



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 13 november 2018

Portefeuillehouder(s) : Wethouder De Weger

Portefeuille(s) : Volkshuisvesting en Projecten

Contactpersoon : N.F. Bink

Tel.nr. : 8316

E-mailadres : bink.n@woerden.nl

Onderwerp:

Jaarbrief Wonen 2018 en het Actieprogramma woningbouw Woerden

Kennisnemen van:

1. Jaarbrief Wonen 2018
2. Strategische woningbouwplanning 2018-2022
3. Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2018-2022
4. Prestatieafspraken 2019 GroenWest– gemeente Woerden – HV Weidelanden
5. Jaarmonitor Prestatieafspraken 2017 GroenWest (en WBS Kamerik) – gemeente Woerden – HV Weidelanden
6. Actieprogramma woningbouw Woerden

Inleiding:

Via de Jaarbrief wonen wordt u jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken op het gebied van wonen in de gemeente Woerden. Het gaat hierbij om de uitvoering van de woonvisie 'Woerden Woont' 2015-2020, de actuele strategische woningbouwplanning en de uitvoering van de prestatieafspraken.

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

- Strategische woningbouwplanning en nieuwbouwproductie inclusief de opgave sociale huur
- Prestatieafspraken 2019 en Jaarmonitor 2017
- Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen
- Actieprogramma woningbouw Woerden

Strategische woningbouwplanning en opgave sociale huur

Het is onze ambitie om 200 tot 300 woningen per jaar te realiseren waarvan 40 tot 60 in de sociale huur. In de komende vijf jaar zijn er voldoende woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning om aan het streefaantal van 200 woningen te voldoen. Het is een uitdaging om 300 woningen per jaar te realiseren. Datzelfde geldt voor de sociale huurwoningen: het streefaantal van 40 zal gemiddeld gehaald worden maar 60 woningen per jaar is een uitdaging. In 2018 zijn 86 sociale huurwoningen opgeleverd, in 2019 zullen er geen sociale huurwoningen opgeleverd worden.

Vlot trekken projecten kernen

In de kleine kernen worden de projecten vlot getrokken. In Harmelen start de bouw van de Mauritshof en de

overige projecten zijn in ontwikkeling, met uitzondering van Haanwijk. In Kamerik start de bouw van het Pastorielaantje in de Kanis, zijn er kavels opgeleverd en wordt in het najaar een overeenkomst getekend voor het Collectief opdrachtgeverschap Kamerik NO2. Daarnaast is de ontwikkeling van de scholenlocaties gestart met een bewonersbijeenkomst en een enquête. Bij de bewonersbijeenkomst is ook een inventarisatie naar potentiële locaties gedaan. Er zijn diverse locaties genoemd, allen kleine ontwikkelingsmogelijkheden op particuliere grond.

In Zegveld is de locatie De Pionier vlot getrokken en er wordt onderzocht of de locatie Weidz haalbaar is.

Lange termijn: Regionale opgave wonen

Regio Utrecht heeft een grote woningbouwopgave. Volgens de ruimtelijk-economische koers U10 zijn er tot 2040 82.000 woningen nodig. Met alle gemeenten uit de U10 wordt onderzocht hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden op de nu bekende locaties. Dan wordt duidelijk of er voldoende plancapaciteit is of dat er meer locaties gezocht moeten worden. Erna moet ook duidelijk worden welke aantallen Woerden kan - én wil – realiseren voor deze regionale opgave en welk programma dat wordt. De nu bekende ontwikkelingen inclusief Middelland zijn voldoende voor de eigen inwoners en een kleine plus voor de regio.

In 2019 wordt de woonvisie op onderdelen geactualiseerd in het verlengde van de ambities uit het coalitieakkoord en omdat de woningbouwopgave, waaronder de opgave sociale huur, afgelopen jaren toegenomen is. De opgave voor middeldure huur en goedkope koop wordt hier ook bij meegenomen.

Prestatieafspraken 2019 en monitor prestatieafspraken

Prestatieafspraken 2019

De belangrijkste afspraken uit de prestatieafspraken 2019 zijn:

1. Er worden tot en met 2030 circa 600 sociale huurwoningen toegevoegd.
2. GroenWest hanteert een gematigd huurprijs- en huurverhogingsbeleid in het kader van betaalbaarheid.
3. Lokaal maatwerk wordt ingezet om doorstroming te bevorderen. De doorstroomregeling 'van groot naar beter' wordt gebruikt om senioren vanuit grote eengezinswoningen door te laten stromen naar gelijkvloerse woningen.
4. In het kader van duurzaamheid streeft GroenWest naar gemiddeld \leq EI 1,2 (corresponderend met label A) in 2030. Tevens worden circa 5.600 woningen in het hele bezit van GroenWest van zonnepanelen voorzien.
5. Gemeente Woerden en GroenWest gaan in 2019 een convenant opstellen waarin afspraken worden gemaakt tussen gemeente, politie, welzijn- en zorgpartijen en GroenWest over integrale samenwerking bij buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, laatste kansbeleid, aanpak huurschulden, voorkomen huisuitzetting en woonhygiëne.

Ten opzichte van de prestatieafspraken 2018 is de realisatie van een groter aantal sociale huurwoningen afgesproken. Verder is afspraak 4 aangescherpt en is afspraak 5 een nieuwe afspraak. Er worden, net als voorgaande jaren, diverse maatregelen ingezet ten behoeve van doorstroming en het terugdringen van de zoektijden voor sociale huurwoningen.

Monitor prestatieafspraken

Medio 2018 heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden van de prestatieafspraken 2017. Uit de evaluatie van medio 2018 blijkt dat afspraken op schema lopen. De jaarmonitor prestatieafspraken 2018 wordt in het eerste kwartaal van 2019 opgesteld.

Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen

Conform de doelstelling van het amendement om zoektijden terug te dringen is de zoektijd afgenomen. De zoektijden voor een sociale huurwoning zijn de afgelopen twee jaar afgenomen van 4,1 (in 2016) naar 3,5 jaar (in 2018) voor starters en van 5 (in 2016) naar 3,2 jaar (in 2018) voor doorstromers. Het aantal aangeboden woningen is met circa 45 woningen toegenomen tot, naar verwachting, iets meer dan 330 woningen in 2018.

Actieprogramma woningbouw Woerden

In het coalitieakkoord is opgenomen dat er een Actieprogramma Woningbouw moet komen. Door de gemeente wordt al extra ingezet op een versnelling van lopende projecten en het aanjagen van een aantal grotere gebiedsontwikkelingen. Er is echter nog méér mogelijk om de ambitie waar te maken. In het 'Actieprogramma woningbouw Woerden' zijn acties benoemd die we inzetten om meer voortgang te krijgen in woningbouwprojecten en deze waar mogelijk te versnellen of vertraging voorkomen. Het actieprogramma woningbouw Woerden gaat hoofdzakelijk over nieuwbouw: Wat kan gemeente Woerden doen om structureel meer woningen te realiseren en daarmee te voldoen aan de vraag. Het gaat om concrete acties die de gemeente en ontwikkelende partijen kunnen zetten om de woningbouw te versnellen of in ieder

geval niet te laten vertragen.

Kernboodschap:

In de komende vijf jaar zijn er voldoende woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning om aan het streefaantal van 200 woningen te voldoen. Het is een uitdaging om 300 woningen per jaar te realiseren, ook als rekening gehouden wordt met 30% planuitstel. Datzelfde geldt voor de sociale huurwoningen: het streefaantal van 40 zal gemiddeld gehaald worden maar 60 woningen per jaar is een uitdaging.

Uit de evaluatie van de prestatieafspraken met de woningcorporaties van medio 2018 blijkt dat nagenoeg alle afspraken op schema lopen.

De zoektijden voor sociale huurwoningen zijn in 2018 opnieuw lager geworden. Dit geldt voor zowel starters als doorstromers.

In het actieprogramma woningbouw Woerden zijn diverse acties opgenomen om, waar mogelijk, de uitvoering van projecten te versnellen en vertraging te voorkomen.

Financiën:

Om werkelijk uitvoering te kunnen geven aan het actieprogramma zijn komende jaren middelen gereserveerd: € 250.000 per jaar in 2019 en 2020 en € 100.000 per jaar in 2021 en 2022. Het college stelt voor om het budget voor 2019 in te zetten op de in onderstaande tabel opgenomen acties en maatregelen. Een toelichting op de thema's is opgenomen in het Actieprogramma woningbouw Woerden.

Thema	Actie	Kosten 2019	
1	Visie en beleid	Herijking Woonvisie Mobiliteit/parkeernormen Bodemenergieplan Snellerpoort, Middelland en Poort van Woerden	€ 100.000,-
2	Duidelijkheid op inhoud, proces en afspraken	Projectmatig werken wordt verder uitgewerkt. Overeenkomsten idem.	--
3	Prioritering en (ambtelijke) capaciteit	Inhuur extra capaciteit	€ 50.000,-
4	Samenwerking en vertrouwen	Vast gespreksonderwerp	--
5	Investeren in projecten	Reserve volkshuisvesting	€ 83.500,-
6	Doorstroming	Woonevent middenhuur Van groot naar beter	€ 1.500,- € 15.000,-
		<i>totaal</i>	€ 250.000,-

Vervolg:

Tijdens Het Beeld op 10 januari 2019 wordt een toelichting gegeven op de Jaarbrief wonen 2018, de strategische woningbouwplanning en het actieprogramma woningbouw Woerden.

De strategische woningbouwplanning wordt twee keer per jaar geactualiseerd.

De prestatieafspraken worden jaarlijks, in het eerste kwartaal, geëvalueerd met de partijen. In het vierde kwartaal worden de herijkte prestatieafspraken voor het komende jaar vastgesteld.

Communicatie

- Huurdersvereniging Weidelanden is betrokken bij het opstellen en monitoren van de prestatieafspraken. Zij nemen deel aan de vier bestuurlijke overleggen per jaar tussen GroenWest, 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, met het uitzetten enquêtes, inbreng van aanstaande bewoners via woonworkshops en het betrekken van de wijk- en dorpsplatforms.

