bleek 1

In de afgelopen maanden is het pand Bleek 1 onderzocht om in te zetten als AZC locatie voor het huisvesten van 300 vluchtelingen op verzoek van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA). In de eerste helft van 2016 is de instroom van vluchtelingen fors afgenomen waardoor het COA heeft geconstateerd dat er teveel locaties voor opvang in ontwikkeling waren in de regio Utrecht. De landelijke regietafel heeft 8 september vastgesteld dat er voldoende opvangcapaciteit aanwezig is. Het COA geeft bovendien aan dat er voldoende buffer aan opvangplekken aanwezig is, mocht de instroom weer toenemen.

De regionale regietafel heeft zich op 7 oktober gebogen over de planvorming van verschillende opvanglocaties in de regio Utrecht waaronder het pand aan de Bleek 1 te Woerden. Op basis van de sterk verlaagde instroom enerzijds en het gegeven dat andere locaties al in een verder gevorderd stadium van ontwikkeling zijn anderzijds, is gezamenlijk besloten de planvorming voor de Bleek 1 te beëindigen. Deze afspraak is door het COA vastgelegd in een brief gedateerd 12 oktober 2016 die ter informatie is bijgesloten. Wij hebben u in een eerdere RIB 16R.00604 geïnformeerd over de uitkomst van deze regionale regietafel.

De kosten voor de realisatie van een opvanglocatie zijn volledig voor het COA. Bepaalde kosten in de voorbereidende fase zijn echter voor rekening van de gemeente. Denk hierbij aan kosten van voorlichtingsbijeenkomsten en communicatie-uitingen, inzet projectteam en beveiliging. De regionale regietafel heeft hierover gesproken en gevraagd of er een vergoeding mogelijk is voor deze gemaakte kosten. In Woerden gaat het om circa € 46.000,-. De VNG en het Rijk onderzoeken in hoeverre gemeenten een vergoeding ontvangen voor deze gemaakte kosten.

### 2. De stand van zaken m.b.t. het huisvesten van statushouders

De gemeente heeft een wettelijke taakstelling statushouders te huisvesten (129 in 2016). Daar bovenop hebben het college en de raad de ambitie uitgesproken statushouders versneld te huisvesten, evenredig verdeeld (spreiding) over alle woonkernen van de gemeente. Inclusief de taakstelling heeft men besloten 400 statushouders te huisvesten in 2016-2017-2018. Te beginnen met een pilot voor het versneld huisvesten van

52 statushouders op één locatie in Woerden (16R.00289). Door versneld te huisvesten, ontstaat er plaats in de opvanglocaties van het COA en heeft Woerden in de jaren na 2017 een verlaagde -of mogelijk één jaar geen taakstelling. Ondanks de verminderde instroom van vluchtelingen, pleit het Rijk samen met het COA voor het snel huisvesten van statushouders omdat dit o.a. hun integratie ten goede komt. Het Rijk overweegt een wet te activeren die de kosten per statushouder die te lang in een AZC verblijft, te verhalen op de gemeente. (dit voorstel is nog niet aangenomen)

Van de 400 statushouders, moeten er nog 270 gehuisvest worden. Om hieraan te voldoen en ervoor te zorgen dat de (semi)permanente woningen of getransformeerde panden zowel door de huidige woningzoekenden als door statushouders bewoond worden, wil het college in 2017 circa 180 sociale huurwoningen realiseren via transformatie en via de bouw van (semi)permanente woningen op een aantal locaties. Dit wil het college voor 1-1-2018 realiseren. Allereerst om de opvanglocaties te ontlasten en de statushouders een snellere integratie te bieden. Daarnaast kan het college op dit moment gebruik maken van de gemeentelijke en regionale projectorganisatie en de financiële middelen die tot 1-1-2018 beschikbaar zijn vanuit het Rijk.

