

RAADSINFORMATIEBRIEF

17R.00843



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 21 november 2017

Portefeuillehouder(s) : wethouder Ten Hagen en wethouder Stolk

Portefeuille(s) : Ruimtelijke Ordening, Projecten en Volkshuisvesting

17R.00843

Contactpersoon : N. Bink

Tel.nr. : 8316

E-mailadres : bink.n@woerden.nl



Onderwerp:

Jaarbrief Wonen en Strategische woningbouwplanning 2017-2021, Jaarmonitor en Herijking Prestatieafspraken met de woningcorporaties

Kennisnemen van:

1. Jaarbrief wonen 2017
2. Strategische woningbouwplanning 2017-2021 en de Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2017-2021, monitor 2016
3. Jaarmonitor Prestatieafspraken 2017 tussen GroenWest, WBS Kamerik, Huurdersvereniging Weidelanden en de Gemeente Woerden.
4. Prestatieafspraken GroenWest, WBS Kamerik, Huurdersvereniging Weidelanden en de Gemeente Woerden, activiteitenoverzicht 2018

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 *Herijking prestatieafspraken 2017/2018*
- Nieuwbouwpogave 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 2016-2017.

De *strategische woningbouwplanning 2017-2021* 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 komende vijf jaar zijn er voldoende woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning om aan de vraag te voldoen. Ook zijn er circa 320 sociale huurwoningen in de planning opgenomen om aan de vraag van 130 woningen te voldoen. Deze woningen worden vanaf 2018 opgeleverd.

Regionaal wordt onderzocht hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden op de nu bekende locaties.

Dan wordt duidelijk of er voldoende locaties zijn voor de regionale woningbouwopgave: 82.000 woningen tot 2040. Erna moet ook duidelijk worden welke aantallen Woerden kan - én wil - realiseren en welk programma dat wordt. De nu bekende ontwikkelingen inclusief Middelland zijn voldoende voor de eigen inwoners en een kleine plus voor de regio.

Kernboodschap:

Uit de evaluatie van de prestatieafspraken met de woningcorporaties van medio 2017 blijkt dat nagenoeg alle afspraken op schema lopen. De zoektijden voor sociale huurwoningen zijn in 2017 lager geworden. Dit geldt voor zowel starters als doorstromers.

In de komende vijf jaar zijn er voldoende woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning om aan de vraag te voldoen. Ook zijn er voldoende sociale huurwoningen in de planning opgenomen om aan de vraag te voldoen.

Financiën:

N.v.t.

Vervolg:

- Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 7 december 2017 wordt een toelichting gegeven op de Jaarbrief wonen 2017 en de strategische woningbouwplanning 2017-2021.
- De strategische woningbouwplanning wordt jaarlijks geactualiseerd.
- De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd met de partijen, waarna de herijkte prestatieafspraken voor het komende jaar worden vastgesteld.

Communicatie

- Huurdersvereniging Weidelanden is betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken. Zij nemen deel aan de 4 bestuurlijke overleggen per jaar tussen GroenWest –WBS Kamerik – HBV Weidelanden en Gemeente waarin de prestatieafspraken besproken en afgesproken worden.
- De betrokken ontwikkelaars worden in de reguliere overleggen door de projectleiders geïnformeerd over de strategische woningbouwplanning.
- De wijk- en dorpsplatforms worden actief geïnformeerd over de woningbouwprojecten tijdens de vergaderingen van de wijk- en dorpsplatforms.
- Bij concrete, grotere projecten worden inwoners geïnformeerd en betrokken via bijvoorbeeld bewonersbijeenkomsten aan de start van de gebieds/planontwikkeling, uitzetten enquêtes, inbreng van aanstaande bewoners via woonworkshops, betrekken van de wijk- en dorpsplatforms.

Bijlagen:

1. Jaarbrief wonen 2017 (17.021710)
 2. Strategische woningbouwplanning 2017-2021 (17.021707)
 3. Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2017-2021, monitor 2016 (17.021709)
 4. Jaarmonitor prestatieafspraken 2017 (17.021711)
 5. Prestatieafspraken GroenWest – gemeente Woerden, activiteitenoverzicht 2018 (17.021712)
-

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'm' and 'u' followed by a large, sweeping flourish that extends upwards and to the right.

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'V' at the top, followed by several overlapping loops and a final flourish that extends to the right.



Jaarbrief Wonen 2017

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

30 oktober 2017

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 strategische woningbouwplanning en de toelichting op de strategische woningbouwplanning zijn als bijlagen bij deze Jaarbrief gevoegd.

2 Nieuwe ontwikkelingen

Het woonbeleid voor Woerden is vastgelegd in de woonvisie 'Woerden Woont' 2015-2020. De afgelopen jaren is aanvullend onderzoek beschikbaar gekomen over de totale woningbehoefte en de opgave aan sociale huurwoningen.

Nieuwbouwopgave regio U10

In de Ruimtelijk-Economische Koers U10 is vastgesteld dat er tot 2040 ongeveer 82.000 woningen (inclusief autonome groei) nodig zijn waaronder een opgave voor sociaal. Er loopt een regionaal onderzoek naar het aantal woningbouwlocaties in de regio. Hieruit moet blijken of er in potentie genoeg locaties zijn om aan deze opgave te voldoen.

In de woonvisie Woerden is rekening gehouden met het bouwen voor de eigen inwoners en een kleine plus voor de regio. Tevens is in de woonvisie opgenomen dat de gemeente de komende jaren monitort of er, naast bouwen voor de eigen inwoners, ook een extra vraag is, waaronder huisvesting van inwoners uit de regio. Naar verwachting kan Woerden op basis van de nu bekende ontwikkellocaties (inclusief Middelland) een beperkte bijdrage leveren aan de regionale groei.

Behoeft sociale huur

In het onderzoek 'Behoeft sociale huurvoorraad in de regio U16 (RIGO, maart 2016) is een woningbehoefte-raming voor Woerden opgenomen. Op basis van het onderzoek naar de sociale huurvoorraad is de opgave sociale huur voor de periode 2015-2020 berekend op tenminste 130 sociale huurwoningen. Tot en met 2030 zijn er, afhankelijk van het economisch scenario, 320 tot 670 woningen nodig (inclusief de eerder genoemde 130 woningen).

In de regio U16 is in de 'Ruimtelijk-Economische Koers U10' is de afspraak gemaakt dat de sociale huurwoningvoorraad t/m 2021 in elke gemeente met 3% toeneemt. Dat betekent voor de gemeente Woerden dat er circa 140¹ extra sociale huurwoningen gebouwd moeten worden.

In de strategische woningbouwplanning zijn al voldoende woningen opgenomen voor de geraamde behoefte 2015-2020 (130 woningen) als ook voor de afspraak van 3% groei.

¹ 4.945 (huidig aantal huurwoningen) x 0,03 = 140 woningen.

Reservering gelden Koopgarant ten behoeve van sociale woningbouw

In de gemeenteraadsvergadering van 2 oktober 2017 is een gewijzigd raadsvoorstel inzake de koopgarantregeling en het instellen van een reserve volkshuisvesting vastgesteld. Daarbij is het 'amendement reservering gelden Koopgarant ten behoeve van sociale woningbouw' aanvaard. Dit amendement stelt voor om geen aparte reserve in te richten (voor de boetes die terugkomen bij verkoop van koopgarantwoningen) maar om de middelen te labelen en aan de algemene reserve toe te voegen. Jaarlijks besluit de raad bij de begroting of en waartoe de middelen worden ingezet. Op deze manier kunnen de middelen een structurele bijdrage leveren aan bevordering van volkshuisvesting en doelen van de woonvisie in de komende jaren en blijft het budgetrecht bij de raad.

Bovenvermelde ontwikkelingen kunnen te zijner meegenomen worden bij de herijking van de woonvisie.

3 Evaluatie van de prestatieafspraken en afspraken 2018

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.

In 2017 zijn op basis van het 'bod op de woonvisie' van de corporaties afspraken gemaakt over de activiteiten voor 2017. Uit de evaluatie van medio 2017 blijkt dat nagenoeg alle afspraken op schema lopen.

Samenvatting van de belangrijkste actiepunten voor 2018

Voor 2018 zijn op basis van de prestatieafspraken afspraken gemaakt voor 2018 (*bijlage 2*). Onderstaand zijn de belangrijkste (deels nieuwe) afspraken voor 2018 weergegeven:

1. Er worden tot en met 2021 tenminste 140 sociale huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens extra toegevoegd aan de totale woningvoorraad sociale huurwoningen.
2. In het kader van betaalbaarheid hanteert GroenWest een gematigd huurprijs- en huurverhogingsbeleid. De huurverhoging wordt niet meer dan inflatievolgend.
3. Om doorstroming te bevorderen wordt bij nieuwbouw sociale huur lokaal maatwerk toegepast. Dit betekent dat er per opgeleverde woning minimaal twee verhuizingen zijn.
4. In het kader van duurzaamheid wordt, naast de verduurzaming van circa 285 woningen, het project Nul-op-de-Meter verder uitgewerkt en uitgevoerd mits passend binnen de financiële kaders van GroenWest.
5. Er worden diverse maatregelen ingezet ten behoeve van doorstroming het terugdringen van de zoektijden voor sociale huurwoningen.

Het volledig overzicht van de activiteiten 2018 is terug te vinden in de bijlage 'Prestatieafspraken GroenWest – gemeente Woerden, activiteitenoverzicht 2018'.

4 Scheefwonen en doorstroming

In de ambitie van de woonvisie 'Woerden Woont' 2015-2020 is doorstroming benoemd als instrument om woningen in de bestaande voorraad beter in te zetten voor de doelgroep waar deze woning het meest geschikt, betaalbaar en gewenst voor is. Doorstroming wordt gestimuleerd om scheefwonen² te verminderen en grotere eengezins huur- en koopwoningen vrij te maken.

4.1 Huidige instrumenten en maatregelen doorstroming GroenWest en WBS Kamerik

De afgelopen jaren heeft GroenWest een aantal instrumenten ingezet om doorstroming te bevorderen en scheefwonen tegen te gaan. Het gaat dan om:

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging is een instrument om scheefwonen te verminderen. De corporaties hebben hier ook een aantal jaren 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 2017 heeft 10% van de huishoudens in Woerden en 15% van de huishoudens in Kamerik een inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen.

² De term 'scheefwonen' betekent dat een huishouden met een inkomen boven de € 36.165 woont in een sociale huurwoning² (huur tot € 710,68).

Vanwege de toenemende nadruk op betaalbaarheid in de discussie over wonen, heeft GroenWest in 2017 de huur voor haar doelgroep met een inkomen tot € 40.349 niet verhoogd. Woningbouwstichting Kamerik heeft voor huishoudens met een inkomen onder de € 34.678 de huur verhoogd met 0,6% (inflatie). De groep met een inkomen boven de € 40.349,- heeft bij beide corporaties een huurverhoging gekregen van 2,81%.

[Doorstroming binnen de sociale huursector](#)

GroenWest biedt als pilot sociale huurwoningen met een huur vanaf € 628,- ook aan woningzoekenden met een inkomen tot € 40.349,- aan. Zij laten een goedkope sociale huurwoning achter voor de doelgroep met een laag inkomen. Tot en met het derde kwartaal 2017 zijn nog geen woningen toegewezen aan deze doelgroep.

4.2 Huidige instrumenten en maatregelen doorstroming gemeente Woerden

Gemeente Woerden zet ook al een aantal maatregelen in om doorstroming/verhuisbewegingen te bevorderen.

[Vrije sector huur- en goedkope koopwoningen in strategische woningbouwplanning](#)

Met de strategische woningbouwplanning wordt sturing gegeven aan het gewenste woningbouwprogramma. Daarbij wordt bij locaties van enige omvang altijd uitgegaan van een gedifferentieerd programma. In de strategische woningbouwplanning zijn ten behoeve van de doorstroming 157 vrije sector huurwoningen en 330 sociale koopwoningen opgenomen.

[Gedifferentieerd grondprijsbeleid](#)

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

[Lokaal maatwerk en voorrangsregeling](#)

Binnen de regionale huisvestingsverordening is lokaal maatwerk mogelijk. Dit wordt onder andere toegepast bij Kamerik en Zegveld waar kernbinding geldt. Lokaal maatwerk is ook ingezet bij Pius X. Twintig woningen zijn met voorrang toegewezen aan mensen die een sociale ééngezinshuurwoning achterlaten. Tien woningen aan mensen die een sociale huurwoning (niet persé ééngezins) achterlaten. Naast het toevoegen van dertig sociale huurwoningen in de nieuwbouw komen er dus ook dertig sociale huurwoningen vrij in de bestaande woningvoorraad.

4.3 Overige instrumenten en maatregelen om doorstroming mee te bevorderen

Er is gekeken naar maatregelen en instrumenten waar zo mogelijk meer dan één huishouden mee geholpen wordt.