Bijlagen:

1. Jaarbrief Wonen 2018 (18.022466)
2. Strategische woningbouwplanning 2018-2022 (18.022470)
3. Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2018-2022 (18.022471)
4. Prestatieafspraken 2019 GroenWest– gemeente Woerden – HV Weidelanden (18.022467)
5. Jaarmonitor Prestatieafspraken 2017 GroenWest (en WBS Kamerik) – gemeente Woerden – HV Weidelanden (18.022469)
6. Actieprogramma woningbouw Woerden (18.022472)

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer





Jaarbrief Wonen 2018

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

31 oktober 2018

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 gerealiseerde en geplande woningbouwproductie, de prestatieafspraken en de resultaten van de woonruimteverdeling.

Bij deze Jaarbrief zijn diverse bijlagen gevoegd.

2 Woningbouwproductie

In 2018 zijn 204 woningen opgeleverd. Dit komt overeen met de ambitie om minimaal 200 woningen per jaar op te leveren. Het gemiddelde vanaf 2007 ligt op 195 woningen per jaar.

In de komende vijf jaar zijn er voldoende woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning om aan het streefaantal van 200 woningen te voldoen. Het is een uitdaging om 300 woningen per jaar te realiseren. Datzelfde geldt voor de sociale huurwoningen: het streefaantal van 40 zal gemiddeld gehaald worden maar 60 woningen per jaar is een uitdaging.

De strategische woningbouwplanning en de toelichting hierop zijn als bijlagen bijgevoegd.

3 Prestatieafspraken – GroenWest – gemeente Woerden – HV Weidelanden

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. Jaarlijks worden afspraken gemaakt voor het komend jaar. In het eerste kwartaal worden de prestatieafspraken van afgelopen jaar geëvalueerd.

3.1 Jaarmonitor prestatieafspraken 2017

In het kader van de Woningwet is het belang van monitoring van prestatieafspraken toegenomen. In het eerste kwartaal bespreken gemeente, corporatie en huurdersvereniging in het bestuurlijk overleg gezamenlijk de jaarmonitor van de prestatieafspraken over het voorgaande kalenderjaar. Het doel van de jaarmonitor is om vast te stellen in hoeverre de prestatieafspraken zijn waargemaakt en of en op welke wijze bijsturing nodig is.

In het eerste kwartaal 2018 zijn de prestatieafspraken van 2017 geëvalueerd. In de monitor prestatieafspraken 2017 is geconstateerd dat nagenoeg alle prestatieafspraken voor 2017 zijn behaald of lopen op schema. De jaarmonitor prestatieafspraken 2017 is als bijlage bijgevoegd. Medio 2018 heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden van de prestatieafspraken 2018. Uit de evaluatie van medio 2018 blijkt dat afspraken op schema lopen.

De jaarmonitor prestatieafspraken 2018 wordt in het eerste kwartaal van 2019 opgesteld.

3.2 Prestatieafspraken 2019

De prestatieafspraken 2019 zijn gerangschikt onder vier hoofdthema's: betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid, en wonen en zorg.

Samenvatting van de belangrijkste afspraken voor 2019

Onderstaand zijn de belangrijkste prestatieafspraken voor 2019 weergegeven:

1. De gewenste streefvoorraad is ca. 5.500 woningen. Het streven is om 60% hiervan onder de eerste aftoppingsgrens te verhuren en 80% onder de 2^e aftoppingsgrens. Er worden tot en met 2030 circa 600 sociale huurwoningen toegevoegd. Er staan op dit moment circa 470 sociale huurwoningen in concrete projecten opgenomen in de strategische woningbouwplanning. In 2019 worden er nog geen sociale huurwoningen opgeleverd.
2. In het kader van betaalbaarheid hanteert GroenWest een gematigd huurprijs- en huurverhogingsbeleid.
3. Om doorstroming te bevorderen wordt bij nieuwbouw lokaal maatwerk toegepast. Dit betekent dat er per opgeleverde woning minimaal twee verhuizingen zijn. Ook wordt de doorstroomregeling 'van groot naar beter' ingezet om senioren vanuit grote eengezinswoningen door te laten stromen naar zorg geschikte woningen.
4. GroenWest heeft op het gebied van duurzaamheid haar ambitie opgenomen in de prestatieafspraken. Als eerste mijlpaal streeft GroenWest naar gemiddeld \leq EI 1,2 (corresponderend met label A) in 2030. Tevens worden circa 5.600 woningen van zonnepanelen voorzien.
5. Gemeente Woerden en GroenWest gaan in 2019 een convenant opstellen waarin afspraken worden gemaakt tussen gemeente (veelal afdelingen Sociaal Domein en Werk en Inkomen), politie, welzijn- en zorgpartijen en GroenWest over integrale samenwerking bij buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, laatste kansbeleid, aanpak huurschulden, voorkomen huissuitzetting en woonhygiëne.

Het volledig overzicht van de prestatieafspraken 2019 is terug te vinden in de bijlage 'Prestatieafspraken GroenWest – gemeente Woerden – HV Weidelanden 2019'.

4 Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen

Woningaanbod en woningtoewijzing

Tot en met het derde kwartaal van 2018 zijn 250 sociale huurwoningen aangeboden. Als deze lijn doorgetrokken wordt, komen we voor heel 2018 uit op iets meer dan 330 woningen. Het aantal aangeboden woningen in 2018 is circa 45 hoger dan eerdere jaren. Dit komt onder andere door de oplevering van de nieuwbouwwoningen PiusX in combinatie met het toepassen van een doorstroomregeling waarbij voorrang gegeven is aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten.

Het afgelopen jaar zijn 34 woningen (14%) toegewezen aan bijzondere doelgroepen: 22 via directe bemiddeling en 12 aan statushouders. De reguliere taakstelling voor het huisvesten van statushouders is gehaald.

Om doorstroming te bevorderen is het complex Pius X (30 woningen) via lokaal maatwerk toegewezen. Dit heeft circa 70 verhuizingen opgeleverd. Waarbij in de laatste verhuisketen vooral aan starters woningen zijn toegewezen.

In het afgelopen jaar (t/m september) is 70% van de sociale huurwoningen in Woerden toegewezen aan starters, waarvan ongeveer de helft is verhuurd aan mensen in de leeftijd tot 35 jaar. Dat is iets lager dan het regionaal gemiddelde. Regionaal wordt 72% van de sociale huurwoningen toegewezen aan een starter.

Zoektijden

Conform de doelstelling van het amendement om zoektijden terug te dringen is de zoektijd afgenomen. Zoektijd is de periode dat een woningzoekende actief op zoek is naar een woning. De zoektijden in Woerden zijn het afgelopen jaar afgenomen van 3,8 naar 3,5 jaar voor starters en van 4,4 naar 3,2 jaar voor doorstromers. De zoektijden zijn in Woerden lager dan in de regio waar 4,8 jaar voor starters en 5,4 jaar voor doorstromers geldt.

	% toewijzing 2018	Wachttijd 2018 (=inschrijfduur bij Woningnet)	Zoektijd 2018 (=de actieve zoektijd)
Starters	70% (78%)	8,3 jaar (8 in 2017, 7,8 in 2016)	3,5 jaar (3,8 in 2017, 4,1 in 2016)
Doorstromers	30% (22%)	8,9 jaar (10,4 in 2017, 10 in 2016)	3,2 jaar (4,4 in 2017, 5 in 2016)

Wacht- en zoektijden 2018 (en tussen haakjes 2017 en 2016) voor starters en doorstromers

Bij de woningtoewijzing naar woningtypen is er een verschil te zien. Voor een appartement is de zoektijd 2,9 jaar. (was 3,9) De zoektijd voor een eengezinswoning is 4,6 jaar. (was 4,7)

5 Wonen met zorg

Extra aanbod maatschappelijke opvang

In het rapport 'Wonen met zorg, Analyse vraag en aanbod, kansen en knelpunten'¹ is een analyse opgenomen van het aanbod van, en de behoefte aan, tijdelijke en permanente woningen en woonvoorzieningen voor de inwoners die een passende woning of woonvorm nodig hebben, al dan niet met zorg en ondersteuning. Daarbij is geconstateerd dat er voor een aantal doelgroepen niet voldoende maatschappelijke opvangmogelijkheden² zijn in Woerden.

Inmiddels zijn er diverse extra maatschappelijke opvangvoorzieningen in Woerden gerealiseerd en in voorbereiding.

Gerealiseerd:

- Pitstop Van Loonstraat, 2 plekken maatschappelijke opvang.
- Pitstop voor vrouwen al dan niet met kinderen, 3 plekken maatschappelijke opvang.

In voorbereiding:

- Thuishaven: 6 (zelfstandige) wooneenheden maatschappelijke opvang voor volwassenen.
- Onderzoek (regio) realiseren 10 tot 20 plekken voor jongeren: kamertrainingscentrum.

Na realisatie van bovenstaande opvangvoorzieningen is er met name nog een tekort aan (extra) opvang voor ouder(s) met kind(eren), waaronder tienermoeders, en crisisopvang. Voor de doelgroep met kinderen is het voor de stabiliteit van de kinderen echter bij sommigen wenselijker om direct naar een woning te kunnen verhuizen, mits het huishouden in staat is om zelfstandig te wonen met ambulante begeleiding.

Directe bemiddeling

Wonen in een maatschappelijke opvangvoorziening en beschermd wonen is tijdelijk. Mensen worden begeleid naar zelfstandig wonen (en in sommige gevallen een woonzorginstelling). Voor de uitstroom zijn woningen nodig. Als de uitstroom stagneert, worden opvangplekken onnodig lang bezet gehouden en is er geen plek voor nieuwe instroom. Het in het rapport Analyse wonen met zorg opgenomen behoefte aan beschermd wonen en maatschappelijke opvang is gebaseerd op een situatie zonder stagnatie in uitstroom.