Het aantal van 180 is als volgt berekend: Voor de huisvesting van de 270 statushouders zijn circa 85 woningen nodig (3,2 personen per woning). Daarnaast zijn er ongeveer 25 woningen nodig voor de doorhuisvesting van de statushouders in de Stadspoort (tijdelijke huisvesting ziekenhuis) in 2017. Samen zijn dit 110 woningen. Vanuit de reguliere voorraad worden jaarlijks gemiddeld 20 woningen toegewezen aan statushouders. Deze woningen trekken we van de 110 af. Uitgangspunt is spreiding maar om dit te realiseren zijn meer woningen nodig dan de 90 voor statushouders. Er worden 180 extra woningen toegevoegd om de druk op de woningmarkt te verlichten en de zoektijd voor woningzoekenden niet verder te laten toenemen.

In januari 2017 volgt een raadsvoorstel met het proces, kaders en de mogelijkheden voor diverse locaties. In maart 2017 volgt een raadsvoorstel waarin de definitieve keuze voor locaties, al dan niet voor tijdelijke sociale woningbouw, transformatie of nieuwbouw, aan u wordt voorgelegd. Eén van de mogelijke locaties voor transformatie is de Bleek 1 waarover u meer leest in de volgende paragraaf.

### **3. Een alternatieve bestemming voor het pand aan de Bleek 1**

Aan de genoemde regionale regietafel is voorgesteld de opvanglocaties van met name Woerden en Amersfoort niet af te schrijven maar te onderzoeken of deze geschikt gemaakt kunnen worden voor tijdelijke huisvesting van een gemengde doelgroep waaronder statushouders. Om de taakstelling versneld te kunnen huisvesten, is het noodzakelijk meerdere locaties te onderzoeken omdat er tijdens de onderzoeksfase ook locaties afvallen. Om die reden is de Bleek 1 op de lijst van de te onderzoeken locaties geplaatst.

Het bouwteam van de provincie Utrecht is een onderzoek gestart naar de haalbaarheid van het huisvesten van andere doelgroepen aan de Bleek 1. Zij hebben 2 scenario's uitgewerkt waarbij de eerste variant plaats biedt aan ongeveer 50 grote woningen en de tweede variant aan ongeveer 80 kleine woningen. De investering is in circa 10 jaar terug te verdienen. De locatie is gelegen op bedrijventerrein Middelland-Noord. Dit deel van Middelland is in onderzoek als beoogd ontwikkelgebied naar woningbouw of een combinatie van wonen-werken. Deze ontwikkeling op zowel de korte als lange termijn sluit aan bij deze visie die voor Middelland wordt nagestreefd.

De investering voor deze verbouwing is fors. Daarom is het raadzaam te kijken naar andere effecten zoals het voorkomen van leegstand, het verlagen van de bouwkosten als de eigenaar zelf de verbouwing voor haar rekening neemt (eigenaar bezit eigen bouwbedrijf) of het benutten van de grote bedrijfshal, gemeenschappelijke ruimte en buitenruimte voor sociaal/maatschappelijke doeleinden of wonen. Het verlengen van de tijdelijkheid > 10 jaar of het bestemmingsplan wijzigen gericht op een toekomstige woonbestemming, behoren tot de alternatieven. Bij realisatie zal een keuze gemaakt worden in de omvang van statushouders ten opzichte van andere doelgroepen. Het college denkt aan maximaal 50% statushouders maar bij geschiktheid van andere locaties kan dat percentage naar beneden worden bijgesteld. Hiermee wordt een grote concentratie van statushouders op Middelland voorkomen. Overigens zal de ontwikkeling van Middelland naar een woonbestemming de komende jaren ook andere bewoners aantrekken waardoor langzaam vermenging van doelgroepen tot stand komt.

De eerste uitkomsten van het onderzoek (quickscan) zijn 18 november ontvangen. Op een aantal punten vraagt het nadere uitwerking of aanpassing. Deze uitkomst wordt in eerste instantie met de eigenaar en Groenwest gedeeld om de (financiële) haalbaarheid te bespreken. Vervolgens kunnen beide betrokken partijen intern bespreken in hoeverre zij vervolgstappen willen zetten of van realisatie afzien.