[Van groot naar beter \(doorstroming 55+ers\)](#)

GroenWest is betrokken bij meerdere doorstroomexperimenten op gericht op de doelgroep met een leeftijd boven de 55. GroenWest heeft in gemeente de Ronde Venen een pilot uitgevoerd voor doorstroming van senioren naar een zorg geschikte woning.

Het experiment omvat:

- verhuisadvies door verhuisadviseur.
- voorrang bij woningtoewijzing: Senioren die naar een zorg geschikte woning verhuizen krijgen voorrang als ze een grotere eengezinswoning achterlaten.
- Huurkorting op aanvraag: nieuwe huur is maximaal € 50 hoger dan huidige huur.

Bij het experiment in de Ronde Venen heeft de gemeente de helft van de kosten voor haar rekening genomen. Gemeente Woerden heeft in de prestatieafspraken opgenomen dat kosten voor doorstroomexperimenten 50/50 verdeeld worden.

De doorlooptijd van het experiment in de Ronde Venen is verlengd omdat de monitor nog niet voldoende resultaten opgeleverd heeft om de pilot goed te kunnen evalueren. Zodra de pilot geëvalueerd is en de resultaten ook positief zijn wordt onderzocht óf en, zo ja, op welke wijze dit doorstroomexperiment of onderdelen daarvan in Woerden ingezet worden en welke kosten de gemeente dan voor haar rekening kan en wil nemen.

[Tijdelijke huurcontracten voor jongeren](#)

In de Wet doorstroming huurmarkt is de mogelijkheid opgenomen om tijdelijke huurcontracten af te sluiten met een looptijd van vijf jaar. Het gaat onder andere om huurcontracten voor jongeren van 18 tot 27 jaar. Het huurcontract loopt na vijf jaar van rechtswege af. Goedkope huurwoningen kunnen aan jongeren verhuurd worden met de voorwaarde van verhuizing/doorstroming na vijf jaar om de woning weer vrij te maken voor

een andere jongere. Het is met behoud van inschrijfduur zodat men de kans heeft om inschrijfduur verder op te bouwen voor een andere woning na vijf jaar.

In 2018 actualiseert GroenWest haar portefeuillebeleid. De wenselijkheid voor tijdelijke huurcontracten voor jongeren en labeling van jongerencomplexen wordt hierin meegenomen. In het kader van haar portefeuillestrategie gaat GroenWest in beperkte mate woningen/complexen aanwijzen die bestemd kunnen worden voor de inzet van jongerencontracten.

Doorstroming en wacht-/zoektijden

Met doorstroming wordt het aanbod vergroot en worden wacht-/zoektijden verlaagd. Dit kan een argument zijn om als gemeente een financiële bijdrage te leveren vanuit de koopgarantgelden (algemene reserve, label volkshuisvesting) voor bijvoorbeeld verhuispremies of een verhuisadviseur.

5 Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen

Woningaanbod en woningtoewijzing

Tot en met het derde kwartaal van 2017 zijn 213 sociale huurwoningen aangeboden. Als deze lijn doorgetrokken wordt, komen we voor heel 2017 uit op iets meer dan 284 woningen. Het aantal aangeboden woningen in 2017 is hoger dan eerdere jaren. Het afgelopen jaar zijn 34 woningen (16%) toegewezen aan bijzondere doelgroepen: 8 via directe bemiddeling en 26 aan statushouders³. De reguliere taakstelling voor het huisvesten van statushouders is gehaald.

In het afgelopen jaar is 78% van de sociale huurwoningen in Woerden toegewezen aan starters, waarvan de helft is verhuurd aan mensen in de leeftijd tot 35 jaar. Dat is hoger dan het regionaal gemiddelde. Regionaal wordt 70% van de sociale huurwoningen toegewezen aan een starter.

Wacht- en zoektijden

De **wachttijd** is gedefinieerd als de termijn vanaf inschrijving tot aan woningtoewijzing. Wachttijd en **inschrijfduur** zijn feitelijk hetzelfde. Een groot deel van de 'wachtenden' is niet actief op zoek naar een woning. De **zoektijd** is de periode dat een woningzoekende actief op zoek is naar een woning. Wacht- en zoektijden worden geregistreerd op het moment dat een huishouden een woning toegewezen krijgt.

De zoektijd is belangrijker dan de inschrijfduur omdat dit de periode is dat men actief op zoek is. De inschrijfduur en kan hoog zijn omdat men zich ingeschreven heeft zonder de intentie om zo snel mogelijk te gaan verhuizen.

Een verhoging van wacht- en/of zoektijden is niet altijd een indicatie van een verslechtering op de woningmarkt. Zo kan de toewijzing van woningen aan senioren een verhoging van de wachttijd tot gevolg hebben. Het zijn vaak huishoudens met een lange inschrijfduur. Worden woningen toegewezen aan deze huishoudens met een lange inschrijfduur, dan stijgt de gemiddelde wachttijd. De wachttijd die geregistreerd wordt is immers de wachttijd van de huishoudens die een woning toegewezen gekregen hebben. De groep uit dit voorbeeld kan tegelijkertijd in de statistieken de zoektijd verlagen. Men is niet actief zoekend geweest, ziet dat ene project waar men graag wil wonen op de markt verschijnen (bijvoorbeeld een nieuwbouwproject zoals Pius X) en gaat op dat moment reageren. Men wordt op dat moment actief woningzoekende en omdat men al zeer lang ingeschreven staat wordt de woning toegewezen. De zoektijd is dan kort en de statistieken laten vervolgens een daling van de zoektijd zien.

De zoektijden in Woerden zijn afgenomen van 4,1 naar 3,8 jaar voor starters en van 5 naar 4,4 jaar voor doorstromers. De zoektijden zijn in Woerden lager dan in de regio waar 4,6 jaar voor starters en 4,8 jaar voor doorstromers geldt.

	% toewijzing 2017	Wachttijd 2017 (=inschrijfduur bij Woningnet)	Zoektijd 2017 (=de actieve zoektijd)
Starters	78,3% (80%)	8 jaar (7,8 in 2016)	3,8 jaar (4,1 in 2016)
Doorstromers	21,7% (20%)	10,4 jaar (10 in 2016)	4,4 jaar (5 in 2016)

Wacht- en zoektijden 2017 (en tussen haakjes 2016) voor starters en doorstromers

³ Dit is inclusief 8 verhuringen van de tijdelijke wooneenheden in het ziekenhuis.

Bij de woningtoewijzing naar woningtypen is er een verschil te zien. Voor een appartement is de zoektijd 3,9 jaar. De zoektijd voor een eengezinswoning is 4,7 jaar.

Amendement verkorten wachttijd sociale huurwoning

In het amendement 'verkorten wachttijd sociale huurwoning' is een aantal (aanvullende) maatregelen benoemd om de zoektijd te verkorten.

Op alle in het amendement genoemde opties zijn maatregelen ingezet:

- Scheefwonen actiever tegengaan door meer doorstroomwoningen in strategische woningbouwplanning op te nemen.
In de strategische woningbouwplanning zijn voor doorstroming 157 vrije sector huurwoningen en 330 sociale koopwoningen opgenomen.
- Minder sociale huurwoningen verkopen door corporaties.
Ook in 2018 wordt de verkoopstop gehandhaafd.
- Meer sociale huurwoningen opnemen in de strategische woningbouwplanning.
Er zijn 321 sociale huurwoningen in de planning opgenomen om aan de vraag van 140 woningen (t/m 2021) te voldoen.
- Stimuleren van doorstroming door scheefwoners te verleiden een andere woning te zoeken.
Zie de in hoofdstuk 'scheefwonen en doorstroming' opgenomen maatregelen.
- Sterker liberaliseren van huren voor scheefwoners.
Voor scheefwoners is tot en met 2016 de maximale huurverhoging toegepast. In 2017 is de huurverhoging in het kader van betaalbaarheid van het wonen niet maximaal geweest.

De zoektijden zijn in 2017 lager geworden. Dit geldt voor zowel starters als doorstromers.

Woningtoewijzing aan lage middeninkomens

Corporaties kunnen 10% van het woningaanbod inzetten 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 € 40.349,- (prijspeil 2017).

Er is overeengekomen dat GroenWest in 2017 als pilot woningen vanaf € 628,76 ook zal aanbieden aan woningzoekenden met een inkomen tot € 40.000,-. Deze woningen zijn vanaf het vierde kwartaal van 2016 ook opengesteld voor reacties van deze woningzoekenden. In de actiepunten van de prestatieafspraken voor 2018 is opgenomen dat het hierboven vermelde in 2018 voortgezet wordt waarbij de woningen meer verspreid over het jaar aangeboden worden.

6 Vrije sector huur en Experiment Crisis- en herstelwet

Per 1 juli is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Met de wijziging ontstaat voor gemeenten de mogelijkheid in het bestemmingsplan een percentageregeling op te nemen voor het aantal te realiseren vrije sector huurwoningen. In een gemeentelijke verordening kan de maximumhuurprijs voor deze woningcategorie worden vastgelegd. Als bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld, kunnen in het exploitatieplan de aantallen vrije sector huurwoningen op perceelsniveau worden vastgelegd.

Binnen deze aanpassing op het Bro is een drietal zaken nog niet geregeld: de sturing op prijs/kwaliteit met een koppeling tussen de maximumhuurprijs en de minimum-woonoppervlakte, de sturing op doelgroepen (woningen ook echt voor de middeninkomens en niet voor de hoge inkomens) en de mogelijkheid om bij transformatie van kantoorgebouw naar woningen ook de vrije sector huurwoning bestuursrechtelijk te kunnen borgen.

In regionaal verband is een aanvraag ingediend voor een experiment in het kader van de 17^e tranche van de Crisis- en herstelwet. Doel van het experiment is een aanvulling op het Bro om de hiervoor vermelde drie punten ook te kunnen regelen.

Mocht het noodzakelijk worden om méér te sturen op het aantal vrije sector huurwoningen, de prijs-kwaliteitverhouding, de huurprijs en/of de doelgroep, dan worden bovenvermelde instrumenten ingezet.

7 Fusie GroenWest en woningbouwstichting Kamerik

Woningbouwstichting Kamerik en Stichting GroenWest hebben het voornemen om uiterlijk 1 januari 2018 te fuseren. De voornaamste reden voor de fusie is de kwetsbaarheid van een kleine corporatie als woningbouw-

stichting Kamerik, de relatief hoge bedrijfskosten ten opzichte van het woningbezit en het kwetsbare werkaparaat (vrijwilligersbestuur). Het samengaan levert efficiencyvoordelen met een verlaging van financiële (bedrijfs)lasten. De fusie heeft geen gevolgen voor de volkshuisvesting (woningbezit, investeringen), de lopende prestatieafspraken en de huurders (dienstverlening, huurontwikkeling).

Gemeente Woerden heeft een positieve zienswijze ingediend op de voorgenomen fusie omdat er geen nadelige gevolgen zijn voor de gemeente, de huurders en het geen consequenties heeft voor de samenwerking en de prestatieafspraken.

De minister heeft ingestemd met de voorgenomen fusie.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Strategische woningbouwplanning 2017-2021

Bijlage 2: Toelichting op strategische woningbouwplanning 2017-2021

Bijlage 3: Jaarmonitor prestatieafspraken 2017

Bijlage 4: Prestatieafspraken GroenWest – gemeente Woerden, activiteitenoverzicht 2018

Definitief

Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden 2017 t/m 2021

(dd oktober 2017)

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							2017	2018	2019	2020	2021	>2022
Binnenstad													
Defensie-eiland	Blauwhoed	106			2015-2020	In uitvoering	Gedifferentieerd		36	30	40		
Snel en Polanen													
Waterrijk	Gemeente	132			2004-2020	In uitvoering	Gedifferentieerd en gefaseerd	55	42	25	10		
Snellerpoort	Gemeente	770	231	50	2019-2026	Planontwikkeling	Gedifferentieerd en gefaseerd			50	100	100	520
Vm Minkema	Gemeente	10			2021	Ontwikkelaarsselectie	Gedifferentieerd, appartementen					10	
Schilderskwartier													
Pius X	naast oudbouw	GroenWest	30	30	30	2018	Start bouw najaar 2017	Appartementen, Gelijkvloers		30			
Pius X	oudbouw	Gemeente	8			2018	In ontwikkeling, transformatie	Vrije sectorhuur		8			
Jan Steenstraat vm WA school		Gemeente	24			2018	Ontwikkelaarsselectie	Doorstroming in de wijk		24			
De Veste		Gemeente	4			2019	Planontwikkeling	Kavels			4		
Van Kempensingel		Gemeente	3			2019	Ligt stil	Wacht op planontwikkeling Bredius					3
Leidsestraatweg 229	Heijwaal	12				2018	Omgevingsvergunning afgegeven	Appartementen		12			
Staatsliedenkwartier													
Woonspoor (Campina)	Hollands Midden	134	36	32	2015-2019	In uitvoering	Doorstroming in de wijk, 97 v sector huur	32	64	38			
Campinaast (vm Pels)	Synchroon	50	13		2019	Planontwikkeling	Doorstroming in de wijk			25	25		
Oudelandseweg 44	Boer projectontw	20	5		2018	Ontwerp bplan	Doorstroming in de wijk		20				
Den Oudsten	MS Den Oudsten	175	45	25	2019-2020	Ontwerp bplan	Gedifferentieerd, 60 v sector huur			50	75	50	
t Oude Landt	St. 't Oude Landt	24			2018	Verbouw verzorgingshuis	Zorgwoningen zonder indicatie		24				
Bloemen/Bomenkwartier													
Hoge Rijndijk fase C en D	Bunnik	27			2020	Planontwikkeling	NB afstemmen op verkeersplan HR					27	
Prinsenhof (Prinsenlaan)	Heijwaal	24			2020	Planontwikkeling	Eengezins/ 2^1kap					24	
Overigen													
Middelland		1500	375	140	>2017	Spelregels bepalen	Organische ontwikkeling		50	50	50	50	1300
TOTAAL		3053	735	277				87	310	272	351	213	1820