Om uitstroom mogelijk te maken, zijn met GroenWest afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstroom uit diverse opvangvoorzieningen en huishoudens die in nood verkeren. Bij de laatste categorie gaat het dan om:

- Een persoon of huishouden uit Woerden met dreigende dakloosheid. Het gaat om mensen die wel in staat zijn om zelfstandig te wonen, al dan niet met begeleiding, en voor wie maatschappelijke opvang als tussenstation niet gewenst is, bij voorkeur voorkomen wordt. Denk hierbij aan (tiener)moeders en (eenouder)gezinnen met kinderen.
- Een persoon of (deel van een) huishouden die vanuit het oogpunt van zorg en/of veiligheid uit de thuissituatie weg moet en voor wie tijdelijke opvang in een maatschappelijke opvangvoorziening niet mogelijk of gewenst is.
- Personen waar de huidige woonsituatie leidt tot onacceptabele psychische stress, voortkomend uit een psychische stoornis, verstandelijke beperking of stoornis in het autisme spectrum en waar verhuizen naar een andere woning leidt tot stabilisatie en verbetering van de mentale toestand van deze persoon.
- Huishoudens met kinderen waar sprake is van een woonsituatie die ten koste gaat van de sociaal-emotionele ontwikkeling van een of meer kinderen dan wel dreigt te escaleren met huiselijk geweld tot gevolg.

Deze woningen worden toegewezen middels directe bemiddeling onder de hardheidsclausule.

¹Zie: <http://gemeenteraad.woerden.nl/stukken/Ingekomen-brieven/17r-00936-rib-rapport-wonen-met-zorg-analyse-vraag-en-aanbod-kansen-en-knelpunten-merged.pdf>

² Maatschappelijke opvang is tijdelijk verblijf gekoppeld aan zorg en begeleiding voor inwoners die dak- of thuisloos zijn. Er zijn diverse typen maatschappelijke opvang, zoals acute opvang (daklozenopvang, crisisbedden) en tussenvoorzieningen: tijdelijke opvang, gericht op rehabilitatie/herstel en uitstroom naar regulier wonen of een andere, permanente woonvorm.

Kansen

Bij woningbouwinitiatieven zoals in Middelland wordt met de initiatiefnemers onderzocht of er mogelijkheden zijn voor het realiseren van tijdelijke opvangvoorzieningen en (permanente) woningen voor spoedzoekers. Ook wordt gekeken of er afspraken te maken zijn over het beschikbaar stellen van een aantal woningen voor uitstroom en voor spoedzoekers.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Strategische woningbouwplanning 2018-2022

Bijlage 2: Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2018-2022

Bijlage 3: Jaarmonitor prestatieafspraken 2017

Bijlage 4: Prestatieafspraken 2019 GroenWest – gemeente Woerden – HV Weidelanden

Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden 2018 t/m 2022

(dd 31 oktober 2018)

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							2018	2019	2020	2021	2022	>2023	
Binnenstad														
Defensie-eiland	Blauwhoed	106			2015-2020	In uitvoering, volgens planning	Gedifferentieerd	36	30	40				
Snel en Polanen														
Waterrijk	Gemeente	77			2004-2020	In uitvoering, volgens planning	Gedifferentieerd en gefaseerd	42	25	10				
Snellerpoort	Gemeente	770	192	100	2020-2027	Planontwikkeling	Gebiedsontwikkeling				100	100	570	
Vm Minkema	Gemeente	36	9		2021	Ligt stil in afwachting visie Poort van Woerden	Onderdeel visie Poort van Woerden				36			
Schilderskwartier														
Pius X	naast oudbouw	GroenWest	30	30	30	2018	Opgeleverd	Appartementen, Gelijkvloers	30					
Pius X	oudbouw	Ontwikkelaar	7			2018-2019	Transformatie, Oplevering 2018/2019	Vrije sectorhuur	8					
Jan Steenstraat vm WA school	Gemeente	33				2019	Verkoop gestart, start bouw Q3 2018	Doorstroming in de wijk		33				
De Veste	Gemeente	4				2020-2021	Eind 2018 in verkoop	Kavels			4			
Van Kempensingel	Gemeente	3				2021	Wacht op planontwikkeling Bredius	Doorstroming in de wijk				3		
Leidschestraatweg	Heijwaal	8				2019	Woningen zijn verkocht	Appartementen		8				
Leidsestraatweg 229	Heijwaal	12				2019	Omgevingsvergunning afgegeven	Appartementen		12				
Staatsliedenkwartier														
Woerden Centraal (Campina)	Hollands Midden	102				2015-2019	Volgens planning	Doorstroming in de wijk	64	38				
Campinaast (vm Pels)	Synchroon	100	25			2020-2022	Ontwerp bouwplan, najaar start bplan	Doorstroming in de wijk			50	50		
Oudelandseweg 44	Boer projectontw	20				2020	Bestemmingsplan Raad van State	Doorstroming in de wijk			20			
Den Oudsten	MS Den Oudsten	175	45	25		2020-2021	Ontwerp bplan en sanering	Gedifferentieerd, 60 v sector huur			88	87		
t Oude Landt	St. 't Oude Landt	24	24	24		2018	Verbouw, opgeleverd	Seniorenwoningen	24					
Bloemen/Bomenkwartier														
Hoge Rijndijk fase C en D	Bunnik	27				2020	Intentieovk getekend	Doorstroming in de wijk			27			
Prinsenhof (Prinsenlaan)	Heijwaal	24				2020	Exploitatieovk tekenen	Eengezins/ 2^1kap			23			
Overigen														
Middelland-Noord		1418	293	58		>2020	Vaststellen spelregels & opstarten initiatieven	Organische ontwikkeling	0	25	50	50	50	1375
Middelland-Noord FNV		265	82	82		2022	Intentieovereenkomst	30% sociaal, 70 % middeldure huur					100	165
TOTAAL		3241	618	319					204	171	312	326	250	2110

Planning t/m 2022: 1263 woningen, gemiddeld 252 woningen per jaar, inclusief planuitstel: 176 per jaar

HARMELEN (32 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal	Waarvan huur	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar						
Project	Opdrachtgever							2018	2019	2020	2021	2022	>2023	
Hof van Harmelen	Tetteroo/Bunnik	96	24		2020-2021	Q2 2019 vaststelling Ontwerp bplan	Gedifferentieerd			48	48			
Buitenhof	St. Rijnhoven	100	30	15	2021-2023	Haalbaarheid onderzoeken	Wonen en zorg, gedifferentieerd				20	30	50	
Haanwijk	AM/van Oostrum	90	23	15	>2023	Ligt stil, ontwikkeling in 2020 weer opstarten	Gedifferentieerd						90	
Vm Raadhuis	Gemeente	16			2020	Ontwikkeling opstarten	Appartementen/gelijkvloers			16				
Vm Zwembad	Gemeente	9			2019-2020	Bestemmingsplan in procedure	Gelijkvloers grondgebonden		9					
Kinderdagverblijf	Gemeente	6			2020	Haalbaarheid onderzoeken	Gelijkvloers grondgebonden, CPO			6				
Vm Fontein	Gemeente	25	25	25	2021	Haalbaarheid onderzoeken	Appartementen, gelijkvloers			25				
Mauritshof vm Notenbalk	Gemeente	20	10		2019	Start bouw	Goedkope/betaalbare koop, 1/2 pers		24					
TOTAAL		362	112	55					0	33	95	68	30	140

Planning t/m 2022: 226 woningen, gemiddeld 45 woningen per jaar, inclusief planuitstel 31 per jaar (NB er is een piek in de planning in 2020/2021)

KAMERIK (14 woningen per jaar)							Planning opleveringen per jaar					
Project	Opdrachtgever	Aantal woningen	Sociaal	Waarvan huur	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	2018	2019	2020	2021	2022 >2023
Kamerik NO2	Gemeente	14			2018-2020	Planontwikkeling	W'hof senioren, doorstroming, CPO			14		
Kamerik NO3	Gemeente	60	15		> 2023	Ligt stil	Buiten rode contour					60
Kanis-Miland (vm zorgcomplex)	Timpaan	13			2019	Woningen zijn verkocht	Gedifferentieerd		13			
Vm scholenlocatie(s)	Gemeente	25	8		2021-2022	Planontwikkeling is gestart	Gedifferentieerd				15	10
TOTAAL		112	23					0	13	14	15	10

Planning t/m 2022: 52 woningen, gemiddeld 10 per jaar. Inclusief planuitsel 7 per jaar.

ZEGVELD (10 woningen per jaar)							Planning opleveringen per jaar					
Project	Opdrachtgever	Aantal woningen	Sociaal	Waarvan huur	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	2018	2019	2020	2021	2022 >2023
Weidz (Hoofdweg-Milandweg)	Bolton	38	7		2020-2021	Haalbaarheid staat onder druk	Gedifferentieerd, gelijkvloers			23	15	
Zuidwest	Ontwikkelaar	55	14		>2022	Ligt stil	Gedifferentieerd, doorstroming					55
De Pionier	Gemeente	19	15	15	2020	Opstellen ontwikkelingsovk	Appartementen, gelijkvloers				19	
TOTAAL		112	36	15				0	0	23	34	0

Planning t/m 2022: 57 woningen, gemiddeld 11 per jaar. Inclusief planuitstel 7 per jaar.

	gem/jr	incl planuitstel
Plancapaciteit t/m 2030	2.808	216
Plancapaciteit t/m 2050*	1000	50
Totaal	3.808	

*Visie Middelland: 50 woningen per jaar

	gem/jr	incl planuitstel	%
Op te leveren woningen t/m 2022	1.598	320	224
Sociale huur t/m 2022	266	53	37
Sociale koop t/m 2022	168	34	24
Vrije sectorhuur t/m 2022	250	23	108
Totaal	684	110	169

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

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

Strategische woningbouwplanning Woerden 2018-2022

Beknopte toelichting

Gepland aantal woningen 2018-2022

In het collegeakkoord is de ambitie opgenomen om gemiddeld 200 tot 300 woningen per jaar te bouwen waarvan gemiddeld 40 tot 60 sociale huurwoningen. In de komende vijf jaar zijn er voldoende woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning om aan het streefaantal van 200 woningen te voldoen. Het is een uitdaging om 300 woningen per jaar te realiseren, ook als rekening gehouden wordt met 30% planuitstel. Datzelfde geldt voor de sociale huurwoningen: het streefaantal van 40 zal gemiddeld gehaald worden maar 60 woningen per jaar is een uitdaging. In 2021 en 2022 is een overmaat aan geplande projecten waarmee mogelijke tegenvallers en planuitstel opgevangen kunnen worden.

	Gepland	Gewenst
Woningbouwproductie 2018-2022	1.598	1.000 tot 1.500
Sociale huur 2018-2022	266	200 tot 300

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

	Gemiddeld per jaar 2018-2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023 en verder
<i>totaal</i>	<i>200 tot 300</i>	204	217	444	443	290	2.365

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 2018-2022

In het collegeakkoord is de ambitie opgenomen om gemiddeld 40 tot 60 sociale huurwoningen per jaar te bouwen. Op dit moment staan er voldoende sociale huurwoningen (300) in de planning om de komende 5 jaar gemiddeld 40 woningen per jaar op te leveren. De oplevering van 60 sociale huurwoningen per jaar, is op dit moment niet haalbaar.

Als de nu geplande projecten met sociale huurwoningen doorgaan dan worden er de komende 5 jaar gemiddeld 58 per jaar opgeleverd. Als er rekening gehouden wordt met de gebruikelijke planuitstel dan zijn dat circa 40 woningen per jaar.

In 2018 worden er 86 sociale huurwoningen opgeleverd waaronder 32 onzelfstandige wooneenheden en 24 wooneenheden door samenvoeging van verzorgingshuisplaatsen.

Doelgroepen, woningtypen en doorstroming

In de strategische woningbouwplanning zijn 250 vrije sector huurwoningen opgenomen. Daarnaast worden voor de doorstroming, zorggeschikte (gelijkvloerse) woningen voor senioren en goedkope koopwoningen voor starters gerealiseerd. Bij de grote locaties in alle kernen is een gedifferentieerd programma opgenomen waar-

onder woningen in het dure prijssegment zodat via doorstroming middeldure woningen vrij komen. Ook wordt gestuurd op een gevarieerd aanbod per kern.

Er ligt vooralsnog geen vastgesteld beleid om te sturen op het aandeel middeldure huurwoningen. Bij de actualisatie van de woonvisie wordt onderzocht of dit nodig is en welk effectief instrument dan ingezet wordt.

Oplevering afgelopen jaren

De gewenste gemiddelde woningbouwproductie voor de periode 2015-2019 is 200 woningen per jaar. De daadwerkelijke oplevering ligt op gemiddeld 160 woningen per jaar. Hierin zien we het effect van de economische crisis. De gemiddelde oplevering in de periode 2007-2018 bedraagt 195 woningen per jaar waarmee we gemiddeld gezien ongeveer op het gewenste aantal woningen per jaar uitkomen. In de periode 2012 t/m 2018 zijn er gemiddeld 43 sociale huurwoningen opgeleverd per jaar.

Jaar	Aantal woningen
2007	398
2008	250
2009	244
2010	205
2011	182
2012	274
2013	71
2014	127
2015	141
2016	151
2017	91
2018	204
gemiddeld	195

Opleveringen per jaar

Blik vooruit

De komende jaren zal de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd groot zijn en, vooral in Woerden en Utrecht, verder toenemen. Er is vooral vraag naar levensloopbestendige appartementen. Daarnaast is het verbeteren van de duurzaamheid van woningen een belangrijke opgave. Met de onderhoudsaanpak werken we stapsgewijs naar een woningvoorraad die in 2050 energieneutraal is. Een andere belangrijke ontwikkeling is dat ondanks de economische hoogconjunctuur steeds meer kwetsbare bewoners op sociale huurwoningen zijn aangewezen. Om hen een prettig thuis te bieden en ook de buurten leefbaar te houden, is nauwe samenwerking met partners in het wonen- en zorgdomein belangrijk. Het creëren van een vitaal partnernetwerk vinden we een belangrijke randvoorwaarde.

Prestatieafspraken 2019

In het verleden werden meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Vanwege de sinds de nieuwe Woningwet verplichte jaarlijkse cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken zullen we vanaf 2019 enkel nog eenjarige afspraken maken. De blik vooruit nemen we uiteraard wel mee in het opstellen van deze afspraken.

Onderwerp	Prestatieafspraken	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
1. Betaalbaar wonen	Speerpunt: Voor iedereen in Woerden een betaalbare, geschikte woning, in de gewenste wijk of kern	GroenWest zet in op groei van de sociale kernvoorraad. Hiermee wordt ingespeeld op zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgave.	De daadwerkelijke groei is afhankelijk van de nieuwbouwproductie van GroenWest en van de voortgang van de (ruimtelijke) planprocedures van de gemeente. In het onderdeel 'Beschikbaarheid' wordt de gevraagde inzet van de gemeente hierin verduidelijkt.
	Nieuw huurbeleid	GroenWest zal in 2019 een nieuw huurbeleid implementeren, waarmee we het huidige gematigde huurbeleid continueren, maar meer gebruik maken van de aftoppingsgrenzen. Doel is om voldoende woningen beschikbaar te stellen in verschillende huurprijsklassen. GroenWest benut maximaal 10% bij woningtoewijzing voor lagere middeninkomens.	
	Gematigde huurverhoging	In 2018 kreeg de primaire doelgroep een gematigde huurverhoging (1,4%). Voor 2019 is het uitgangspunt weer een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep door te voeren (inflatievolgend). GroenWest past binnen de wettelijke kaders een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Voorwaarde voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is de beschikking over inkomensgegevens. De extra opbrengsten van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad.	
	Slaagkans	Aangezien de slaagkans de afgelopen jaren op peil is gebleven, is monitoring van de slaagkans in 2019 niet meer nodig. Onder slaagkans verstaan we het aantal verhuringen aan <i>huurtoeslaggerechtigden</i> en <i>niet huurtoeslaggerechtigden</i> als percentage van het totaal aantal sociale verhuringen. Dit is volgens afspraak minimaal 70% zijn en ligt	

Onderwerp	Prestatieafspraken	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		doorgaans flink boven die norm.	
	Sociale grondprijzen	Sociale grondprijzen en lagere leges zijn noodzakelijk voor het realiseren van betaalbare nieuwbouw.	De gemeente blijft gematigde sociale grondprijzen en redelijke tarieven voor leges bij nieuwbouw hanteren.
	Schuldhelpverlening	GroenWest spant zich in om huurschulden te beperken. Hiervoor is samenwerking met de gemeente nodig.	De gemeente is verantwoordelijk voor armoedebeleid en schuldhelpverlening voor inwoners. Dit volgt uit de Participatiewet én de wens van het kabinet om meer maatwerk te bieden bij armoedevraagstukken (toegelicht in kamerbrief en actieplan mei 2018). Wij vragen gemeentelijke inzet op de preventie van armoede en schulden en beperking van de gemeentelijke woonlasten.
	Speerpunt: Focus op groepen die extra aandacht nodig hebben, waaronder middeninkomens	GroenWest benut maximaal 10% bij woningtoewijzing voor huishoudens met een inkomen tussen 36.789 en 41.056 euro (prijspeil 2018). Alle woningen met een huurprijs tussen 670 en 710 worden opengesteld voor deze doelgroep. De toewijzing aan middeninkomens monitort GroenWest elk kwartaal. Bij nieuwbouw wordt de toewijzing per project bepaald i.o.m. de gemeente. Daarnaast onderzoekt GroenWest de mogelijkheden om woningen in het niet-daeb-segment te realiseren.	
	Speerpunt: Doorstroming van scheefwoners	GroenWest zet de in de Woonvisie benoemde instrumenten in om goedkoop scheefwonen terug te dringen: <ul style="list-style-type: none"> - Bevorderen doorstroming door voldoende te bouwen > 2^e aftoppingsgrens voor de doelgroep lage 	De gemeente benut de mogelijkheden van de huisvestingsverordening voor voorrangregelingen.

Onderwerp	Prestatieafspraken	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		<p>middeninkomens (tot € 41.056).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij nieuwbouw voorrangregels in de huisvestingsverordening benutten om deze groep te laten doorstromen. - Bij nieuwe toewijzingen: passend toewijzen. - GroenWest maakt gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging voor de groep met een inkomen boven € 41.056. - De extra opbrengsten van een inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad. 	
2. Beschikbaarheid	<p>Speerpunt: Het nieuwbouwprogramma afstemmen op de tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale voorraad in de toekomst ook nog aansluit op de bevolkingsopbouw en -samenstelling.</p>	<p>GroenWest wil graag haar portefeuille sociale huurwoningen in Woerden verder vergroten. De ambitie is om tot 2030 zeker 600 sociale huurwoningen toe te voegen aan de bestaande voorraad. De gewenste streefvoorraad is ca. 5500. Het streven is om 60% hiervan onder de eerste aftoppingsgrens te verhuren en 80% onder de 2^e aftoppingsgrens. Wederkerigheid tussen GroenWest en de gemeente is hierbij een voorwaarde.</p> <p>GroenWest draagt aan woningbouwprojecten bij door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tijdig kenbaar te maken wanneer en welke gemeentelijke inzet wordt verwacht; - Onrendabel te investeren in sociale huurwoningen; - Per plan een contactpersoon aan te wijzen om de communicatie te stroomlijnen; - Het leveren van voldoende capaciteit en 	<p>De gemeente draagt aan woningbouwprojecten bij door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het beschikbaar stellen van voldoende bouwlocaties; - Conform het coalitieakkoord 20% van de nieuwbouw bestemmen voor sociale huur (40 tot 60 woningen per jaar); - Het blijven hanteren van gematigde sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen; Het tijdig verlenen van planologische medewerking; - Het tijdig beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke capaciteit; - Zorgen voor een juiste balans tussen gemeentelijke eisen wat betreft duurzaamheid, parkeren, stedenbouw en architectuur; - Het inzetten van de Reserve Volkshuisvesting t.b.v. extra inspanningen van GroenWest, onder andere op het gebied van duurzaamheid, bij projecten die een bijdrage leveren aan het gemeentelijk

Onderwerp	Prestatieafspraken	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		<p>kwaliteit in personele zin ten behoeve van de projectontwikkeling.</p>	<p>beleid en waar een financiële bijdrage noodzakelijk is om het project te kunnen realiseren.</p>
	<p>Nieuwbouwprogramma 2019: ca. 150 woningen in ontwikkeling</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pioniersschool, Zegveld: 19 appartementen - De Oudstenterrein, Woerden: 25 appartementen - FNV-locatie, Woerden: 84 appartementen - Willem Alexanderlaan, Harmelen, 25 appartementen - Snellerpoort: n.t.b. <p>Kanttekening bij deze planning is dat we te maken hebben met een moeilijke marktsituatie met snel stijgende prijzen en bouwkosten, waardoor geplande ontwikkelingen voor GroenWest wellicht moeilijk of niet realiseerbaar zijn.</p>	<p>Pioniersschool:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zorgen voor goede afstemming en samenwerking t.b.v. het vlot doorlopen van het traject van bestemmingsplan en bouwaanvraag; - € 150.000 uit Reserve volkshuisvesting vrijmaken t.b.v. dit project; - Medewerking verlenen in de procedure van markttoets en goedkeuring Autoriteit Wonen voor realisatie van het deel vrije sector; - Sluiten van een ontwikkelovereenkomst conform afgesproken financieel kader voor het project, inclusief nadere afspraken over bouw- en woonrijp maken door gemeente. <p>FNV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voortvarende, proactieve rol innemen in het realiseren van de benodigde bestemmingswijziging. <p>Willem Alexanderlaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toezegging dat GW op deze locatie sociale huurwoningen kan gaan realiseren mits de CPO-woningen op een andere locatie gerealiseerd kunnen worden. <p>Snellerpoort:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente beoogd in het nog vast te stellen woningbouwprogramma de realisatie van circa 100 sociale huurwoningen op deze locatie.
	<p>Potentiële ontwikkellocaties in beeld brengen</p>	<p>GroenWest wil graag, in lijn met de strategische woningbouwplanning 2018-2022, nieuwe sociale huurwoningen realiseren.</p>	<p>Gemeente bespreekt mogelijke ontwikkellocaties, bijvoorbeeld leegstaand maatschappelijk vastgoed (als/zodra dat mag), met GroenWest. Doel is gezamenlijk</p>

Onderwerp	Prestatieafspraken	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
			te bekijken of sociale woningbouw daar mogelijk en gewenst is.
	Verkoopbeleid	Ook in 2019 wordt de verkoopstop gehandhaafd. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen wordt hiervan afgeweken.	
	Speerpunt: De groei van het aantal kleine huishoudens vraagt om kleinere, betaalbare woningen.	GroenWest houdt bij zowel nieuwbouw als de woonruimteverdeling van de bestaande voorraad rekening met verschillende doelgroepen.	
	Bouwen voor kleine huishoudens: op inbreidingslocaties nabij voorzieningen	GroenWest heeft aandacht voor de groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens, waaronder ouderen en starters. Hier wordt ook in het nieuwbouwprogramma rekening mee gehouden (grootte, prijs, toegankelijkheid). Per locatie/project maken GroenWest en de gemeente afspraken over de doelgroep.	De gemeente is bereid om per locatie/project afspraken te maken over de geschiktheid voor één of meerdere doelgroepen.
	Lokaal maatwerk bij toewijzen	GroenWest is bereid nieuwbouwwoningen via lokaal maatwerk toe te wijzen.	De gemeente benut de mogelijkheden van de huisvestingsverordening van lokaal maatwerk.
	Speerpunt: Bij de huisvesting van kwetsbare groepen is het belangrijk dat iedereen kan wonen in een voor hem of haar geschikte woonvorm.	GroenWest stelt conform het convenant Beter Wonen 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 deze instellingen. GroenWest onderzoekt aan de hand van door de gemeente aangeleverde behoeftecijfers hoe zij met haar woningvoorraad op de vraag kan inspelen. Hierbij gaat GroenWest ook op zoek naar vernieuwende woonvormen (tussen beschermd wonen en regulier wonen). Naast mensen die uitstromen uit een instelling, huisvest GroenWest ook Woerdenaren waarvoor de gemeente directe bemiddeling en de hardheidsclausule toepast.	De gemeente heeft in 2017 in U16 verband het convenant Beter Wonen over de uitstroom van bewoners uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen getekend. Zij is verantwoordelijk voor de uitstroom en neemt hierin de regie. De gemeente is het aanspreekpunt voor zorgpartijen en levert informatie betreffende de aantallen van de uitstroom en welke woningen nodig zijn. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen. Voor inwoners die door regelgeving tussen wal en schip dreigen te vallen zet de gemeente directe bemiddeling en de hardheidsclausule in.

Onderwerp	Prestatieafspraken	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
	Woningen voor jongeren	Om meer starters aan een woning te helpen wil GroenWest graag woningen verloten. Er moet nog worden uitgewerkt voor welke en hoeveel woningen dit wenselijk is.	De gemeente spant zich in om in de nieuwe huisvestingsverordening opnieuw op te nemen dat maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte via het lotingmodel kan worden verhuurd.
	Huisvesting statushouders	GroenWest verhuurt voldoende woningen aan statushouders en draagt hiermee bij aan het voldoen aan de rijkstaakstelling (aan de gemeente Woerden) voor de huisvesting van statushouders.	De huisvesting, begeleiding en integratie van statushouders zijn een verantwoordelijkheid van de gemeente.
	Stadspoort	De bezetting van de Stadspoort wordt geleidelijk verminderd tot de helft. Belangrijkste redenen zijn het verbeteren van de leefbaarheid door het verminderen van de druk op de voorzieningen en het tegengaan van de toenemende druk op de Woerdense woningmarkt.	De gemeente maakt het toevoegen van sociale huur ten behoeve van de uitstroom uit de Stadspoort mogelijk.
3. Duurzaamheid	Speerpunt: Verduurzamen bestaande woningvoorraad	Er is een grote ambitie bij GroenWest op het gebied van duurzaamheid. Naast het inzetten op verduurzaming van de woningvoorraad tot een gemiddelde energie-index (EI) $\leq 1,4$ (corresponderend met label B) in 2020, heeft GroenWest als duurzaamheidsbeleid dat ze in 2050 energie- en grondstoffenneutraal is. Als eerste mijlpaal in deze ambitie streeft GroenWest naar gemiddeld $\leq EI 1,2$ (corresponderend met label A) in 2030.	De gemeente helpt GroenWest draagvlak te verkrijgen onder huurders voor verduurzamingsingrepen, bijvoorbeeld door het organiseren van klankbordgroepen.
	Energiestappen blijven zetten in sociale kernvoorraad	GroenWest is gestart met het Zonnepanelenprogramma 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 (vraaggestuurd). Ook worden zonnepanelen op appartementengebouwen geplaatst om de	De gemeente zorgt ervoor dat welstandseisen en gemeentelijk duurzaamheidsbeleid op elkaar zijn afgestemd.

Onderwerp	Prestatieafspraken	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		collectieve energiekosten te verlagen. Door dit programma wordt het aantal labelstappen hoger.	
	Duurzame nieuwbouw	GroenWest biedt aan om voor projecten in de initiatieffase in de uitvraag een scenario energieneutraal en nul-op-de-meter op te nemen. Op basis van ons eigen afwegingskader voor vastgoedinvesteringen nemen we een besluit.	De gemeente is het convenant Aardgasvrije Nieuwbouw aangegaan met Stedin, Provincie Utrecht en een aantal regiogemeenten. Het doel van het convenant is om bouwende partijen te stimuleren nieuwbouw aardgasvrij op te leveren en partijen een handelingsperspectief te bieden om de overgang naar aardgasvrije nieuwbouw grootschalig vorm te geven. Voorwaarde voor aardgasvrij bouwen is dat de gemeente Woerden gematigde sociale grondprijzen en redelijke tarieven voor leges bij sociale nieuwbouw blijft hanteren. Over dit onderwerp maken we specifieke afspraken.
4. Wonen en zorg	Speerpunt: De vergrijzing vraagt om meer geschikte (levensloopbestendige) woningen voor ouderen.	Zowel voor zittende huurders in de bestaande bouw als voor nieuwbouwwoningen zet GroenWest zich actief in zodat ouderen langer veilig thuis kunnen blijven wonen.	
	Advies aan ouderen rondom woningaanpassing	Ook in 2019 stelt GroenWest een beperkt budget beschikbaar om kleine aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden in de Wmo. Dit toegankelijkheidsbudget wordt naar rato verdeeld over de gemeenten.	De Wmo stelt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de ondersteuning van inwoners die niet zelfredzaam zijn. Zo nodig biedt de gemeente 'maatwerkvoorzieningen'. Hieronder vallen kleine aanpassingen aan de woning zodat huurders langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, zoals een traplift of verhoogd toilet.
	Doorstroomexperiment senioren	GroenWest start met een doorstroomexperiment voor senioren.	De gemeente draagt bij door het betrekken van een vrijwilligersorganisatie. Daarnaast delen GroenWest en de gemeente de kosten van het experiment waarbij een einddatum wordt afgesproken.
	Sociale huurwoningen zorg-	Bij nieuwbouw worden appartementen	De gemeente zet zich in voor het vergroten

Onderwerp	Prestatieafspraken	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
	en levensloopbestendig maken	<p>zoveel mogelijk toegankelijk gebouwd. Woonkeur is een onderdeel van het standaard Programma van Eisen. Zie voor het actuele nieuwbouwprogramma het onderwerp 'Beschikbaarheid'.</p> <p>Daarnaast denkt GroenWest na over de realisatie van nieuwe woonvormen voor ouderen.</p>	van politiek draagvlak voor het realiseren van meer zorg- en levensloopbestendige sociale huurwoningen in Woerden
	Versterken bestaande netwerken maatschappelijke partners	GroenWest signaleert een toename van het aantal kwetsbare huurders. Deze groep huurders wordt minder snel opgenomen in zorginstellingen én stroomt sneller uit dan voorheen. Hierdoor groeit de behoefte aan samenwerking met maatschappelijke partners binnen de gemeente Woerden op het gebied van Wonen & Zorg. GroenWest wil de bestaande netwerken graag versterken en hierbij de focus leggen op verbinding en gezamenlijkheid.	Ervoor zorgen dat kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving wonen en zelfredzaam zijn, vraagt om regie van de gemeente op het verbinden van partijen rondom wonen en zorg. De gemeente stemt af tussen de domeinen van wonen, sociaal en ruimte van de gemeente en neemt de regie op de inzet en aanbod van het netwerk van betrokken partijen – corporaties, zorgaanbieders, welzijn, sociaal team, mantelzorgers en de zorgvragers zelf.
5. Overig	Leefbaarheid	<p>In 2019 richten de leefbaarheidsinterventies van GroenWest zich op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het schoon, heel en veilig houden van haar wooncomplexen en de directe omgeving; - aanwezig en aanspreekbaar zijn in de kernen en wijken waar wij woningen hebben. Zodat we proactief in kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken die spelen; - het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen bij huurders waarbij we kiezen voor een proactieve aanpak in het voorkomen en oplossen van overlast en onrechtmatige bewoning, huurschulden en huisuitzettingen. Hierbij trekken we samen op met lokale maatschappelijke partners waaronder gemeente, politie, zorg- en welzijnsorganisaties, schuldhulpverlening en huurdersorganisaties; 	De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare ruimte.

Onderwerp	Prestatieafspraken	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		<ul style="list-style-type: none"> - het bevorderen van huurdersbetrokkenheid bij het (sociaal) beheer van hun woonomgeving. Hiervoor zetten we een breed scala aan instrumenten in zodat we aansluiten bij de wensen en behoeften van onze huurders op dit vlak. Zo ondersteunen we mogelijk financieel initiatieven van huurders die binnen de wettelijke kaders vallen. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van huurders centraal staat. Zoals een schoonmaakactie in de buurt of het aanleggen en onderhouden van groen. 	
	<p>Convenant en werkafspraken aanpak Woonproblematiek</p>	<p>GroenWest wil in 2019 een convenant opstellen waarin afspraken worden gemaakt tussen gemeente (veelal afdelingen Sociaal Domein en Werk en Inkomen), politie, welzijn- en zorgpartijen en GroenWest over integrale samenwerking bij buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, laatste kansbeleid, aanpak huurschulden, voorkomen huisuitzetting en woonhygiëne.</p> <p>Doel is dat woonproblematiek zó wordt aangepakt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bewoners, met voldoende zorg en ondersteuning, in hun woning kunnen blijven wonen en oplossingen worden gevonden voor huurachterstanden, overlast en vervuiling; - Buren en andere omwonenden worden verlost van overlast; - GroenWest geen huurinkomsten misloopt. <p>Uitgangspunt is dat partijen samenwerken op basis van vertrouwen en wederkerigheid en dat iedere partij aanspreekbaar is op haar</p>	<p>De gemeente neemt het initiatief en betreft andere partijen hierbij.</p>

Onderwerp	Prestatieafpraak	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		rol in de samenwerking.	
	Vastleggen van werkafspraken gegevensuitwisseling	<p>Ook maken Gemeente en GroenWest met lokale maatschappelijke partners afspraken over de uitwisseling van persoonsgegevens op alle terreinen waar zij actief zijn. Tijdens het proces naar het opstellen van deze afspraken wordt onderzocht hoe afspraken zo breed mogelijk opgesteld en ingezet kunnen worden, zodat (onnodige) tijdverspilling kan worden voorkomen doordat huurders effectiever worden bijgestaan vanuit alle betrokken organisaties omdat helder is welke informatie mag worden gedeeld.</p> <p>GroenWest levert input om te komen tot werkbare en efficiënte afspraken.</p>	De gemeente levert inspanning om alle relevante partijen te verbinden en initieert een overleg met de partijen om gezamenlijk tot samenwerkingsafspraken te komen.

Datum	Handtekening gemeente Woerden	Handtekening GroenWest	Handtekening HV Weidelanden

Jaarmonitor 2017 prestatieafspraken GroenWest en HV Weidelanden met de gemeente Woerden






Deze monitor maakt inzichtelijk wat er in 2017 in het kader van de prestatieafspraken 2013-2017 is gedaan. Het doel is om vast te stellen of de prestatieafspraken zijn nagekomen en of bijsturing nodig is.

Conclusie

- Het merendeel van de afspraken loopt goed op schema.
- De nieuwbouwproductie loopt achter op schema.
- In 2017 heeft GroenWest meer statushouders gehuisvest dan de taakstelling: 98 in plaats van 50.
- Op het gebied van het verduurzamen van de woningvoorraad in Woerden loopt GroenWest op schema. Tussen 1 januari 2015 en eind 2017 zijn er 1020 positieve labelstappen gezet.
- De afspraken op het gebied van doorstroming zijn opgepakt. De uitwerking van de maatregelen is gestart in 2017 en loopt door in 2018.
- In de tweede helft van 2017 hebben huurders zich kunnen aanmelden voor het zonnepanelenprogramma. De eerste zonnepanelen zijn in januari 2018 geplaatst.

Overzicht te monitoren prestatieafspraken

Onderwerp	Resultaatsafpraak	Inspanningsafpraak	Stand van zaken eind 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</td> <td>(2018)</td> </tr> <tr> <td>Den Oudsten</td> <td>25 woningen</td> <td>(2019)</td> </tr> <tr> <td>Snellerpoort +/-</td> <td>100 woningen</td> <td>(2020)</td> </tr> <tr> <td>De Pionier</td> <td>16</td> <td>(2020) +</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">171 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	25 woningen	(2019)	Snellerpoort +/-	100 woningen	(2020)	De Pionier	16	(2020) +	171 woningen				<p>Pius X (30 woningen) loopt. Start bouw is begonnen in 2017, oplevering mei/ juni 2018. De gemeente heeft besloten de locatie Snellerpoort-Oost te gaan tenderen. Waarschijnlijk komen er op deze locatie geen sociale woningen, gezien de kosten verhogende factoren zoals geluid/veiligheid en bebouwd parkeren. Het aandeel sociaal zal op een andere locatie in Snellerpoort moeten worden ontwikkeld. Blok 6 Campinaterrein (32 woonzorgwoningen) zal volgens de laatste aannemersplanning in maart 2018 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 maanden daarna is echter stagnatie in het project gekomen door een zeer hoge kostenraming. Realisatie in 2018 lijkt hierdoor niet meer mogelijk. In de 2^e helft van 2017 is de realisatie van Thuishuis (6 woningen) gestart. Dit project is begin 2018 opgeleverd. In Q4 2017 is de turnkey overeenkomst voor 25 app Den Oudsten getekend. Start bouw staat gepland voor Q3 2018.</p>
Pius X	30 woningen	(2018)																
Den Oudsten	25 woningen	(2019)																
Snellerpoort +/-	100 woningen	(2020)																
De Pionier	16	(2020) +																
171 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.			GroenWest tracht in samenwerking met de BAM de 'FNV-locatie' te verwerven. Hierop zou voor GroenWest plaats zijn voor circa 100 sociale huurwoningen. Daarnaast wordt GroenWest betrokken in het project versnelde woningbouw op De Bleek 1 . Het gaat om circa 40 sociale huurwoningen.														
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.			<p>In 2016 zijn er afspraken rondom WMO aanpassingen gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rolverdeling bij woningaanpassing - Aanpassingen in gemeenschappelijke ruimtes - Aanpasbaar bouwen - Verantwoordelijkheid bij onderhoud en verwijdering van aanpassingen <p>Dit loopt in de praktijk goed.</p>														

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 actiepoint voor 2017: voor 200 woningen worden 500 labelstappen gezet.			<p>We verwachten deze afspraak te halen. Tussen 1 januari 2015 en eind 2017 zijn er 1020 positieve labelstappen gezet. Daarnaast moeten er nog 230 labelstappen afgemeld worden van projecten groot onderhoud die in 2017 zijn afgerond. In 2018 en 2019 verwachten we met de oplevering van 39 NOM-woningen en de aanpak van o.a. de Hobbemaflats veel labelstappen te zetten.</p> <p>Daarnaast is begin 2018 gestart met het plaatsen van zonnepanelen vanuit het langjarige zonnepanelenprogramma waarbij het doel is om 2/3^e van de voorraad van zonnepanelen te voorzien.</p>
	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.			In 2017 zijn GroenWest en WBS Kamerik gefuseerd. Samen is bepaald om de komende tijd elke 2 jaar bij één complex in Kamerik GO gepleegd. Daarbij zullen ook veel labelstappen gezet worden, waarschijnlijk het gemiddelde van 2,4 per labelstap.
		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, in 2018 wordt het voor alle projecten standaard uitgevraagd bij de vaste onderhoudspartijen om bekend te raken met de systematiek en daar vanaf 2019 mogelijk concreet op te kunnen gaan sturen.
	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 en de renovaties zijn in de tweede helft van 2017 gestart. De bewoners zijn erg positief (ca 85% heeft ingestemd met de plannen). Oplevering volgt begin 2018.
	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.			<p>GroenWest is in 2017 gestart met een zonnepanelenprogramma. Naar schatting komen 5.600 EGW en 4.000 MGW (2/3e van de woningvoorraad van Groen West) voor zonnepanelen in aanmerking. Door deze ingreep krijgen sommige woningen zelfs energielabel A.</p> <p>Op 11 juni 2017 is er een raamcontract getekend met Solarteam (combinatie WeijersEikhout en Bos installatiewerken). Zij gaan de komende vier jaar gebiedsgericht aan de slag, waarvoor in 2017 een start gemaakt is met de voorlichting van huurders, o.a. via een informatieve website en een individuele brief met een aanbod. Voor de daadwerkelijke uitrol gaat het Solarteam de wijk in met modelwoningen en enthousiaste bewoners die ambassadeur willen zijn voor hun wijk. Na leveringsproblemen van de panelen zijn in januari 2018 de eerste sets geplaatst. Ook met het plaatsen van de zonnepanelen op hogere appartementengebouwen ten behoeve van collectieve meter is gestart.</p>