#### **4. De stand van zaken m.b.t. de integratie van statushouders**

Stadspoor: In december wordt de locatie RPCW-vleugel van het Antoniusziekenhuis in gebruik genomen. Deze locatie biedt plaats aan 52 statushouders die gehuisvest worden volgens het principe van kamergewijze verhuur met een gemeenschappelijke badkamer/keuken/woonkamer. Hiermee kunnen statushouder starten met hun integratie maar is doorhuisvesting in alle gevallen noodzakelijk. We zien deze locatie al een springplank naar vervolghuisvesting. De locatie is de naam Stadspoor meegegeven. Meer over de prijsvraag en de achtergrond van deze naam is te lezen in de nieuwsbrief van Wij Zijn Woerden. Om het huisvesten van de 52 toekomstige bewoners in goede banen te leiden, is een werkgroep opgericht. Alle ketenpartners zijn vertegenwoordigd in deze werkgroep en gezamenlijk is een draaiboek opgesteld waarin allerhande zaken zijn vastgelegd. Te denken valt aan afspraken over de toewijzing van de kamers, huurcontracten, aanvraag uitkering, inrichting, inburgering, integratie, vrijetijdsbesteding, toewijzen huisarts/tandarts, verzekeringen etc. De formele taken worden uitgevoerd door Fermwerk, Gemeente Woerden, Groenwest en het Vluchtelingen Steunpunt Groene Hart. Hand- en spandiensten worden verricht door het burgerinitiatief Wij Zijn Woerden (WZW). Zij zijn onder andere betrokken bij de inrichting van de kamers, het welkom heten van de groep bewoners op de zogenaamde regeldagen en na huisvesting van de groep het aanbieden van allerhande activiteiten. Bedrijven op het bedrijventerrein Middelland zijn tijdens een bijeenkomst geïnformeerd over de komst van de nieuwe bewoners en zij zijn schriftelijk uitgenodigd een statushouder kennis te laten maken binnen hun bedrijf of organisatie.

Voor deze specifieke locatie is een beheergroep in het leven geroepen die in november voor de eerste keer bij elkaar is gekomen. Deelnemers aan dit overleg zijn het St. Antonius ziekenhuis, de Gemeente Woerden (o.a. teamleider BOA's), Groenwest, Politie en VSGH. Insteek van dit overleg is vooral gericht op leefbaarheid en veiligheid. Indien nodig schuiven ook andere ketenpartners aan.

Fermwerk: Fermwerk heeft in de afgelopen periode in samenwerking met ketenpartners een aanbod ontwikkeld voor statushouders. Binnen 2 weken volgt er een assessment en een talentgesprek waarna een plan van aanpak wordt opgesteld. De statushouder kan op vier verschillende manieren integreren/inburgeren waarbij het niveau en de talenten van de statushouders uitgangspunt zijn. Het aanbod is te zien in het bijgevoegde stroomschema. Deze aanpak wordt uitgewerkt samen met de betrokken partners VSGH, Fermwerk, Wij Zijn Woerden en de gemeente.

Woerden-Fermwerk kiest niet voor een volgtijdelijke aanpak maar bemiddelt indien mogelijk direct naar betaald werk, ook als men de taal nog niet (volledig) spreekt. Hiervoor wordt een intensievere samenwerking met uitzendbureaus aangegaan. Het Leer Ontwikkel Centrum (LOC) gaat werken met een extra jobcoach voor statushouders. Met WIL, RSDKRH, Biga, Pauw en UWV is afgesproken dat men gaat werken met regionale functieprofielen.

Wij Zijn Woerden: het burgerinitiatief heeft in de afgelopen maanden vooral veel voorbereidende activiteiten verricht. De website [www.wijzijnwoerden.nl](http://www.wijzijnwoerden.nl) is live en inmiddels heeft het platform d.m.v. nieuwsbrieven hun activiteiten onder de aandacht gebracht. Wij Zijn Woerden – jong heeft een stageproject ontwikkeld voor scholieren van de Minkema en Kalsbeek. 22 november heeft Wij Zijn Woerden een bijeenkomst georganiseerd voor alle vrijwilligers waarbij hun inzet voor de statushouders in de Stadspoor alle aandacht krijgt.