Planning t/m 2021: 1233 woningen, gemiddeld 246 woningen per jaar, rekening houdend met planuitstel: 172

HARMELEN (32 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal	Waarvan huur	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	2017	2018	2019	2020	2021	>2022
Project	Opdrachtgever												
Hof van Harmelen	Tetteroo/Bunnik	96	24	15	2019-2020	Haalbaarheid onderzoeken	Gedifferentieerd			60	36		
Buitenhof	St. Rijnhoven	120	30	15	2020-2023	Haalbaarheid onderzoeken	Wonen en zorg, gedifferentieerd				30	30	37
Haanwijk	AM/van Oostrum	90	23	ntb	>2023	Ligt stil	Gedifferentieerd						90
Rabobank	Kwakkenbos	13	3		2019	Haalbaarheid onderzoeken	Appartementen, gelijkvloers			13			
Gaza	Zorggroep StMaarten	17			2020	Haalbaarheidsverzoek afwachten	Appartementen, Mogelijk vrije sectorhuur					17	
Vm Raadhuis	Gemeente	16			2020	Ontwikkeling opstarten	Appartementen/gelijkvloers				16		
Vm Zwembad	Gemeente	9			2018	Bestemmingsplan in procedure	Gelijkvloers grondgebonden		9				
Mauritshof vm Notenbalk	Gemeente	20	10		2018	Ontwikkelaarsselectie	Goedkope + betaalbare koop, 1/2 pers hh		20				
Kinderdagverblijf	Gemeente	6			2019	Haalbaarheid onderzoeken	Gelijkvloers grondgebonden, CPO			6			
Vm Fontein	Gemeente	25	25	25	2020	Haalbaarheid onderzoeken	Appartementen, gelijkvloers				22		
TOTAAL		412	115	55				0	29	79	104	47	127

Planning t/m 2021: 259 woningen, gemiddeld 52 woningen per jaar (NB er is een piek in de planning in 2019/2020)

Rekening houdend met planuitstel: 181

KAMERIK (14 woningen per jaar)							2017	2018	2019	2020	2021	>2022	
Project	Opdrachtgever	Aantal woningen	Sociaal	Waarvan huur	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden						
Kamerik NO2	Gemeente	17			2018	Planontwikkeling	W'hof senioren, doorstroming, CPO	4			13		
Kamerik NO3	Gemeente	60	15		>2020	Ligt stil	Buiten rode contour					60	
Kanis-Miland (vm zorgcomplex)	Timpaan	13			2018	In verkoop Q4 2017	Gedifferentieerd, gelijkvloers mogelijk		13				
Vm scholenlocatie(s)	Gemeente	25	8	8	2019	Sloop scholen Q3 2019	Gedifferentieerd				12	13	
TOTAAL		115	23	8				4	13	0	25	13	60

Planning t/m 2021: 55 woningen, gemiddeld 11 per jaar. Met planuitsel 39

ZEGVELD (10 woningen per jaar)							2017	2018	2019	2020	2021	>2022	
Project	Opdrachtgever	Aantal woningen	Sociaal	Waarvan huur	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden						
Weidz (Hoofdweg-Milandweg)	Bolton	38	7		2019-2020	Overeenkomst sluiten	Gedifferentieerd, gelijkvloers, doorstroming			23	15		
Kaaspakhuis vd Sterre	Ontwikkelaar	15	4		>2022	Ligt stil						15	
Zuidwest	Ontwikkelaar	55	14		>2022	Ligt stil	Gedifferentieerd, doorstroming					55	
De Pionier	Gemeente	14	14	14	2018	Opstellen ontwikkelingsovk	Appartementen, gelijkvloers, zorgcooperatie			16			
TOTAAL		124	39	14				0	0	39	15	0	70

Planning t/m 2021: 54 woningen, gemiddeld 11 per jaar. Met planuitstel 36. NB: er is een piek in de planning in 2019

*Gelijkvloers: woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op dezelfde verdieping

De planning gaat uit van een realistische haalbaarheid, waarbij geen rekening wordt gehouden met uitloop door bezwaren. De aantallen zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

De definitieve planning en woningbouwprogramma wordt in overleg met de ontwikkelende partij opgesteld en in de ontwikkelovereenkomst opgenomen.

Plancapaciteit	3.678			
	totaal		gem/jr	incl planuitstel
Op te leveren woningen t/m 2021	1.601		320	224
Aantal sociale huur t/m 2021	339	21%	68	47
Aantal sociale koop t/m 2021	330	21%	66	46

Samenvatting

Strategische woningbouwplanning Woerden 2017-2021

Gepland aantal woningen 2017-2021

In de komende vijf jaar zijn **voldoende woningen** opgenomen in de strategische woningbouwplanning om aan de vraag vanuit autonome groei te voldoen. Rekening houdend met 30% planuitstel zijn er méér woningen gepland dan het streefaantal van gemiddeld 200 per jaar (en vanaf 2020 gemiddeld 130 per jaar). Met een overmaat aan geplande projecten kunnen tegenvallers en planuitstel opgevangen worden. Tevens is er vanuit de regio een extra vraag naar woningen.

	Gepland	Gewenst
Woningbouwproductie 2017-2021	1.601	862

Gepland aantal woningen per jaar

De geplande oplevering is in 2017 nog niet voldoende, maar verklaarbaar (oplevering groot project begin 2018). Voor de komende jaren zijn er, ook rekening houdend met 30% planuitstel, voldoende opleveringen om te komen tot het streefaantal.

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

	Gemiddeld per jaar 2017-2019	2017	2018	2019	gemiddeld per jaar 2020 ev	2020	2021
<i>totaal</i>	200	91	352	390	131	495	273

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 2017-2021

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 ruim voldoende** ten opzichte van het gewenste aantal. Vanaf 2018 wordt een structureel aantal sociale huurwoningen opgeleverd.

Doelgroepen, woningtypen en doorstroming

In de strategische woningbouwplanning zijn vrije sector huurwoningen opgenomen voor doorstroming, zorggeschikte (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 2017-2021, Monitor 2016' is ingezoomd tot op het niveau van de kernen.



Strategische Woningbouwplanning Woerden 2017-2020

Monitor 2016

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

30 oktober 2017

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 en nieuwe ontwikkelingen

Woonvisie 'Woerden Woont' 2015-2020

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.

Behoeft sociale huurvoorraad in de regio U16 (RIGO, maart 2016)

In 2016 is onderzoek¹ gedaan naar de behoefte aan sociale huurwoningen. In dit onderzoek is geconstateerd dat de behoefte inmiddels hoger is dan opgenomen in de woonvisie en de prestatieafspraken. In het onderzoek is de volgende opgave voor gemeente Woerden berekend:

- Opgave sociale huur 2015-2020: tenminste 130 sociale huurwoningen.
- Opgave sociale huur 2015-2030: 320 tot 670 woningen (dit is inclusief de eerder genoemde 130 woningen).

Er is voornamelijk behoefte aan gelijkvloerse, zorggeschikte woningen. Dat kunnen appartementen zijn maar ook gelijkvloerse, grondgebonden (patio)woningen. Verder is vooral behoefte aan kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In het negatieve scenario (670 woningen tot en met 2030) is een bescheiden behoefte aan ééngezinshuurwoningen. Er wordt gestreefd naar een differentiatie in huurprijscategorieën. In het onderzoek is tot 2030 een toename van de primaire doelgroep² geprognosticeerd.

Afspraken regio U16

Er is een structureel tekort aan sociale huurwoningen in de regio. In de regio U16 is in de 'Ruimtelijk-Economische Koers U10' de afspraak gemaakt dat de sociale huurwoningvoorraad t/m 2021 in elke gemeente met 3% toeneemt. Dat betekent voor de gemeente Woerden dat er circa 140³ extra sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. Dit past reeds binnen het gepland aantal sociale huurwoningen t/m 2021.

3 Kwantitatieve analyse

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

Oplevering 2016

In 2016 zijn 151 woningen opgeleverd. De gewenste gemiddelde woningbouwproductie voor de periode 2015-2019 is 200 woningen per jaar.

De gemiddelde oplevering in de periode 2007-2016 bedraagt 204 woningen per jaar waarmee we dus gemiddeld gezien weer op het gewenste aantal woningen per jaar uitgekomen zijn. In de crisisjaren 2013-2015 zijn minder woningen opgeleverd dan het gewenste gemiddelde. Toch is vanaf 2014 wel 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
2015	141
2016	151
gemiddeld	204

Opleveringen per jaar

Gewenst en gepland woningbouwprogramma 2017-2021

In onderstaande tabel is het geplande woningbouwprogramma uit de strategische woningbouwplanning gespiegeld aan de in de woonvisie opgenomen gewenste woningbouwproductie voor de komende vier jaar (2017-2020). Daarbij is conform de woonvisie rekening gehouden met een afnemende behoefte vanaf 2020. De gewenste woningbouwproductie betreft het benodigd aantal woningen voor autonome groei en een kleine plus voor de regio. Er is nog geen rekening gehouden met een extra behoefte aan sociale huurwoningen en het realiseren van extra woningen voor opvang van een deel van de regionale opgave.

Belangrijkste bevindingen

- In Woerden stad, Harmelen en Zegveld ligt de geplande woningbouwproductie hoger dan het gewenst aantal woningen. Enige overmaat in het gepland aantal woningen is gewenst vanwege planuitstel.

¹ Behoeft sociale huurvoorraad in de regio U16' (RIGO, maart 2016)

² De primaire doelgroep is de groep huishoudens met een inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

³ 4.945 (huidig aantal huurwoningen) x 0,03 = 140 woningen.

- In Kamerik ligt de geplande woningbouwproductie onder het gewenste aantal woningen.
- Rekening houdend met planuitstel zijn er op gemeentelijk schaalniveau voldoende woningen gepland voor de autonome groei en een kleine plus voor de regio.
- In Woerden stad, Harmelen en Zegveld is ruim voldoende extra gepland om tegenslagen en planuitstel op te kunnen vangen.
- In Kamerik is de geplande woningbouwproductie lager en is er dus ook geen overmaat voor planuitstel.

	Gewenste woningbouwproductie	Geplande woningbouwproductie
	<i>Periode 2017-2021 (5 jaar)</i>	<i>2017-2021</i>
Woerden	620 <i>(144 per jaar 2017-2019, 94 vanaf 2020)</i>	1.233
Harmelen	138 <i>(32 per jaar 2017-2019, 21 vanaf 2020)</i>	259
Kamerik incl Kanis	60 <i>(14 per jaar 2017-2019, 9 vanaf 2020)</i>	55
Zegveld	44 <i>(10 per jaar, jaar 2017-2019, 7 vanaf 2020)</i>	54
totaal	862 <i>(200 per jaar, jaar 2017-2019, 131 vanaf 2020)</i>	1.616

Gewenst en gepland woningbouwprogramma 2017-2020 (afgerond)

De geplande woningbouwproductie is ambitieus en realistisch op basis van de nu bekende informatie. Het is de planning waar op gestuurd wordt. De netto oplevering kan lager uitvallen vanwege nu nog onbekende factoren. Het kan bijvoorbeeld gaan om milieubelemmeringen (grondvervuiling, natuurwaarden) die onbekend waren, bezwaarprocedures die anders lopen dan verwacht was enz.. Mocht sprake zijn van vertraging, of versnelling, dan wordt de planning bijgesteld. In totaal wordt rekening gehouden met 30% planuitstel en vertraging.

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. Daarbij zijn is het mogelijk dat in het ene jaar méér woningen opgeleverd worden en in een later jaar dan weer minder. Marktomstandigheden en de actuele vraag zijn leidend. Ook het inhalen van een verminderde woningbouwproductie in eerdere jaren kan aanleiding zijn tot het bouwen van méér woningen dan het voorgestelde gemiddelde per jaar. Bijkomend voordeel van het aaneengesloten en snel realiseren van een locatie is het verkorten van de tijd dat de omgeving overlast heeft (bouw en bouwverkeer).

	<i>Gemiddeld per jaar 2017-2019</i>	2017	2018	2019	<i>gemiddeld per jaar 2020 ev</i>	2020	2021
Woerden	144	87	310	272	94	351	213
Harmelen	32	0	29	79	21	104	47
Kamerik	14	4	13	0	9	25	13
Zegveld	10	0	0	39	7	15	0
totaal	200	91	328	403	131	482	288

Gewenst en gepland woningbouwprogramma per jaar

In de tabel is de geplande woningbouwproductie per jaar gespiegeld aan de [gewenste gemiddelde woningbouwproductie per jaar](#) voor autonome groei. Daarbij is conform de woonvisie vooralsnog rekening gehouden met een afnemende gemiddelde behoefte per jaar vanaf 2020. De woningbehoefte is echter weer aan het toenemen. In het rapport 'Behoeftes sociale huurvoorraad in de regio U16 (RIGO, maart 2016)' is, naast een raming van de behoefte aan sociale huurwoningen, ook een prognose opgenomen van de groei van het aantal huishoudens. Voor Woerden zijn dit circa 3.000 huishoudens in de periode 2015-2030 wat circa 200 huishoudens per jaar is. Overweging is om het vastgestelde woonbeleid op dit punt te actualiseren.

Belangrijkste bevindingen

- De geplande oplevering is in 2017 onder de gewenste oplevering. Dit geldt voor alle kernen en dus ook voor Woerden in geheel. Oorzaak is de uitgestelde oplevering van een groot complex op het Campinaterrein. Deze woningen worden begin 2018 opgeleverd in plaats van eind 2017.

- Vanaf 2018 is in Woerden stad de geplande productie per jaar en rekening houdend met planuitstel (30%) beduidend 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 in 2019 een oplevering zichtbaar die ruim boven de gewenste gemiddelde woningbouwproductie per jaar is. Een goede fasering is van belang om ook werkelijk voor de eigen inwoners te bouwen zij het dat Harmelen ook wel een inhaalslag kan gebruiken.
- In Zegveld is pas vanaf 2019 een oplevering zichtbaar die dan ook ruim boven de gewenste gemiddelde woningbouwproductie per jaar is.
- In Kamerik is de geplande oplevering in 2018, 2019 en 2020 net aan het gewenste aantal. Planuitstel dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Maatregelen

- Vanwege de achterblijvende productie in Harmelen en Zegveld is een hogere productie in later jaren ook zonder fasering mogelijk als inhaalslag. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en woningbehoefte is het mogelijk om in het ene jaar meer en het volgende jaar minder woningen te realiseren.
- In Kamerik wordt niet alleen gezocht naar een versnelling van de lopende projecten maar wordt tevens de planontwikkeling van de scholenlocaties in 2018 gestart .

Bouwen voor de regio

In de woonvisie Woerden is rekening gehouden met het bouwen voor de eigen inwoners en een kleine plus voor de regio. Tevens is in de woonvisie opgenomen dat de gemeente de komende jaren monitort of er, naast bouwen voor de eigen inwoners, ook een extra vraag is, waaronder huisvesting van inwoners uit de regio.

In de Ruimtelijk-Economische Koers U10 is vastgesteld dat er tot 2040 ongeveer 82.000 woningen (inclusief autonome groei) nodig zijn waaronder een opgave voor sociaal. Er loopt een regionaal onderzoek naar het aantal woningbouwlocaties in de regio. Hieruit moet blijken of er in potentie genoeg locaties zijn om aan deze opgave te voldoen. Naar verwachting kan Woerden op basis van de nu bekende ontwikkellocaties slechts een beperkte bijdrage leveren aan de regionale groei.

Visie Middelland

Recentelijk is de visie Middelland vastgesteld. In Middelland wordt een geleidelijke transformatie van bedrijventerrein naar een mix van wonen en werken voorgesteld. Het aantal te realiseren woningen in Middelland is niet vastgesteld en is afhankelijk van de plannen die zich de komende jaren aandienen. Vooralsnog wordt er rekening mee gehouden dat er op lange termijn (tot 2050) circa 1.500⁴ woningen kunnen komen. De veronderstelling is, dat Woerden hiermee een bijdrage kan leveren aan het opvangen van de hoge woningbouwopgave in de regio. Dit is echter afhankelijk van het tempo waarin woningen in Middelland opgeleverd worden. Er moeten aanzienlijke aantallen per jaar gerealiseerd worden om echt structureel méér woningen toe te voegen dan al nodig is voor de eigen aanwas met een kleine plus voor de regio. Vooralsnog wordt in de strategische woningbouwplanning rekening gehouden met een gemiddelde oplevering van 50 woningen per jaar. Komende jaren wordt op basis van een aantal in onderzoek zijnde locaties een aanzienlijk hogere oplevering verwacht dan 50 per jaar. Daarmee wordt mogelijk ook een deel van de woningen beschikbaar voor de regionale woningbouwopgave. Welke projecten erna ontwikkeld worden en hoeveel woningen dit worden, is nu nog niet bekend.

Vanwege de omvang van Middelland wordt voor Middelland een 'deelvisie van de woonvisie' opgesteld, zoals ook voor de kernen een deelvisie opgesteld is.

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 stra-

⁴ Dit is exclusief de ziekenhuislocatie.

tegische woningbouwplanning) voor de locatie als ook in relatie tot het gewenste woningbouwprogramma per wijk/dorp. Marktpartijen werken het verder uit.

Sociale woningbouw: koop en 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.

	Aantal	% ten opzichte van het totaal aantal geplande woningen
Sociale huur	339*	21%
Sociale koop	330	21%
totaal	669	42%

Gepland sociaal, huur en koop, t/m 2021

**afhankelijk van de doorgang van projecten.*

De realisatie van sociale huurwoningen wordt 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 en de doorstroming te bevorderen worden sociale huurwoningen en woningen voor doorstroming (middenhuur en goedkope koop) gerealiseerd. Specifiek voor deze versnelling is een aantal locaties aangewezen waar versneld woningen gerealiseerd worden. Het gaat dan om de locaties Snellerpoort, De Bleek, Jan Steenstraat en de Mauritshof. Naar verwachting worden de woningen van de laatste twee locaties vanaf het tweede kwartaal 2018 opgeleverd.

GroenWest gaat tot en met 2020 tenminste 167 woningen realiseren (Pius X, Den Oudsten, Snellerpoort en De Pionier). Daarnaast worden op het Campinaterrein in december 2017 nog 32 woonzorgwoningen opgeleverd en wordt de oplevering verwacht van het Thuishuis met 6 wooneenheden.

Woningbehoefte sociale huur

Er zijn 321 sociale huurwoningen in de planning opgenomen. Daarbij zijn nog niet alle projecten zeker. Het gaat om circa 150 woningen waar nog geen uitvoerbaar plan voor is en nog geen afspraken over gemaakt zijn.

Door GroenWest is de wens geuit om 25% sociale huur te kunnen realiseren. Dit zou betekenen dat de volledige '25% sociaal' benut wordt voor sociale huur. Alternatief is een ophoging van het percentage 'sociaal' waarmee 25% sociale huur gerealiseerd kan worden als ook nog een percentage sociale koop. Op basis van de huidige percentages voor sociale huur en koop, en het ophogen van het percentage sociale huur, betekent dit een verdeling van 25% sociale huur, 18% sociale koop en de overige 57% voor overige prijssegmenten. Vooral nog is dit niet conform vastgesteld beleid. De structurele behoefte aan extra sociale huurwoning wordt wel erkend.

In de jaren van crisis op de woningmarkt is het realiseren van sociale huur een instrument geweest voor ontwikkelaars om toch te kunnen blijven bouwen. Met het aantrekken van de woningmarkt is dit minder noodzakelijk voor de uitvoering van projecten en wordt vaker gekoerst op het bouwen van uitsluitend sociale koop. Er is echter ook nog steeds behoefte aan sociale huur. Voorstel is om bij actualisatie van het woonbeleid te overwegen om de eis van minimaal 25% sociaal (huur en/of koop) te verfijnen en te eisen dat 10% van deze 25% sociale huur moet zijn.

Senioren: zorggeschikte 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 gelijkvloerse woningen, zowel grondgebonden als appartementen 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 tien woningen) wordt gediifferentieerd 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 165 vrije sector huurwoningen opgenomen. In Harmelen wordt onderzocht of vrije sector huur-

woningen mogelijk zijn (Gaza). 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. Deze groep is geïnteresseerd in appartementen, maar ook in woningen met een tuin.

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 op de grotere locaties). Deze woningen zorgen voor doorstroming, waardoor goedkoper aanbod vrijkomt.

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

Woonmilieus

Bij de uitwerking van alle projecten wordt gekeken naar het gewenste woonmilieu, in aansluiting op de woonwensen en passend in de omgeving. In de dorpen is meer behoefte aan dorpse, kleinschalige woonmilieus. In Woerden stad is een hoog-stedelijk woonmilieu mogelijk, zij het dat in Woerden stad ook ruimte moet zijn voor een woonmilieu met laagbouw en bijvoorbeeld twee-onder-één-kapwoningen.

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 diverse wijken, zoals het Staatsliedenkwartier, de binnenstad en Snel en Polanen, worden 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 een gezins (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): Er zijn vrije sector huurwoningen gepland in Woerden Centraal (96), in project Den Oudsten (60) en de voormalige Pius X-school wordt omgebouwd naar 8 middeldure huurwoningen. 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.
- 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 € 200.000 tot € 350.000.

5.2 Harmelen

Locaties

- Acht van de tien locaties in Harmelen zijn in ontwikkeling of worden op haalbaarheid onderzocht. Uitzondering zijn Haanwijk en Gaza. Uitgangspunt bij de projecten in Harmelen is: eerst inbreiding, daarna uitbreiding (conform verstedelijkingsladder). Concreet gaat het om de inbreidingslocaties Hof van Harmelen en Buitenhof. Voor Hof van Harmelen wordt de haalbaarheid onderzocht. Voor Buitenhof worden gesprekken gevoerd om te komen tot een haalbaarheidsonderzoek. Mocht de ontwikkeling van deze locaties aantoonbaar niet van de grond komen, dan wordt de ontwikkeling van Haanwijk opgestart om aan de woningbehoefte te voldoen.
- Naast bovenvermelde locaties is en wordt de ontwikkeling van alle kleine gemeentelijke locaties opgestart.

- Voor de locaties Rabobank en de kerk Open Poort 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 prijsklassen. 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. 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, Buitenhof en Gaza.
- Starters: Op de grotere locaties wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma uitgewerkt met hierin ook woningen voor starters. Starters in Harmelen hebben een sterke voorkeur voor eengezinswoningen in betaalbare koop. Er is beperkt interesse voor huurwoningen. Op de locatie Mauritshof (vm Notenbalk) zijn woningen in het sociale en betaalbare koopsegment voor starters en één- en tweepersoons huishoudens gepland. Tegelijkertijd is deze locatie aangemerkt voor de versnelling van de woningbouw.
- Van de 400 woningen die in de planning staan zijn er 180 geschikt voor senioren en 100 geschikt voor starters (er zit overlap in woningen die geschikt zijn voor zowel senioren als starters). Deze woningen zijn ook geschikt voor andere 1- en 2-persoonshuishoudens.
- Deze woningen zijn ook geschikt voor overige 1- en 2-persoonshuishoudens.
- Vrije sectorhuur (€ 710 - € 900): waar mogelijk en gewenst wordt vrije sector huur gerealiseerd (bv Gaza).
- Er is in Harmelen grote behoefte aan doorstroming uit de betaalbare koopvoorraad. Op de grotere locaties wordt daarom een gedifferentieerd woningbouwprogramma uitgewerkt met een flink aandeel woningen voor de doorstroming in het prijssegment €265.000,- tot circa €400.000,-. Het gaat dan om luxere rijwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen 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 € 200.000 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. Gezien de grote vraag naar woningen kan dit in combinatie met de realisatie van een gedifferentieerd aanbod 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 wat minder woningen te realiseren.

5.3 Kamerik en Kanis

Locaties

- In 2017 worden de twee-onder-één-kapwoningen in particulier opdrachtgeverschap aan de Knotwilgenlaan gerealiseerd.
- Voor de locatie de Wilgenhof wordt onderzocht of de geplande gelijkvloerse woningen via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkeld kunnen worden.
- 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 2018 wordt gestart met de ontwikkeling van de scholenlocaties zodat deze aansluitend op Kamerik NOII ontwikkeld kan worden.

5.4 Zegveld

Locaties

- Start bouw voor 'Weidz' (Hoofdweg-Milandweg) is gepland in het voorjaar van 2019.

- Voor De Pionier onderzoekt GroenWest de haalbaarheid van 14 seniorenwoningen voor de zorgcoöperatie.

Doelgroepen

- Senioren: de wens van senioren in Zegveld is vooral een grondgebonden, gelijkvloerse woning. Het gaat dan voornamelijk om koopwoningen.
- Starters: opteren met name voor koopwoningen. Er is aandacht voor starters bij nieuwbouw, maar starters komen ook aan bod indien door toestroming betaalbare woningen vrij komen.
- 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.
- 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 € 200.000 tot € 350.000.
- Afhankelijk van de marktontwikkelingen en een aantoonbare behoefte is het mogelijk om in het ene jaar meer en in de daarop volgende jaren wat minder woningen te realiseren.

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 wijksessies 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. Bij concrete, grotere projecten worden inwoners betrokken via bijvoorbeeld bewonersbijeenkomsten aan de start van de gebieds-/planontwikkeling, het uitzetten van enquêtes, inbreng van aanstaande bewoners via woonworkshops en het betrekken en informeren van de wijk- en dorpsplatforms. 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.

Bijlage: Prijscategorieën huur-koop en inkomensgroepen

Prijscategorieën huur

Huur (prijspeil januari 2017)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 414,02
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 414,02 en € 635,05
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 635,05 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Vrije sector	Tussen € 710,68 en € 900

Prijscategorieën koop

Koop (Grondprijisbrief 2017)	
Sociaal, nieuwbouw	Tot € 200.000
Betaalbaar	Tussen € 200.000 en € 265.000
Middelduur	Tussen € 265.000 en € 315.000
Duur	Vanaf € 315.000

Inkomensgroepen

Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 36.165 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 36.165 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 39.874) en middeninkomens (€ 389.874 - € 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)

Halfjaarmonitor 2017 prestatieafspraken GroenWest – gemeenten De Ronde Venen, Montfoort, Utrecht en Woerden

De onderwerpen zijn gebaseerd op de thema's uit de prestatieafspraken en zijn voor alle gemeenten hetzelfde. De afspraken verschillen per gemeente. De in onderstaande schema's opgenomen afspraken bevatten niet alle prestatieafspraken. De opgenomen prestatieafspraken zijn de resultaatafspraken, de meeste inspanningsafspraken en enkele relevante procesafspraken conform het eerste vastgestelde MT voorstel (d.d. 27-11-2014). De conclusies betreffen de afspraken waarover informatie bekend is. De prestatieafspraken in Utrecht worden ook gemonitord via de STUW. Deze monitoring is wel meegenomen in de jaarmonitor, omdat er dan een integraal overzicht en advies beschikbaar is voor het MT.

Het overzicht maakt inzichtelijk wat er in de eerste helft van 2017 in het kader van de prestatieafspraken 2015-2019 is gedaan.

Conclusie

- Het merendeel van de afspraken loopt goed op schema.
- De nieuwbouwproductie loopt op schema.
- In de eerste helft van 2017 heeft GroenWest meer dan twee keer zoveel statushouders gehuisvest als afgesproken: 53 in plaats van 25.
- Op het gebied van het verduurzamen van de woningvoorraad in Woerden loopt GroenWest op schema. In de tweede helft van 2017 worden naar verwachting de meeste labelstappen voor 2017 gezet.
- De afspraken op het gebied van doorstroming zijn in 2016 nog niet opgepakt. De gemeente is gestart met het inventariseren van doorstroommaatregelen. In 2017 wordt een aantal maatregelen uitgewerkt.
- De gemeente heeft de brief om het kettingbeding te laten vervallen nog niet opgesteld. Deze wordt ook in 2017 opgepakt.
- De gemeente heeft een contactpersoon aangewezen voor de corporaties, om de plannen van renovatie- en groot onderhoud-projecten af te stemmen met de planning van de gemeente over het onderhoud van de openbare ruimte. Het is goed om opnieuw bekendheid te geven aan de namen en functies. Deze contacten en afstemming onderling vraagt aandacht.

Overzicht te monitoren prestatieafspraken

Onderwerp	Resultaatsafpraak	Inspanningsafpraak	Stand van zaken halverwege 2017	Toelichting										
Nieuwbouwproductie	<p>Corporaties gaan t/m 2020 tenminste 167 extra sociale huurwoningen realiseren.</p> <table border="0"> <tr> <td>Pius X</td> <td>30 woningen (2018)</td> </tr> <tr> <td>Den Oudsten</td> <td>21 woningen (2019)</td> </tr> <tr> <td>Snellerpoort +/-</td> <td>100 woningen (2018)</td> </tr> <tr> <td><u>De Pionier</u></td> <td><u>16 woningen (2018) +</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>167 woningen</td> </tr> </table> <p>Overige ontwikkelingen: Campina 32 Zorgeenheden/woningen (2018), Ziekenhuislocatie (tijdelijke huisvesting statushouders) 52 kamers (2016), ThuisHuis 6 wooneenheden (2017, NB geen toevoeging van woningen maar omzetting naar een andere doelgroep)</p>	Pius X	30 woningen (2018)	Den Oudsten	21 woningen (2019)	Snellerpoort +/-	100 woningen (2018)	<u>De Pionier</u>	<u>16 woningen (2018) +</u>		167 woningen		●	<p>Pius X (30 woningen) loopt. Start bouw is naar verwachting in Q3 2017, oplevering begin 2018. De gemeenteraad is akkoord gegaan met de versnelde oplevering van 50 aardgasloze sociale huurwoningen in de Snellerpoort-Oost eind 2018. In sept/okt besluit de gemeente of het Ouden Huis gerealiseerd kan worden in de Snellerpoort. Het gaat om 24 woningen. Okt/nov komt de uitvraag. In de huidige planning wordt oplevering van de eerste woningen eind 2019 verwacht. Dit is wel afhankelijk van de markt, de wijze waarop zij reageert op de vraag en in hoeverre zij in staat is versneld en aardgasloos te bouwen. Bebouwing langs het spoor is vanwege veiligheidseisen en de geluidsnorm niet modulair mogelijk waardoor het een regulier bouwproces van circa 12 maanden zal worden. Voor de oostzijde is het bestemmingsplan gereed. Blok 6 Campinaterrein (32 woonzorgwoningen) zal volgens de laatste aannemersplanning al in december 2017 worden opgeleverd. Op 21/6 is er een informatiebijeenkomst geweest over De Pionier in Zegveld: 14 levensloopbestendige appartementen, in het bijzonder voor senioren uit Zegveld die minder mobiel worden en/of zorg aan huis nodig hebben. In de 2^e helft van 2017 start de realisatie van Thuishuis (6 woningen).</p>
Pius X	30 woningen (2018)													
Den Oudsten	21 woningen (2019)													
Snellerpoort +/-	100 woningen (2018)													
<u>De Pionier</u>	<u>16 woningen (2018) +</u>													
	167 woningen													
	Tijdelijke/(semi-)permanente huisvestingsmogelijkheden worden in 2016 onderzocht met als doel (een deel van) de extra vraag naar sociale huurwoningen in 2017 te realiseren.		●	<p>GroenWest tracht in samenwerking met de BAM de 'FNV-locatie' te verwerven. Daarnaast zit GroenWest in een Projectteam voor versnelde woningbouw op De Bleek 1. Het gaat om circa 40 sociale huurwoningen. Dit plan is in juni 2018 door de gemeenteraad goedgekeurd. De planning om woningen medio zomer 2018 te realiseren op deze locatie blijft zeer ambitieus; enerzijds vanwege de afstemming met de kwaliteitsambities voor Middelland; anderzijds vanwege de lange levertijden van bouwmaterialen waar de eigenaar mee te maken heeft.</p>										

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken halverwege 2017	Toelichting
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 aanpassingen gemaakt: <ul style="list-style-type: none"> - Rolverdeling bij woningaanpassing - Aanpassingen in gemeenschappelijke ruimtes - Aanpasbaar bouwen - Verantwoordelijkheid bij onderhoud en verwijdering van aanpassingen Dit loopt in de praktijk goed.
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). Aanvullend actiepunt voor 2017: voor 200 woningen worden 500 labelstappen gezet.		●	We verwachten deze afspraak te halen. In de eerste helft van 2017 zijn er 63 labelstappen gezet. In de tweede helft verwachten we er 763 te realiseren door groot onderhoud. Het gaat onder meer om de projecten nul-op-de-meter in het Schilderskwartier (39 woningen; verwachte oplevering in de eerste helft van 2018). Daarnaast wordt er na de zomer gestart met het zonnepanelenprogramma.
	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 groot onderhoud wordt per woning gemiddeld minimaal 2,4 labelstappen gerealiseerd.		●	Elk jaar wordt er bij één complex in Kamerik GO gepleegd. Er worden hierbij minimaal 2,4 labelstappen gezet per woning: van 2,43 gemiddeld label naar 1,20 gemiddeld label. Dat zijn 5 volle labelstappen.
		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 GPR gebouw toe te passen. Kwaliteit in Balans wordt toegepast, vooral bij mutaties.
	GroenWest realiseert in 2017 een pilot met nul-op-de-meter woningrenovaties 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.		●	Er zijn in 2016 in totaal 39 woningen in de Schilderswijk geselecteerd. Het project is geheel uitgewerkt. Er zijn contracten getekend met BAM. De renovaties zullen naar verwachting in de tweede helft van 2017 beginnen.

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken halverwege 2017	Toelichting
	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 dakscan aan welke complexen hiervoor geschikt zijn.		●	Groenwest is in 2017 gestart met een zonnepanelenprogramma. Naar schatting komen 3.600 EGW en 4.000 MGW (2/3e van de woningvoorraad van Groen West) voor zonnepanelen in aanmerking. Door de ingreep krijgen sommige woningen zelfs energielabel A. Op 11 juni 2017 is er een raamcontract getekend met Solarteam (combinatie WeijersEikhout en Bos installatiewerken). Zij gaat de komende vier jaar gebiedsgericht aan de slag. Zij begint op korte termijn met de voorlichting van de huurders. Na de zomer is er een informatieve website beschikbaar en ontvangen huurders van geschikte eengezinswoningen een brief met daarin het aanbod. Voor de daadwerkelijke uitrol gaat het Solarteam de wijk in met modelwoningen en enthousiaste bewoners die ambassadeur willen zijn voor hun wijk. Het plaatsen van de zonnepanelen op appartementengebouwen wordt ook na de zomer gestart.
	De corporaties onderzoeken in 2016 de mogelijkheid voor het toepassen van zonnepanelen voor het elektriciteitsgebruik van de algemene ruimtes.		●	De conclusie van het onderzoek is dat toepassing van zonnepanelen voor collectief verbruik zinvol is. Daarom is dit een onderdeel van het zonnepanelenprogramma van GroenWest. Als er voldoende dakoppervlak is om toe te passen voor individuele huishoudens is dat ook een optie. De keuze wordt per complex gemaakt in het programma dat tot 2021 wordt uitgevoerd.
		De partijen stimuleren en ondersteunen initiatieven van huurders(collectieven) op het gebied van duurzaamheid en proberen waar mogelijk het initiatief te realiseren.	●	Het zonnepanelenprogramma is zoveel mogelijk vraag-gestuurd opgezet. Bewoners van eengezinswoningen kunnen voor zonnepanelen terecht bij GroenWest. Voor appartementencomplexen willen we dat ook zoveel als mogelijk vraag gestuurd vormgeven. In de tweede helft van 2017 worden huurders hierover nader geïnformeerd.
	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 eerste helft van 2017 is er aandacht besteed aan duurzaamheid in de jaarlijkse HvH flyer, bij Groot Onderhoudsprojecten, in de communicatie over de implementatie van het zonnepanelenprogramma, en in het bewonersblad ThuisBest.
	GroenWest en de gemeente gaan in gesprek over mogelijkheden voor duurzaamheid in nieuwbouwprojecten (nul op de meter, zonnepanelen, gasloos, etc.)		●	Dit loopt.
	Bij klein onderhoud gebruikt GroenWest (of haar ketenpartners) milieuvriendelijke middelen en materialen (ecologische verf, FSC hout, op milieuvriendelijke wijze verwijderen van onkruid etc.).		●	Het gebruik van milieuvriendelijke materialen door ketenpartners is opgepakt en wordt zodra dat kan contractueel geregeld. De individuele contractbeheerders nemen dit punt mee in de gesprekken met de (keten)partners. GW is momenteel bezig met een duurzaamheidsbeleid welke aansluit op de duurzame ambitie en verplichting van GW. Zodra dit rond is kan e.e.a. met de (keten)partners gecommuniceerd worden. Er zijn intussen afspraken opgenomen in de RGS overeenkomsten tav FSC. Verder worden er in de inkoopvoorwaarden eisen gesteld tav milieu. We onderzoeken of we hiervoor de richtlijnen van Pianoo kunnen overnemen.

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken halverwege 2017	Toelichting
Sociale huurwoningvoorraad/betaalbaarheid	<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 2.850 woningen met een kale huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (\leq € 576,87, prijspeil 2015) en 550 woningen met een kale huurprijs tussen de 1^e en de 2^e aftoppingsgrens (\leq € 618,24, prijspeil 2015).</p> <p>3. Wbs Kamerik garandeert eind 2020 een voorraad te hebben van 75 woningen met een kale huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (\leq € 576,87, prijspeil 2015) en 125 woningen met een kale huurprijs tussen de 1^e en de 2^e aftoppingsgrens (\leq € 618,24, prijspeil 2015).</p>	Middels het huurbeleid streven de corporaties naar vergroting van het aantal huurwoningen met een huur onder de 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens.	●	<p>1. Op 9 augustus 2017 hebben GroenWest en Kamerik voldoende woningen tot de liberalisatiegrens (4.513 in Woerden + 329 Kamerik). Er lopen nog een aantal projecten, waarmee circa 100 woningen toegevoegd worden aan de voorraad en de prestatieafspraken behaald zal worden.</p> <p>2. Op 9 augustus 2017 heeft GroenWest voldoende woningen onder de 1^e aftoppingsgrenzen: 3250. En 477 onder de 2^e aftoppingsgrens. Op basis van het huidige en toekomstige beeld vanuit het huurbeleid en de verwachte oplevering van circa 100 nieuwbouwwoningen is de verwachting dat aan deze afspraak voldaan wordt.</p> <p>3. Op 9 augustus 2017 had WBS Kamerik minder woningen onder de tweede aftoppingsgrens (40), maar (veel) meer woningen met een huur onder de 1^e aftoppingsgrens (214), waarmee aan het doel van de afspraak wordt voldaan.</p>
Verkoop woningen	<p>1. Het aantal potentieel te verkopen woningen van GroenWest in Woerden bedraagt ca. 60 woningen¹. 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>		●	Mede als gevolg van de door GroenWest ingestelde verkoopstop gaan we aanmerkelijk minder woningen verkopen dan 60. In de eerste helft van 2017 zijn 3 koopgarantwoningen verkocht.
	2. In 2015/2016 haalt GroenWest 17 woningen uit de verkoop om het aanbod te vergroten.		●	De verkoopstop is in 2017 doorgezet.
	4. GroenWest biedt 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).		●	De Starters Renteregeling is per 1 juli 2016 gestopt.
	WBS Kamerik verkoopt in de looptijd van de prestatieafspraken geen woningen. Wel houdt ze een lijst aan van in potentie te verkopen woningen in complexen waaruit reeds eerder woningen zijn verkocht.		●	Dit gebeurt. Kamerik heeft geen woning aangewezen voor de verkoop.
Woonruimteverdeling	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.		●	99,4% van de verhuringen in de eerste helft van 2017 was passend.
	De corporaties garanderen dat de slaagkans van de doelgroep woningzoekenden met recht op huurtoeslag, in 2016 minimaal 70 procent is.		●	In 2016 en ook in Q1 2017 is 86% van de verhuringen geweest aan een huishouden met recht op huurtoeslag. Daarmee is de slaagkans voor deze groep groter dan de afgesproken 70%.
	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.		●	Er is een regionale corporatiemonitor vanuit de RWU (samenwerkende corporaties in de regio). Jaarlijks wordt de relevante informatie over beschikbaarheid en doelgroepen opgenomen in de Jaarbrief wonen.

¹ Indicatief gaat het om de verkoop van 15 woningen per jaar.

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken halverwege 2017	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. GroenWest zal als pilot de woningen vanaf € 628,76 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.	●	Woningen met een huur boven de 2 ^e aftoppingsgrens zijn vanaf Q4 2016 ook opengesteld voor reacties van woningzoekenden met een inkomen tot € 40.000. Er zijn in de eerste helft van 2017 21 woningen in deze categorie verhuurd aan deze groep. Besluit/monitoring en overleg met de gemeente. In de tweede helft van dit jaar onderzoekt GW hoeveel sociale huurwoningen per kwartaal aan de middeninkomens kunnen worden toegewezen. GW mag jaarlijks maximaal 10% van het totaal aantal toewijzingen en bemiddelingen toe wijzen aan midden inkomens. De intentie is om dit jaar te starten met de toewijzing. N.B. GroenWest is hierbij wettelijk gehouden aan de 80-10-10 regeling.
	Corporaties vermelden op de woning dat de woning leegstaat in verband met onderhoud.		●	Dit gebeurt middels een bordje achter het raam.
		Leegstand van corporatiewoningen zoals door groot onderhoud wordt tot een minimum beperkt door een goede planning van de werkzaamheden.	●	Er is in de eerste helft van 2017 binnen GroenWest veel aandacht geweest voor het nut en de noodzaak van grootonderhoud en het voorkomen van leegstand. Op dit moment onderzoekt GroenWest de mogelijkheden om containerwoningen in te zetten voor bewoners waarvan de woning wordt gerenoveerd om leegstand zo veel mogelijk te voorkomen. Doordat er geen wisselwoningen nodig zijn, zijn er meer woningen beschikbaar voor andere mensen.
		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 2017 hebben partijen samengewerkt om maximale doorstroming te bevorderen via het nieuwbouwproject Pius X. Hiervoor is Lokaal Maatwerk toegepast. In dit project zijn 30 woningen toegewezen aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.
		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.		●	In 2017 worden doorstroommaatregelen geïnventariseerd en wordt door Gemeente en GroenWest een voorstel opgesteld. In dit voorstel wordt ook nadrukkelijk aandacht besteed aan de doorstroming van statushouders. Het voorstel wordt voorgelegd aan college en raad waarna de implementatie van de maatregelen in gang kan worden gezet. Het gesprek is op ambtelijk niveau gestart.
Huurbeleid / minder scheefheid	Conform de Woningwet 2015 zorgen de woningcorporaties ervoor dat tenminste 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 wijst 97,5% (norm ≥ 80%) van de sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.165 en 98,5% (norm ≥ 90%) aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.349. Ze voldoet dus aan de normen.
	De corporaties benutten de wettelijke mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.786, voor zover wettelijk is toegestaan.		●	In 2017 werden de huren van de huishoudens met jaarinkomens boven €40.439 verhoogd met het minimale wettelijk bepaalde percentage van 2,81%.
Bedienen middeninkomens	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.		●	GW mag jaarlijks maximaal 10% van het totaal aantal toewijzingen en bemiddelingen toe wijzen aan midden inkomens. De intentie is om dit jaar te starten met de toewijzing. N.B. GroenWest is hierbij wettelijk gehouden aan de 80-10-10 regeling.

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken halverwege 2017	Toelichting
Bevorderen doorstroming	GroenWest is betrokken bij meerdere doorstroomexperimenten op gericht op de doelgroep met een leeftijd boven de 65. In 2017 worden concrete afspraken gemaakt over hoe de doorstroming van senioren verder op gang wordt gebracht. De gemeente en de corporaties delen de kosten van dit experiment (50/50). De gemeente levert een financiële bijdrage aan het stimuleren van doorstroming, bijvoorbeeld door het meebetalen aan een verhuismakelaar of de inhuur van externe expertise.		●	In 2017 worden zowel het experiment in Utrecht als dat in De Ronde Venen geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zal een voorstel gemaakt hoe we hier in het vervolg invulling aan zullen geven. Dit wordt meegenomen bij de uitwerking van doorstroommaatregelen. Een financiële bijdrage is tot op heden niet nodig geweest. In de loop van dit jaar wordt besloten of het doorstromingsexperiment van DRV ook in Woerden wordt toegepast.
	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. Extra actiepunten 2017:		●	GroenWest heeft zich in 2016 georiënteerd op de voor- en nadelen van de inzet van tijdelijke huurcontracten. Vooralsnog is de insteek dat deze slechts in beperkte mate en alleen in specifieke situaties ingezet zullen worden. Tijdelijke contracten zijn in 2016 en 2017 ingezet bij Stadspoort (51 statushouders) en de short stay aan de Hoge Woerd (23 woningen) Bij de uitwerking van doorstroommaatregelen wordt bekeken of tijdelijke huurcontracten bij bepaalde complexen en/of doelgroepen een geschikt instrument is. GW heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om jongerencontracten in te zetten om de doorstroming uit jongerencomplexen te verbeteren. In de gemeente Woerden zijn geen complexen specifiek gelabeld voor jongeren. Het gebruik van jongerencontracten in Woerden is dan ook niet aan de orde. GW is van plan om volgend jaar bij de herziening van de portefeuillestrategie na te gaan of er complexen in Woerden zijn die gelabeld moeten worden voor jongeren.
	Extra actiepunten 2017: De extra opbrengsten van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet ten behoeve van investeringen door de corporaties in sociale huurwoningen in de gemeente		●	In totaal investeert GW in de gemeente Woerden: € 16,2 miljoen (verwachte uitgaande kasstroom 2017). Dit bestaat uit € 9,8 miljoen aan groot onderhoud / woningverbeteringen (o.a. Essenlaan – € 1,8 miljoen, IJsseloord - € 1,2 miljoen, Jan Steenstraat (nul-op-de-meter) - € 2,2 miljoen, Prins Mauritsingel (ThuisHuis) - € 1,4 miljoen, Primulastraat - € 1,5 miljoen, e.v.a.) en € 6,4 miljoen aan nieuwbouw (o.a. Pius X - € 1,9 miljoen, Campinaterrein blok 6 - € 2,5 miljoen, aankoop FNV locatie - € 1,9 miljoen). Nieuwbouw leidt direct tot toevoegingen aan ons bezit en daarmee (mogelijk) tot doorstroming.
Specifieke doelgroepen	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 de eerste helft van 2017 voor het plaatsen van 25 statushouders in Woerden ruimschoots behaald. In totaal zijn er 53 statushouders geplaatst (in 16 woningen).
	Gemeente en corporaties stemmen het huisvestingsproces op elkaar af om zo snel mogelijk woningen toe te wijzen en leegstand en huurderving 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.		●	In december 2016 zijn 51 statushouders tijdelijk gehuisvest in de Stadspoort. Daarnaast is GroenWest met ontwikkelaars en gemeente in overleg om extra sociale huurwoningen te realiseren op diverse locaties. O.a. in het overleg 'Domein Wonen'.

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken halverwege 2017	Toelichting
	Na inventarisatie maken de partijen afspraken over het aantal corporatiewoningen dat jaarlijks wordt toegewezen aan mensen die uitstromen uit instellingen voor maatschappelijke opvang.		●	Dit is in regionaal verband opgepakt (U10) en heeft geleid tot een regioconvenant uitstroom dat op 15 maart 2017 ondertekend is. Gemeente Woerden inventariseert tevens de behoefte aan contingent voor uitstroom uit lokale voorzieningen. In 2017 worden hier afspraken over gemaakt.
	Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om nieuwe woonvormen ² te creëren die bijzondere doelgroepen in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig of met enige ondersteuning te wonen.		●	Er waren in de eerste helft van 2017 3 projecten aan de gang. Woerden Centraal Blok 6 (met 32 cliënten van Philadelphia) op het oude Campinaterrein zal naar verwachting in december 2017 worden opgeleverd. Het Thuishuis met 6 appartementen voor senioren wordt naar verwachting ook in Q4 2017 opgeleverd. Het OudenHuis heeft zijn zinnen gezet op de locatie Snellerpoort, maar het is momenteel onzeker of dit financieel haalbaar is.
	Uitkomsten 'Scan Sociaal Domein' omzetten in werkafspraken tbv de benoemde huisvestingsproblematiek (contingenten, opvanglocaties,...)		●	Angela van der Velden van de gemeente Woerden is hier momenteel mee bezig.
	GroenWest start in 2016 met de realisatie van een ThuisHuis of soortgelijke kleinschalige woonvorm.		●	Na een moeizame aanloop is medio 2016 besloten dat het Thuishuis in 2017 aan de Mauritssingel gerealiseerd zal worden. In de 2 ^e helft van 2017 start de realisatie. Helaas staat de voortgang momenteel wel onder druk staat vanwege lange levertijden in de bouw.
	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.
Leefbaarheid	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.		●	Samen met bewoners/ huurders, politie, welzijnswerk en gemeente zijn in 2017 verschillende gesprekken geweest over het samenleven in een wooncomplex of in een straat (o.a. via een luisterbankje). In vergelijking met vorig jaar worden er meer gezamenlijk gesprekken gevoerd met bewoners/huurders die problemen hebben (overlast, burengeschillen, GGZ-problematiek). Overlastklachten en problemen waarbij er sprake is van onacceptabel woongedrag worden door de wijkbeheerders en woonconsulenten bespreekbaar gemaakt met de betrokkenen en afspraken vastgelegd en gemonitord. Toezien op juist gebruik van de tuin (onderhoud en geen rommel) krijgt in 2017 extra aandacht.
	De corporaties stemmen de plannen van renovatie- en groot onderhoud-projecten 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. Het is goed om opnieuw bekendheid te geven aan de namen en functies. Deze contacten en afstemming onderling vraagt aandacht.
	Gemeente en corporaties dragen als gelijkwaardige partners (50/50%) bij in de financiering van het instrument Buurtbemiddeling voor gemeente Woerden.		●	Dit gebeurt.

² Denk aan mantelzorgwoningen of omklapwoningen.

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken halverwege 2017	Toelichting
	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.		●	Het initiatief hiervoor ligt bij de gemeente. De samenwerking loopt ook zonder geactualiseerd convenant in de praktijk goed. Sinds een jaar worden er vaak samen met de gemeente huisbezoeken uitgevoerd om ontruiming te voorkomen (daarvoor deden we de huisbezoeken altijd alleen als GW). In principe is dit nog een pilot (er-op-af-team), maar over de duur van de pilot en evaluatie zijn geen afspraken gemaakt. Angela van Velden is voor de gemeente Woerden bezig om zaken in kaart te brengen. Pilot met gezamenlijke huisbezoeken loopt door i.a.v. formaliseren van de afspraken.
	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 Henneconvenant Midden-Nederland (dd. 27 januari 2015) .		●	Dit is onderdeel van het basiswerkproces van de woonconsulenten en wijkbeheerders. In 2016 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.
Resultaatsafspraken waarvoor alleen de gemeente inzet moet plegen		Inspanningsafspraken waarvoor alleen de gemeente inzet voor moet plegen		
WMO	De gemeente is verantwoordelijk voor woningaanpassing op basis van de WMO met als doel de woning zo snel als mogelijk voor de huurder aan te kunnen passen en evt. leegstand en huurderving te beperken.		●	GW heeft vanaf 2017 een jaarlijks toegankelijkheidsbudget van circa €50.000 voor huurders die aanpassingen in de woning nodig hebben die buiten de WMO vallen. In Woerden zijn tot nu toe 27 huishoudens via dit budget geholpen.
Verkoop	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.		●	Aangezien er een verkoopstop is, heeft dit punt geen prioriteit gekregen. Omdat het wel belangrijk is dat dit opgepakt wordt, zal voor de zomer van 2017 een brief worden opgesteld.
Doorstroming bevorderen, scheefwonen tegengaan	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 ³) en op het toevoegen van voor senioren geschikte woningen voor doorstroom van deze groep vanuit grote eengezinswoningen.		●	Deze is vastgesteld in het najaar van 2016. De planning wordt jaarlijks bijgesteld in Q4.
Specifieke doelgroepen	De gemeente inventariseert samen met de zorginstellingen in de eerste helft van 2016 het verwachte aantal personen dat kan uitstromen uit instellingen.		●	Eerste helft 2017 zijn de afspraken vastgelegd in een regioconvenant maatschappelijke opvang en beschermd wonen. De inventarisatie voor Woerden loopt nog.

³ Het betreft hier woningen met een prijs tussen de € 710 - € 900 in het middeldure segment en woningen boven de € 900 in het dure segment.

Onderwerp	Resultaatsafspraken	Inspanningsafspraken	Stand van zaken halverwege 2017	Toelichting
Leefbaarheid	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 ⁴ . Deze contactpersoon voert de regie op de oplossing hiervan.		●	Er is een vaste contactpersoon bij de gemeente (Planner Werkvoorbereiding Wijkonderhoud) en bij GroenWest (Wijkbeheerder). Het is goed om opnieuw bekendheid te geven aan de namen en functies. Deze contacten en afstemming onderling vraagt aandacht.

⁴ Voor kleine problemen of meldingen staat de klachtenlijn van de gemeente open.

Preambule Prestatieafspraken 2018 gemeente Woerden en GroenWest

Voor u liggen de prestatieafspraken tussen de gemeente Woerden en woningcorporatie GroenWest. De afspraken hebben betrekking op 2018, maar zijn onderdeel van meerjarige afspraken 2015-2019 met een bredere scope. Als inleiding op de afspraken voor 2018, wordt terug gekeken naar de gezamenlijke resultaten van 2017. Het blijkt effectief om prestatieafspraken te maken met elkaar. Er is veel bereikt.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Vanwege de toenemende nadruk op betaalbaarheid en beschikbaarheid heeft GroenWest haar huren voor huishoudens met een inkomen tot € 40.349 in 2017 niet verhoogd en zijn in 2017 geen sociale huurwoningen verkocht. Daarnaast zet GroenWest sterk in op het verbeteren van de slaagkansen van diverse doelgroepen. Zoektijden zijn nog steeds te lang in Woerden. Omdat wacht- en zoektijden een wisselend beeld geven en statistieken sterk reageren op uitschieters, monitort GroenWest liever de slaagkansen op een woning. Door meer nieuw te bouwen voor de tekorten op de woningmarkt, verbeteren de slaagkansen van woningzoekenden. De nieuwbouwproductie ligt op schema en GroenWest heeft de ambitie om haar woningportefeuille in Woerden nog meer te laten groeien. Hiervoor zijn meer locaties nodig.

Doorstroming van de woningmarkt

Op het gebied van doorstroming zet GroenWest diverse maatregelen in. Zo is gebouwd voor tekorten, wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging ingezet om goedkoop scheefwonen te verminderen en kunnen huishoudens met een inkomen tot € 40.349 ook reageren op huurwoningen met een huur vanaf de 2^e aftoppingsgrens als zij een goedkope sociale huurwoning achter laten.

Duurzaamheid

Verduurzaming van de woningvoorraad staat bij GroenWest hoog in het vaandel. Zo is in 2017 een project gestart om 39 woningen te renoveren naar Nul op de Meter. Dit zijn méér woning dan afgesproken met de gemeente in 2017. Daarnaast is GroenWest gestart met een Zonnepanelen-programma in de totale woningvoorraad worden 5.600 woningen van zonnepanelen voorzien tot en met 2021. Ook kunnen huurders individueel zonnepanelen aanvragen. Bij appartementgebouwen worden zonnepanelen geplaatst om de collectieve energiekosten en woonlasten te verlagen

Langer thuis wonen

Voor zorgbehoevende huurders die aanpassingen in hun woning nodig hebben, die de WMO niet (meer) vergoedt, heeft GroenWest voor haar totale woningbezit een budget beschikbaar gesteld van € 50.000 per jaar. GroenWest voorziet in de noodzakelijke aanpassingen zodat ouderen langer veilig thuis kunnen wonen en springt daarmee in het gat dat de WMO achterlaat.

Leefbaarheid

In de gemeente is gebouwd aan een netwerk met ambassadeurs. De wijkbeheerders en woonconsulenten van GroenWest komen maandelijks in de wijken, indien er sprake is van overlast of een incident in de woonomgeving. Ook is er afstemming tussen de gemeente en GroenWest, en indien nodig ook met de politie en hulpverlening. GroenWest en de gemeente investeren samen in Buurtbemiddeling, dat is bemiddelen bij burenruzies met inzet van opgeleide vrijwilligers, aangestuurd door een professionele coördinator.

Prestatieafspraken GroenWest – gemeente Woerden voor 2018

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken komen terug de speerpunten van de Prestatieafspraken Gemeente Woerden 2015-2019 en de prioriteiten van de minister voor de periode 2016-2019¹. Speerpunten zijn:

- Woningvoorraad: beschikbaar en betaalbaar
- Doorstroming bevorderen, scheefwonen tegengaan
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en energiebesparing
- Sociaal domein en leefbaarheid

Financiële positie GroenWest

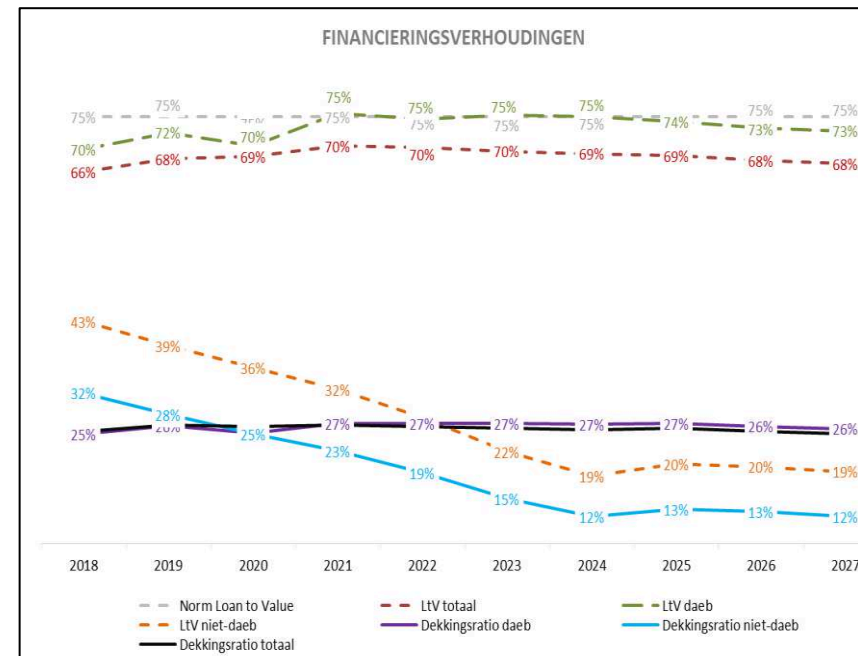
GroenWest heeft de afgelopen jaren het investeringsvolume bijna verdubbeld van EUR 138 miljoen voor de periode 2016-2020 naar EUR 267 miljoen voor de periode 2018-2022. Deze uitbreiding geldt zowel voor nieuwbouw als voor verbeteringen. In de verbeteringen is een stevig programma rond duurzaamheid ingerekend. Dit investeringsprogramma heeft uiteraard effect op de financiële positie van GroenWest. De indicatieve bestedingsruimte bedroeg in 2016 nog EUR 279 miljoen (voor nieuwbouw of EUR 221 miljoen voor verbeteringen dan wel EUR 8 miljoen voor huurmatiging). Dit is als gevolg van de uitbreiding van het investeringsprogramma, de verkoopstop en het continueren van de nullijn in de huurverhoging gedaald. In 2017 resteerde van de genoemde EUR 279 miljoen nog EUR 48 miljoen (voor nieuwbouw of EUR 38 voor verbeteringen dan wel EUR 2 voor huurmatiging). Afgezet tegen de marktwaarde betekent dit een marginale uitbreiding van 3%.

Dit beleid is ook zichtbaar in de ratio's van GroenWest. Het rendement blijft onveranderd laag, rond de 2%. En de loan to value van de DAEB-portefeuille, de belangrijkste financieringsverhouding voor ons sociale bezit, raakt in 2020 naar verwachting de 75%-grens van het WSW aan. Dat betekent dat 75% van de bedrijfswaarde (contante waarde van toekomstige kasstromen volgens WSW-normen) is beleend. Er is wel ruimte voor investeringen maar elke investering vraagt om een brede afweging tussen (de noodzaak tot) het realiseren van extra woningen, de gewenste kwaliteit en betaalbaarheid. (Extra) investeringen kunnen aanleiding zijn tot een heroverweging van beleid op onderdelen.

In de volgende tabel is te zien wat GroenWest aan indicatieve bestedingsruimte had in 2016 en welk investeringsvolume resteert.

Onze volkshuisvestelijke inspanningen in de afgelopen jaren hebben ertoe geleid dat de indicatieve bestedingsruimte voor Woerden is afgenomen naar EUR 19 miljoen voor nieuwbouw of EUR 15 miljoen voor verbeteringen of EUR 0,7 miljoen voor huurmatiging. Hierbij dient nadrukkelijk benoemd dat het indicatieve karakter van de IBW betekent dat de bedragen met enige marge dienen te worden beoordeeld.

IBW 2017	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
Woerden	19.079	15.073	702
De Ronde Venen	17.326	13.688	638
Utrecht	8.190	6.470	301
Montfoort	3.463	2.736	127
Nieuwkoop	42	34	2
	48.100	38.001	1.770
IBW 2016	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
Woerden	116.801	92.645	3.357
De Ronde Venen	104.000	82.800	3.000
Utrecht	38.712	30.041	1.240
Montfoort	19.081	15.122	550
Nieuwkoop	301	240	6
	278.895	220.847	8.152



¹Voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen voor de doelgroep, sneller energiezuinig maken van de woningvoorraad, huisvesting van urgente doelgroepen, waaronder (het toenemend aantal) verblijfsgerechtigden en aanpassing van de sociale huurvoorraad aan groeiend aantal mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen.

Onderwerp	Prestatieafspraken	Voor 2018
Woningvoorraad: beschikbaar en betaalbaar		
Kernvoorraad en aanbod	<p>De corporaties garanderen 3.600 woningen in voorraad te hebben met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens en 4.630 sociale huurwoningen. Het aantal woningen met een prijs tussen de 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens is hiermee 1.030.</p> <p>Partijen hebben de ambitie om het aantal woningen tot de 2^e aftoppingsgrens te laten groeien met ten minste 140 tot en met 2021.</p>	<ul style="list-style-type: none"> GroenWest en WBV Kamerik voldoen eind 2016 aan deze prestatieafspraken. De sociale huurwoningvoorraad bestaat eind 2017 uit 4.658 woningen en onzelfstandige eenheden, waarvan 3.863 woningen met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens. Beide corporaties garanderen dat het aantal woningen, met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens niet onder 3.600 woningen zakt. Om de groeiambitie van 140 te realiseren spant de gemeente Woerden zich in om locaties en ambtelijke capaciteit te leveren. GroenWest spant zich in om binnen haar financiële kaders deze woningen te realiseren.
	GroenWest garandeert eind 2020 een voorraad te hebben van 2.850 woningen met een kale huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (\leq € 592,55 prijspeil 2017) en 550 woningen met een kale huurprijs tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (\leq € 635,05 prijspeil 2017).	<p>GroenWest: eind 2016 is de verdeling over huurklassen als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.127 woningen tot de 1e aftoppingsgrens 482 woningen tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens <p>Via de woningproductie en het huurbeleid wordt het aandeel in de huurklasse tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens verhoogd. Zie onderwerpen 'huurbeleid' en 'woningproductie'.</p>
	WBS Kamerik garandeert eind 2020 een voorraad te hebben 75 woningen met een kale huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (\leq € 592,55 prijspeil 2017) en 125 woningen met een kale huurprijs tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (\leq € 635,05 prijspeil 2017).	<p>WBS Kamerik: eind 2016 is de verdeling over huurklassen als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 206 woningen tot de 1e aftoppingsgrens 48 woningen tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens
	De corporaties garanderen eind 2020 een voorraad te hebben van 2.925 woningen met een kale huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (\leq € 592,55 prijspeil 2017) en 675 woningen met een kale huurprijs tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (\leq € 635,05 prijspeil 2017).	<p>GroenWest en WBS Kamerik: eind 2016 is de verdeling over huurklassen als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.333 woningen tot de 1^e aftoppingsgrens 530 woningen tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens <p>Via de woningproductie en het huurbeleid wordt het aandeel in de huurklasse tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens verhoogd. Zie onderwerpen 'huurbeleid' en 'woningproductie'.</p>
	Middels het huurbeleid streven de corporaties naar vergroting van het aantal huurwoningen met een huur onder de 1e en 2e aftoppingsgrens.	<ul style="list-style-type: none"> GroenWest staat bekend om het gematigde huurbeleid en huurverhoging. In 2016 en 2017 heeft de primaire doelgroep zelfs geen huurverhoging gekregen. Voor het komende jaar is het uitgangspunt een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep (niet meer dan inflatievolgend). De huurverhoging wordt verder afgestemd op de prijskwaliteitverhouding (e.e.a. afhankelijk van de hoogte van de inflatie), hierbij wordt rekening gehouden met de financiële ruimte van de diverse doelgroepen. Voorwaarde voor inkomensafhankelijke huurverhoging is beschikking over inkomensgegevens. <i>De extra opbrengsten van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad.</i>
	GroenWest streeft naar een uitbreiding van de kernvoorraad met minimaal 30 woningen (Pius X), gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken.	Zie onderwerp 'woningproductie'.
	Het aantal potentieel te verkopen woningen van GroenWest in Woerden bedraagt ca. 60 woningen ² . Woningen die GroenWest verkoopt worden gecompenseerd, middels aankoop of nieuwbouw.	Ook in 2018 wordt de verkoopstop gehandhaafd. Alleen met Koopgarant verkochte nieuwbouwwoningen worden verkocht (vrij op de markt zonder terugkoopverplichting).
	Indien overgegaan wordt tot sloop zullen de gesloopte woningen één op één worden vervangen door woningen in de sociale huur.	In 2018 sloopt GroenWest geen woningen.
	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.	95% van de woningen die aan de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) wordt toegewezen heeft een passende huurprijs (tot 1 ^e of 2 ^e aftoppingsgrens).
	De corporaties garanderen dat de slaagkans van de doelgroep woningzoekenden met recht op huurtoeslag, in 2017 minimaal 70 procent is.	GroenWest zorgt ervoor dat minimaal 70% van haar vrijkomende woningen wordt toegewezen aan mensen die qua inkomen recht kunnen hebben op huurtoeslag. In 2016 was dit 86%.

² Indicatief gaat het om de verkoop van 15 woningen per jaar.

Onderwerp	Prestatieafspraken	Voor 2018
Woningproductie	De behoefte aan sociale huurwoningen in 2030 is geraamd op 4.860 sociale huurwoningen. Voorwaarde: goedkoop scheefwonen door hoge inkomens bedraagt niet meer dan 25%.	In 2018 worden de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd/ gestart (totaal 76 woningen): <ul style="list-style-type: none"> • Pius X, Woerden: 30 EGW/MGW tot 1e aftoppingsgrens, gedeeltelijk toegankelijk • Blok 6, Campinaterrein, Woerden: 32 MGW tot 1^e aftoppingsgrens, toegankelijk (wordt mogelijk al in 2017 opgeleverd). • Pioniersschool, Zegveld: 14 EGW/MGW Voor alle projecten geldt dat deze dienen te passen binnen de financiële kaders van GroenWest.
	Verhoogde woningproductie	Vanwege de gezamenlijke wens om de voorraad sociale huurwoningen te vergroten met 140 woningen tot en met 2021 wil GroenWest permanente sociale huurwoningen realiseren, mits passend binnen haar financiële kaders. GroenWest heeft hiervoor de medewerking van de gemeente nodig: <ul style="list-style-type: none"> • Beschikbaar stellen van voldoende nieuwbouwlocaties (voor zover in eigendom bij gemeente) tegen een sociale grondprijs; • Het tijdig beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke capaciteit; • Het tijdig verlenen van planologische medewerking; • Afspraken over de juiste balans tussen kwaliteitseisen en betaalbaarheid. Daarnaast is het de wens van GroenWest om bij projecten van enige omvang 25% sociale huur te realiseren.
	Afspraken bij nieuwbouw over duurzaamheid, toegankelijkheid, parkeernorm en afvalstelsel.	<ul style="list-style-type: none"> • Per project worden afspraken gemaakt over parkeernorm, duurzaamheid, toegankelijkheid en afvalstelsel, waarbij GroenWest de wens heeft om de parkeernorm bij nieuwbouw per doelgroep en locatie vast te stellen.
Doorstroming bevorderen, scheefwonen tegengaan		
	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.	GroenWest wil voor de eerste verhuring van sociale huurwoningen nieuwbouw lokaal maatwerk toepassen om doorstroming te creëren uit de bestaande sociale voorraad. De gemeente stelt hiervoor per project Lokaal Maatwerk conform de mogelijkheden van de regionale huisvestingsverordening vast.
	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.	Zie hierna 'doorstromingsexperiment senioren'
	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 € 40.349 en ten minste 80% aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.165 (prijsspeil 2017).	GroenWest wijst conform deze percentages toe.
	De corporaties zetten de 10 tot 20% ruimte die zij hebben om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 36.165 (prijsspeil 2017) strategisch – en in overleg met de gemeente – in om doorstroming te bewerkstelligen GroenWest zal als pilot de woningen vanaf € 635,05,- ook aanbieden aan woningzoekenden met een inkomen tot €40.349,-. Op basis van de pilot zal in 2017 een besluit genomen worden over de inzet voor deze groep.'	GroenWest maakt zoveel mogelijk gebruik van deze 10% regel bij nieuwbouw. GroenWest onderzoekt de mogelijkheid om gedurende het jaar geleidelijk woningen aan te bieden aan middeninkomens.
	De corporaties benutten de wettelijke mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 46.263 voor zover wettelijk is toegestaan.	Om goedkoop scheefwonen te bestrijden past GroenWest in 2018 binnen de wettelijke kaders een beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor de hoge inkomens. Dit om een eenzijdige opbouw van wijken te voorkomen.
	GroenWest is betrokken bij meerdere doorstroomexperimenten gericht op de doelgroep met een leeftijd boven de 65 jaar. 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.	GroenWest evalueert in 2017 het doorstromingsexperiment in de gemeente De Ronde Venen. De resultaten bespreekt GroenWest met de gemeente Woerden en maakt afspraken voor een vergelijkbaar experiment in Woerden.

Onderwerp	Prestatieafspraken	Voor 2018
	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.	Aan deze afspraak is voldaan. In 2017 is het onderzoek naar jongerencontracten afgerond en is in 2016 Short Stay (Hoge Woerd) en tijdelijke huisvesting voor statushouders (Stadspoort) gerealiseerd. In 2018 actualiseert GroenWest haar portefeuillebeleid. De wenselijkheid voor tijdelijke doelgroepcontracten en labeling van jongerencomplexen wordt hierin meegenomen zodat desgewenst op beperkte schaal één of meer complexen met doelgroepcontracten verhuurd kunnen worden.
Achternvang sociale woningbouw	De Gemeente vervult in het kader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een zogenaamde generieke, opzegbare achternvangfunctie voor de corporaties.	
Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en energiebesparing		
Groot onderhoud, renovatie en vervanging van installaties	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 2018 wordt groot onderhoud uitgevoerd in circa 285 woningen. In totaal worden circa 775 labelstappen gezet. Gemiddelde labelstap is 2,7. In 2016 zijn 234 labelstappen gezet. Opgeteld bij de 719 labelstappen die in 2015 zijn gerealiseerd en met de projecten die voor 2017 in de planning staan, verwachten wij dat deze afspraak eind 2017 gehaald wordt.
	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 gebruikt sinds 2016 de tools 'Kwaliteit in balans' en 'GPR Gebouw bestaande bouw'.
	De corporaties passen bij vervanging van (verwarmings)installaties de meest energiezuinige varianten toe: minimaal type HR107.	GroenWest plaatst in 2018 minimaal type HR107.
	GroenWest realiseert in 2017 een pilot met nul-op-de-meter woningerenovaties door minimaal één bestaand complex (25 woningen) naar NOM te brengen. De voorbereiding van deze pilot vindt plaats in 2016.	GroenWest realiseert in 2018 bij 39 woningen aan de Jan Steenstraat in Woerden een pilot met nul-op-de-meter, mits dit past binnen onze financiële kaders.
Overige duurzaamheidsaspecten	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.	GroenWest start medio 2017 met een Zonnepanelen-programma 2017-2021. In de totale portefeuille van GroenWest worden circa 5.600 woningen van zonnepanelen voorzien. Naast het plaatsen van zonnepanelen bij groot onderhoud, worden op basis van individuele verzoeken zonnepanelen geplaatst (vraag gestuurd). Ook worden zonnepanelen op appartementengebouwen geplaatst om de collectieve energiekosten te verlagen. Door dit programma wordt het aantal labelstappen hoger. Afhankelijk van de ervaringen in 2017 plaatst GroenWest ook zonnepanelen bij groot onderhoudsprojecten in 2018 (zie hiervoor). Het aantal labelstappen wordt dan hoger.
	Bij klein onderhoud gebruiken de corporaties milieuvriendelijke middelen en materialen. De corporaties werken dit in 2016 uit. Hierbij wordt gedacht aan het gebruik van ecologische verf, het toepassen van FSC hout en het op een milieuvriendelijke wijze verwijderen van onkruid.	GroenWest besteedt bij al haar onderhoud expliciet aandacht aan het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen.
	Gemeente en GroenWest blijven in gesprek over de mogelijkheden voor duurzaamheid in nieuwbouwprojecten (te denken valt aan: nul op de meter, gasloos, zonnepanelen) NB Deze maatregelen moeten qua investeringen passend zijn voor sociale woningbouw.	Dit onderwerp wordt meegenomen bij nieuwbouwprojecten.
Sociaal domein en leefbaarheid		
Wonen en zorg	Toegankelijkheid 5.1-5.3: geen afspraken	In het standaard Programma van Eisen van GroenWest zijn eisen ten aanzien van toegankelijkheid opgenomen, dit zijn niet alle eisen vanuit woonkeur. De woningen in Pius X zullen niet aan alle eisen vanuit woonkeur voldoen maar het gebouw is wel toe- en doorgankelijk voor mindervaliden omdat veel eisen vanuit woonkeur in standaard GW PvE zitten.
Bijzondere doelgroepen	De corporaties stellen voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van vergunninghouders, conform de taakstelling van de rijksoverheid, die de gemeente uitvoert.	GroenWest zorgt ervoor dat aan de rijkstaakstelling (aan de gemeente Woerden) voor de huisvesting van statushouders wordt voldaan. De gemeente Woerden is verantwoordelijk voor de integratie en begeleiding van de statushouders.
Uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang	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.	In 2018 het ThuisHuis opgeleverd. In 2017 zoekt GroenWest naar mogelijkheden voor de realisatie van het Oudenhuis waarbij de locatie Snellerpoort wordt onderzocht. GroenWest stelt binnen het wettelijk kader (volgens het regioconvenant Maatschappelijke Opvang van 2017)

Onderwerp	Prestatieafspraken	Voor 2018
		<p>woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen t.b.v. mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking of uitstroom van mensen uit instellingen. De gemeente garandeert de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.</p> <p>De gemeente doet in 2018 nader onderzoek naar de kwantitatieve behoefte uit de regionale voorzieningen (ook lokaal) en naar toewijzing via Het Vierde Huis/Beter Wonen.</p>
Leefbaarheid		
	<p>Zo nodig komen partijen tot een gezamenlijke aanpak zoals een buurtgerichte aanpak ter verbetering van de leefbaarheid.</p>	<p>GroenWest werkt in 2017 samen met partners aan de verdere verkenning van de mogelijkheden om De Plint in het Schilderskwartier te ontwikkelen tot een sociaal verkeersplein, e.e.a. leidt tot mogelijke uitvoering in 2018, mits passend binnen het financiële kader van GroenWest.</p>