	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 hebben huurders zich kunnen aanmelden voor het zonnepanelenprogramma.
	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 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. De nieuwbouw 25 appartementen Den Oudsten zullen gasloos uitgevoerd worden. Daarnaast worden de woningen voorzien van onder andere triple glas, hogere isolatiewaarde en een gebalanceerd ventilatie systeem.
	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 t.a.v. FSC. Verder worden er in de inkoopvoorwaarden eisen gesteld t.a.v. milieu. We onderzoeken of we hiervoor de richtlijnen van Pianoo kunnen overnemen.
Sociale huurwoningvoorraad/ betaalbaarheid	1. De woningcorporaties garanderen dat de sociale woningvoorraad tenminste bestaat uit 4.630 woningen. Uitgaande van aantallen aan het einde van deze afspraken periode. 2. GroenWest garandeert eind 2020 een voorraad te hebben van 2.850 woningen met een kale huurprijs onder de 1 ^e aftoppingsgrens (≤ € 576,87, prijspeil 2015) en 550 woningen met een kale huurprijs tussen de 1 ^e en de 2 ^e aftoppingsgrens (≤ € 618,24, prijspeil 2015). 3. WBS Kamerik garandeert eind 2020 een voorraad te hebben van 75 woningen met een kale huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (≤ € 576,87, prijspeil 2015) en 125 woningen met een kale huurprijs tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (≤ € 618,24, prijspeil 2015).	Middels het huurbeleid streven de corporaties naar vergroting van het aantal huurwoningen met een huur onder de 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens.	●	1. Op 10 januari 2018 heeft GroenWest na fusie met WBS Kamerik voldoende zelfstandige woningen tot de liberalisatiegrens (4.616 exclusief tijdelijke contracten). Er lopen nog een aantal projecten, waarmee circa 100 woningen toegevoegd worden aan de voorraad en de prestatieafpraak behaald zal worden. 2. 10 januari 2018 heeft GroenWest na fusie met WBS Kamerik Op voldoende woningen onder de 1e aftoppingsgrenzen: 3.224 . En 699 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.
Verkoop woningen	1. Het aantal potentieel te verkopen woningen van GroenWest in Woerden bedraagt ca. 60 woningen ¹ . Woningen die GroenWest verkoopt worden gecompenseerd, middels aankoop of nieuwbouw. 2. WBS Kamerik verkoopt in de looptijd van deze prestatieafspraken geen woningen		●	Mede als gevolg van de door GroenWest ingestelde verkoopstop gaan we aanmerkelijk minder woningen verkopen dan 60. In 2017 zijn er negen woningen vanuit de koopgarant teruggekocht. Van deze negen woningen zijn er zeven doorverkocht en twee terug in verhuur genomen.
	2. In 2015/2016 haalt GroenWest 17 woningen uit de verkoop om het aanbod te vergroten.		●	De verkoopstop is in 2017 doorgezet.

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

	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 (prijsspeil 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.		●	99,7% van de verhuringen onder de huurtoeslaggrens was in 2017 passend.
	De corporaties garanderen dat de slaagkans van de doelgroep woningzoekenden met recht op huurtoeslag, in 2016 minimaal 70 procent is.		●	In 2016 is 86% van de verhuringen geweest aan een huishouden met recht op huurtoeslag. In 2017 was dit 84%. 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.
		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 2017 40 woningen in deze categorie verhuurd aan deze groep. Besluit/monitoring en overleg met de gemeente. In 2018 start GW met een experiment waarbij maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan lagere middeninkomens (€36.798 - 41.056 euro). N.B. GroenWest is hierbij wettelijk gehouden aan de 80-10-10 regeling. Afgaande op de verhuurcijfers van de afgelopen jaren gaat dit in Woerden om circa 9 toewijzingen aan lagere middeninkomens per kwartaal. Het experiment wordt per kwartaal gemonitord en aan het eind van het jaar geëvalueerd.
	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 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. Dit doen we om leegstand van sociale huurwoningen zo veel mogelijk te beperken waardoor er geen wisselwoningen nodig zijn. Hierdoor blijven de sociale huurwoningen beschikbaar voor andere mensen en dus verhuur.
		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 kleinekernenregeling. 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 zijn doorstroommaatregelen geïnventariseerd en is door Gemeente en GroenWest een voorstel opgesteld. De implementatie van de maatregelen wordt in 2018 in gang 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 97,6% (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.		●	In 2018 start GW met een experiment waarbij maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan lagere middeninkomens (€36.798 - 41.056 euro). N.B. GroenWest is hierbij wettelijk gehouden aan de 80-10-10 regeling. Afgaande op de verhuurcijfers van de afgelopen jaren gaat dit in Woerden om circa 9 toewijzingen aan lagere middeninkomens per kwartaal. Het experiment wordt per kwartaal gemonitord en aan het eind van het jaar geëvalueerd.
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 zijn zowel het experiment in Utrecht als dat in De Ronde Venen geëvalueerd. Op basis van de evaluatie is 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. Er is afgesproken om in 2018 ook een doorstroomexperiment op te starten.
	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. Voorsnog 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 in 2018 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 50 statushouders in Woerden ruimschoots behaald. In totaal zijn er 98 statushouders geplaatst.
	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'.
	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 2018 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 2017 3 projecten aan de gang. Woerden Centraal Blok 6 (met 32 cliënten van Philadelphia) op het oude Campinaterrein zal naar verwachting in maart 2018 worden opgeleverd. De oplevering van Pius X staat gepland voor mei/juni 2018. Het Thuishuis met 6 appartementen voor senioren is opgeleverd in februari 2018.
	Uitkomsten 'Scan Sociaal Domein' omzetten in werkafspraken t.b.v. de benoemde huisvestingsproblematiek (contingenten, opvanglocaties,...)		●	Hierover worden in 2018 afspraken gemaakt.
	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. Begin 2018 is dit project opgeleverd.
	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 een bepaalde doelgroep. De mogelijkheden van spreiding zijn echter ook gelimiteerd omdat kleine goedkope huurwoningen niet in alle wijken voorkomen. Hierover praten de professionals van gemeente en GW regelmatig, om afwegingen goed te maken binnen de mogelijkheden.

² Denk aan mantelzorgwoningen of omklapwoningen.

<p>Leefbaarheid</p>	<p>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.</p>		<p>●</p>	<p>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 Kom aan tafel bijeenkomsten). In vergelijking met vorig jaar worden er meer gezamenlijk gesprekken gevoerd met bewoners/huurders die problemen hebben (overlast, burengeschillen, GGZ-problematiek).</p> <p>Overlastklachten en problemen waarbij er sprake is van onacceptabel woongedrag door huurders worden door de wijkbeheerders en woonconsulenten bespreekbaar gemaakt met de betrokkenen van Woerden Wijzer en wijkagenten en afspraken worden vastgelegd en indien mogelijk actief gemonitord. Een probleem hierbij is de privacy wetgeving en niet alle partijen in de keten zijn gewend om actief samen te werken met de corporatie. Dat zal beter moeten in 2018. Een ontwikkeling is dat er meer kwetsbare en verwarde huurders zelfstandig (soms met tijdelijk ambulante hulp) in complexen en straten wonen. Om dat voor omwonenden acceptabel te houden vanwege overlast is soms complex. Er zijn diverse overlegvormen in werking: overleg zorg en overlast, erop af team, PGA en EPA proeftuin. Dat is nog niet goed gestroomlijnd, is de ervaring in de praktijk, waardoor de signalen van GW over slecht woongedrag nog niet altijd effectief opgevolgd kunnen worden. Een onderdeel van goed huurderschap is onderhoud van de tuin. Toezien op juist gebruik van de tuin (onderhoud en geen rommel) heeft in 2017 extra aandacht gekregen van wijkbeheerders in gesprek met huurders.</p>
	<p>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.</p>		<p>●</p>	<p>De gemeente heeft een contactpersoon aangewezen voor de corporaties. Half 2017 is opnieuw bekendheid geven aan de namen en functies. Deze contacten en afstemming onderling vraagt echter continue aandacht.</p>
	<p>Gemeente en corporaties dragen als gelijkwaardige partners (50/50%) bij in de financiering van het instrument Buurtbemiddeling voor gemeente Woerden.</p>		<p>●</p>	<p>Dit gebeurt.</p>
	<p>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.</p>		<p>●</p>	<p>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 in afwachting van het formaliseren van de afspraken.</p>
	<p>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).</p>		<p>●</p>	<p>Dit is onderdeel van het basiswerkproces van de woonconsulenten en wijkbeheerders. In 2017 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.</p>
<p>Resultaatsafspraken waarvoor alleen de gemeente inzet moet plegen</p>		<p>Inspanningsafspraken waarvoor alleen de gemeente inzet voor moet plegen</p>		
<p>WMO</p>	<p>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.</p>		<p>●</p>	<p>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 37 huishoudens via dit budget geholpen.</p>

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.		●	Wij hebben de brief ontvangen waarin staat dat het kettingbeding vervalt.
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. Dit is eind 2017 ook gebeurd.
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 gemeente heeft in 2017 een inventarisatie gemaakt van de benodigde woningen voor deze doelgroep.
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). In het najaar van 2017 is opnieuw bekendheid gegeven aan de namen en functies. Deze contacten en afstemming onderling vraagt structureel aandacht.

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.

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



Actieprogramma woningbouw Woerden

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

31 oktober 2018

1 Inleiding

Aanleiding

In het coalitieakkoord is een duidelijke ambitie opgenomen voor de woningbouwproductie.

*We vinden het belangrijk om nu echt snelheid te maken met woningbouw. Daarom komt er dit jaar een **actieprogramma voor woningbouw**. Hierbij is het onze ambitie ervoor te zorgen dat er gemiddeld 200 tot 300 woningen per jaar worden gebouwd. Hiervan willen wij er gemiddeld 40 tot 60 voor sociale huur beschikbaar maken.*

Daarnaast trekken we een aantal projecten snel vlot.

*Er is een **stevige organisatie** nodig om deze ambities waar te kunnen maken en we zullen **intensief samenwerken** met strategische partners, waaronder GroenWest en ondernemers.*

De crisis op de woningmarkt is een van de oorzaken dat er afgelopen jaren minder gebouwd is. Inmiddels is er weer beweging op de woningmarkt. Vanaf 2015 is de bereidheid bij ontwikkelende partijen om te bouwen weer toegenomen en worden projecten weer opgepakt. Door de gemeente wordt ook al extra ingezet op een versnelling van lopende projecten en het aanjagen van een aantal grotere gebiedsontwikkelingen. De plancapaciteit is inmiddels al flink vergroot met Middelland waar zo'n 1.500 tot 2.000 woningen kunnen komen. Snelerpoot is al een gebiedsontwikkeling. De Poort van Woerden is hieraan toegevoegd. Deze gebiedsontwikkelingen zorgen voor een enorme vergroting van de plancapaciteit en bieden grote kansen voor de woningbouwontwikkelingen in Woerden.

Er is echter nog méér mogelijk om de ambitie waar te maken. In dit 'actieprogramma woningbouw Woerden' zijn acties benoemd die we inzetten om meer voortgang te krijgen in woningbouwprojecten en deze waar mogelijk te versnellen of vertraging voorkomen.

Afbakening

Het actieprogramma woningbouw Woerden gaat hoofdzakelijk over nieuwbouw: Wat kan gemeente Woerden doen om structureel meer woningen te realiseren en daarmee te voldoen aan de vraag. Het gaat om concrete acties die de gemeente en ontwikkelende partijen kunnen zetten om de woningbouw te versnellen of in ieder geval niet te laten vertragen.

Kanttekeningen

De gemeente is beperkt in de middelen die zij in kan zetten om de woningbouwproductie op gang te brengen. Een gemeente bouwt immers niet zelf. Zij is voor het daadwerkelijk bouwen van woningen afhankelijk van anderen, zoals woningcorporaties en ontwikkelaars.

Projectontwikkeling, van start tot oplevering, duurt zo'n vier tot tien jaar. Gebiedsontwikkeling vaak nog langer. Een voortvarende aanpak en extra inspanningen op vele fronten betekent dus lang niet altijd dat er werkelijk

woningen op korte termijn opgeleverd worden. Er zijn veel factoren die de snelheid mede bepalen en waar de gemeente niet altijd invloed op heeft. In 2019 zullen 217 woningen opgeleverd worden. Vanaf 2020 verwachten we een structureel hoger aantal woningen te realiseren, waaronder de ontwikkelingen de FNV-locatie op Middelland, Defensie-eiland, Campinaast, Hof van Harmelen, Den Oudsten, het Pastorielaantje en De Pionier.

We zijn gebonden aan wet- en regelgeving. Ruimtelijke procedures (bestemmingsplan, omgevingsvergunning) kosten sowieso tijd en zienswijzen kunnen vertraging geven. Milieuwetgeving (externe veiligheid, geluid, bodemvervuiling) kan belemmerend zijn of extra investeringen vereisen. En zo zijn er meer factoren die van invloed zijn op de planvorming en de doorlooptijd. Niet alles is te beïnvloeden. Soms is er meer geduld nodig dan we zouden willen.

2 Thema's

Om de woningbouwproductie in beweging te krijgen zijn vijf thema's benoemd. Om ook werkelijk uitvoering te kunnen geven aan het actieprogramma, zijn komende jaren middelen gereserveerd: € 250.000 per jaar in 2019 en 2020 en € 100.000 per jaar in 2021 en 2022. Dit budget wordt ingezet op diverse acties.

1. *Er is een duidelijke visie en vastgesteld beleid. Het beleid is uitgewerkt tot praktisch toepasbare randvoorwaarden.*

Een duidelijke visie, vertaald in beleid, is het kader voor randvoorwaarden en woningbouwprogrammering. Het beleid moet uitgewerkt zijn tot een praktisch, werkbaar niveau. Daarbij moet duidelijk zijn wat harde, soms wettelijke, eisen en randvoorwaarden zijn en welke randvoorwaarden nog verder verfijnd en mogelijk aangepast kunnen worden bij de uitwerking van een plan.

Actie: aanvullen en aanscherpen beleid, waaronder woonvisie, verkeersvisie/mobiliteit Poort van Woerden, energietransitie, klimaatadaptie, aardgasvrij bouwen. Raming kosten: € 100.000,-.

Het is essentieel dat de gemeente duidelijk is in haar beleid en randvoorwaarden, zonder dat dit leidt tot starheid. Een overmaat aan harde randvoorwaarden werkt belemmerend en vertragend. Onvoldoende duidelijkheid over randvoorwaarden en de marges hierbij levert discussie en daarmee vertraging op. Bij gemeentelijk grondeigendom is het gemakkelijker om randvoorwaarden dwingend op te leggen dan bij particulier eigendom: voldoet het plan niet, dan wordt de grond niet verkocht.

In Middelland wordt het spinnenwebdiagram ingezet. Hierbij worden thema's (ruimte, programma, mobiliteit, duurzaamheid) uitgewerkt in drie kwaliteitsniveaus. Het diagram is een hulpmiddel om samenhang en balans te brengen in de diverse randvoorwaarden.

Actie: Van maximaal gevraagd naar optimaal en haalbaar: Het spinnenwebdiagram wordt verfijnd en geschikt gemaakt om in te zetten bij alle projecten.

2. *We sturen op inhoud, proces en doorlooptijd en zorgen voor duidelijkheid hierover.*

De basis voor goede planontwikkeling is een goede samenwerking, heldere processen en goede afspraken over randvoorwaarden, taken en verantwoordelijkheden. Op basis van duidelijkheid vooraf over het proces en de te nemen stappen kan gezamenlijk bekeken worden waar meer snelheid mogelijk is. Het gaat dan niet alleen om werkzaamheden die parallel aan elkaar kunnen lopen. Duidelijke afspraken bij de start over randvoorwaarden voorkomt dat in een latere fase (opnieuw) een discussie gevoerd wordt, met vertraging tot gevolg. Elke fase wordt afgesloten met een helder besluit waar alle partijen zich aan houden.

Actie: Projectmatig werken wordt verder uitgewerkt. Overeenkomsten idem.

3. *We brengen een prioritering aan bij de projecten en stemmen de (ambtelijke) capaciteit hierop af.*

Prioritering is noodzakelijk om voorrang te kunnen geven aan de projecten die het meeste/snelste bijdragen aan onze doelstellingen en om tijdig voldoende capaciteit en overige middelen in te kunnen zetten. Op basis van de prioritering van plannen kan een goede inschatting gemaakt worden van de inzet van menskracht en middelen voor de komende jaren.

Bij prioritering wordt onder andere gekeken naar het programma, de ruimtelijke meerwaarde en de vertragende dan wel versnellende factoren. Er zijn meerdere aspecten die meegewogen worden bij het bepalen van de prioriteit. Snelheid kan een keuze zijn maar ook een (dringend) gewenst programma of projecten die een vliegwiel zijn voor andere ontwikkelingen zoals bij grootschalige gebiedsontwikkelingen. We geven in ieder geval prioriteit aan de projecten Campinaast, FNV, Den Oudsten en een deel van Snellerpoort. Daarnaast wordt ingezet op het ontwikkelen van de projecten in de kleine kernen.

Actie: Bij alle projecten wordt gemonitord of er voldoende capaciteit is. Indien nodig, wordt extra capaciteit ingezet bij kansrijke projecten. Raming kosten: € 50.000,-.

4. We zijn een betrouwbare partner en gaan waar nodig werken aan het versterken van de samenwerking en het vertrouwen.

Een goede samenwerking is zeer bepalend voor de snelheid van een ontwikkeling. Dit vergt van alle partijen de inzet om elkaar te (leren) kennen, vertrouwen aan elkaar te geven en elkaar ook aan te spreken als iets niet naar verwachting gaat. Extra aandacht hiervoor moet leiden tot soepeler processen en snellere bijsturing bij schijnbaar conflicterende belangen.

Actie: Aan de start en gedurende het project is de samenwerkingsrelatie en onderling vertrouwen een vast agendapunt. Daarnaast wordt gekeken welke mogelijkheden van versnelling benut kunnen worden.

5. Indien nodig, investeren we in projecten die voldoen aan het beleid (bijv bouwen voor bepaalde doelgroepen) en zonder investering van de gemeente echt niet gerealiseerd kunnen worden.

De gemeente bouwt niet zelf maar kan op diverse manieren toch een bijdrage leveren aan projecten. Hier wordt zorgvuldig mee omgegaan. In de basis dient elke initiatiefnemer te zorgen voor een haalbaar project binnen de met elkaar vastgestelde kaders (incl marges binnen die kaders). Er zijn echter projecten die, ondanks inspanningen om het project haalbaar te maken, niet van de grond komen. Op dat moment kan de raad, goed beargumenteerd, besluiten om een financiële bijdrage te leveren. Ook de grondprijs is van invloed op de kosten en haalbaarheid van projecten als ook gebiedsbijdragen en verrekening van bovenplanse kosten.

Er is een reserve volkshuisvesting. Dit budget is nagenoeg geheel gebruikt. Voorstel is om dit fonds aan te vullen met delen van het budget versnelling woningbouw.

Actie: monitoren haalbaarheid projecten. Indien nodig, dan toets of financiële bijdragen nodig zijn. Toetsing/voorstel conform randvoorwaarden reserve volkshuisvesting. Raming bedrag: € 84.000,-

6. We bevorderen doorstroming en bouwen voor doorstroming.

Doorstroming is een 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 scheefwonen te verminderen en grotere eengezinshuur- en koopwoningen vrij te maken.

Het inzetten van doorstroommaatregelen is ook van invloed op nieuwbouwprojecten. Zo kunnen zorg geschikte nieuwbouwwoningen ingezet worden voor de doorstroomregeling 'van groot naar beter'. Nieuwbouw van middenhuurwoningen kan een bijdrage leveren aan doorstroom van scheefwoners van sociale huur naar middenhuur en van senioren met een middeninkomen van een grote eengezinswoning naar een zorg geschikt appartement.

Actie: doorstroomregeling 'van groot naar beter' en Woonevent middenhuur. Raming kosten: € 16.500,-.

3 Budget

Om ook werkelijk uitvoering te kunnen geven aan het actieprogramma, zijn komende jaren middelen gereserveerd: € 250.000 per jaar in 2019 en 2020 en € 100.000 per jaar in 2021 en 2022. Dit budget wordt ingezet op diverse acties. Voor 2020 en verder wordt een voorstel gedaan bij de jaarbrief 2019.

	Thema	Actie	Kosten 2019
1	Visie en beleid	Herijking Woonvisie Mobiliteit/parkeernormen Bodemenergieplan Snellerpoort, Middel- land en Poort van Woerden	€ 100.000,-
2	Duidelijkheid op inhoud, proces en afspraken	Projectmatig werken wordt verder uit- gewerkt. Overeenkomsten idem.	--
3	Prioritering en (ambtelijke) capaciteit	Inhuur extra capaciteit	€ 50.000,-
4	Samenwerking en vertrouwen	Vast gespreksonderwerp	--
5	Investeren in projecten	Reserve volkshuisvesting	€ 83.500,-
6	Doorstroming	Woonevent middenhuur Van groot naar beter	€ 1.500,- € 15.000,-
		<i>totaal</i>	€ 250.000,-

Bovenstaande thema's zijn uitgewerkt in bijgevoegd schema. Per thema zijn diverse opgaven geformuleerd, wat we er al in doen en nog meer gaan doen en welk resultaat we willen bereiken.