Meerdere ketenpartners zijn betrokken bij bovengenoemde aanpak maar Fermwerk, VSGH, WZW en de gemeente vormen de kern als het gaat om de integratie en inburgering van statushouders. Natuurlijk worden ook de statushouders zelf betrokken, met name de groep die we in december gaan huisvesten.

#### **5. Samenwerking in U10 verband**

Regio: In U10 verband zijn eveneens een aantal stappen gezet waaronder afspraken die zijn vastgelegd in het convenant zoals aangegeven in de RIB 16R.00604. Dit convenant is geaccordeerd door het college en is aan u ter consultatie toegezonden. U kunt in de commissievergadering Middelen van december uw opmerkingen en suggesties meegeven. Regionale ondertekening heeft in januari 2017 plaats. (in tegenstelling tot het bericht wat is afgegeven in de commissie Middelen van 15 november 2016) Met de gemeenten Nieuwegein, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug en Woerden ontwikkelen we de doorgaande lijn (start integratie-inburgering in AZC). Met de projectleider van het ministerie van Sociale Zaken en de landelijke projectleider van het COA hebben we de mogelijkheid besproken om alle statushouders in de provincie Utrecht te koppelen aan gemeenten in deze regio. Vanaf januari/februari 2017 zijn we voornemens het assessment voor nieuwe statushouders al in de opvangcentra af te nemen en zo mogelijk daar te starten met de integratie(taallessen, inburgering of integratie activiteiten).

Door als U10 regio de doorgaande lijn uit te rollen, kunnen statushouders overal in de regio met een voorsprong op integratie geplaatst worden in de gemeente waar ze worden gehuisvest. Deze samenwerking voorkomt dat iedere gemeente het wiel aan het uitvinden is om statushouders op een juiste manier naar de arbeidsmarkt te begeleiden. Daarnaast kan het gezamenlijk inkopen van instrumenten en expertise synergie opleveren. Valkuilen en successen worden uitgewisseld waarmee ook wij ons voordeel kunnen doen.

## 6. De planning m.b.t. het onderzoeken van locaties, communicatie met de inwoners en de raad.

Zoals door u gevraagd in de commissievergadering Middelen van 15 november wordt u een tijdpad geschetst voor de te zetten stappen m.b.t. het huisvesten van statushouders. De afgelopen maanden is de strategische woningbouwplanning voor de komende jaren tot stand gekomen (RIB jaarbrief wonen/str. Wbplanning 16R.0713). Het aandeel sociale huurwoningen voor statushouders maakt integraal onderdeel uit van deze woningbouwplanning.

In de afgelopen maanden zijn meerdere locaties in beeld gebracht en panden door eigenaren aangeboden. Een eerste quickscan op verschillende locaties heeft plaatsgevonden. Voor andere locaties wordt hier nog aan gewerkt. In januari komen wij met een voorstel waarin het proces wordt beschreven en de raad wordt gevraagd kaders te stellen voor de groslijst van locaties. In februari worden de betrokken wijken en dorpen geraadpleegd waarna een raadsvoorstel in maart volgt voor de definitieve keuze van locaties. Vervolgens resteren er nog 9 maanden om de gekozen locaties te realiseren en de statushouders te huisvesten.

November 16	Januari 17	Februari 17	Maart 17	2 <sup>e</sup> + 3 <sup>e</sup> + 4 <sup>e</sup> KW	4 <sup>e</sup> KW 2017
Quick scan extra sociale woningbouw (transformatie & woningbouwlocaties)	26-1-2017 raadsvoorstel: Proces, kaders en locaties om te komen tot extra soc. WB /transformatie	Haalbaarheid van de locaties wordt verder onderzocht in overleg met de dorpen/wijken.	Raadsvoorstel definitieve keuze locaties soc. WB	Realisatie versnelde soc. WB	Oplevering 220 woningen en bewoning

### Bijlagen:

Concept bestuursovereenkomst COA voor de Bleek 1  
 Brief COA beëindigen planvorming  
 Raadsvoorstel 16R.00534 (ingetrokken voorstel)  
 Raadsbesluit 16R.00399 (ingetrokken besluit)

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer