



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 10 december 2019

Portefeuillehouder(s) : Wethouder De Weger

Portefeuille(s) : Wonen

Contactpersoon : N.F. Bink

Tel.nr. : 8316

E-mailadres : bink.n@woerden.nl

Onderwerp:

Jaarbrief Wonen 2019 en Strategische woningbouwplanning 2019

Kennisnemen van:

1. Jaarbrief wonen 2019
2. De Strategische woningbouwplanning en de Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2019
3. Prestatieafspraken 2020 GroenWest – gemeente Woerden - HV Weidelanden.
4. Jaarmonitor prestatieafspraken 2018

Inleiding:

Via de *Jaarbrief Wonen* wordt u jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken op het gebied van Wonen in Woerden. Het gaat hierbij om nieuw beleid, de prestatieafspraken, de stand van zaken op het gebied van wonen met zorg, de resultaten van de woonruimteverdeling en woningbouwproductie.

Het afgelopen jaar zijn zowel de Woonvisie als de Huisvestingsverordening vernieuwd. In de Jaarbrief wordt vermeld wat de belangrijkste punten hierin zijn.

Om goed voorbereid te zijn op de nieuwe taak beschermd wonen (per 2022) nemen GroenWest, Kwintes en de gemeente deel aan het actieprogramma 'Weer Thuis'. Het doel van het programma is om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen beter te laten doorstromen naar een eigen woning inclusief goede begeleiding.

De Prestatieafspraken 2020 zijn vastgesteld. De afspraken zijn gerangschikt onder vier hoofdthema's: betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid, en wonen en zorg.

Uit de Jaarmonitor Prestatieafspraken 2020 blijkt dat nagenoeg alle prestatieafspraken voor 2018 zijn behaald of op schema lopen. Wel zien GroenWest en gemeente een uitdaging in het behalen van de verhoogde woningbouwproductie die is afgesproken.

Er is een analyse gemaakt van de zoektijden van de afgelopen jaren. Er is een duidelijk verband tussen de oplevering van de sociale huurwoningen en de hoogte van de zoektijd.

Er is een goede voortgang in de projecten. Van 24 projecten loopt de bestemmingsplanprocedure of is deze al gereed. Er zijn 300 woningen in aanbouw en 13 projecten zitten in de verkoopfase. In de Woonvisie 2019-2024 is de ambitie vastgelegd om de komende jaren 300 woningen per jaar te

realiseren. Deze verhoging van de ambitie van voorheen 200 naar 300 woningen, wordt vanaf 2021 gehaald. Tot 2030 moeten er 600 sociale huurwoningen opgeleverd worden. Het grootste deel is al opgenomen in woningbouwprojecten. De komende jaren moeten er nog 250 sociale huurwoningen in concrete projecten opgenomen worden.

Daarnaast zijn er na 2030 nieuwe locaties nodig om de plancapaciteit te kunnen verhogen met 2.350 woningen.

Kernboodschap:

In 2019 zijn een nieuwe Woonvisie, Huisvestingsverordening en Prestatieafspraken vastgesteld. Daarnaast nemen we deel aan het Actieprogramma Weer Thuis ten behoeve van de uitstroom uit beschermd wonen/ maatschappelijke opvang.

De zoektijden voor sociale huurwoningen fluctueren door de jaren heen: wanneer er nieuwbouw sociale huur opgeleverd wordt, zien we een daling van de zoektijd.

Vanaf 2021 worden er 300 woningen per jaar gerealiseerd.

De komende jaren moeten er nog 250 sociale huurwoningen in concrete projecten opgenomen worden. Daarnaast zijn er na 2030 nieuwe locaties nodig om de plancapaciteit te kunnen verhogen met 2.350 woningen.

Financiën:

In 2018 is het Actieprogramma woningbouw vastgesteld. Het doel van het Actieprogramma Woningbouw is de realisatie van woningen te bespoedigen. Voor 2019 is €250.000,- beschikbaar. De prognose van de besteding van dit bedrag ligt op €225.000,-. Bij de Jaarrekening komt het college met het eindbeeld van de besteding van deze middelen en met het voorstel aan de raad om het mogelijk resterende bedrag van het budget te storten in de 'Reserve volkshuisvesting'.

In de begroting 2020 is vastgesteld dat er voor de uitvoering van het Actieprogramma Woningbouw in totaal €250.000 beschikbaar is tot en met 2022. Dit wordt in dezelfde lijn ingezet als in 2019: voor het initiëren van (onderzoek naar) nieuwbouwlocaties en bijzondere woon(zorg)concepten en de inzet van extra capaciteit op woningbouwprojecten.

Vervolg:

De strategische woningbouwplanning wordt twee keer per jaar geactualiseerd. De prestatieafspraken worden door beide partijen uitgevoerd. In het eerste kwartaal 2020 worden de prestatieafspraken 2019 geëvalueerd. Waarna in het vierde kwartaal de prestatieafspraken worden herijkt.

Bijlagen:

1. Jaarbrief Wonen 2019 (19.091904)
 2. Prestatieafspraken 2020 GroenWest- gemeente Woerden – HV Weidelanden (19.091903)
 3. Jaarmonitor Prestatieafspraken 2018 GroenWest- gemeente Woerden – HV Weidelanden (19.091905)
 4. Strategische woningbouwplanning 2019 (19.091901)
 5. Toelichting op de strategische woningbouwplanning en voortgang projecten 2019 (19.091902)
-

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer





Jaarbrief Wonen 2019

Team Ruimtelijk beleid en Projecten: Natalie Bink, Marieke de Kogel

21 november 2019

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

Bij deze Jaarbrief zijn diverse bijlagen gevoegd.

2 Nieuwe beleidsdocumenten en maatregelen

Het afgelopen jaar zijn zowel de Woonvisie als de Huisvestingsverordening vernieuwd. De nieuwe Huisvestingsverordening is op 1 juli 2019 in werking is getreden bevat een aantal beleidswijzigingen. Zo verliezen woningzoekenden nog maar 25% van hun inschrijftijd als zij zich na het accepteren van een woning binnen een jaar weer inschrijven bij WoningNet. Deze maatregel zorgt ervoor dat het voor mensen makkelijker wordt om door te stromen naar een volgende huurwoning. Om de kansen voor starters te vergroten is loting als specifieke mogelijkheid toegevoegd. Vanaf 2020 wordt ook een deel van de woningen in Woerden, maximaal 20%, verloot. Inschrijftijd speelt hierbij geen rol, dus zorgt ervoor dat iedereen evenveel kans heeft op een woning. Daarnaast is het doorstroomexperiment Van Groot Naar Beter regionaal ingevoerd.

In de zomer van 2021 wordt de nieuwe huisvestingsverordening geëvalueerd.

De Woonvisie 'Woerden Woont 2019-2024' is op 14 november 2019 vastgesteld. In de geactualiseerde Woonvisie zijn de belangrijkste nieuwe uitgangspunten voor het woonbeleid:

- 20% van de nieuwbouw voor sociale huur, 10% van de nieuwbouw voor middenhuur en 20% voor goedkope en betaalbare koop tot 2040
- Een beoordelingskader voor nieuwe wooninitiatieven/ woonconcepten.
- Gemiddelde jaarlijkse plancapaciteit van 300 woningen per jaar tot 2040.
- Optimaliseren van instrumenten om het gedifferentieerde aanbod te behouden.

Hierbij hanteren we de volgende speerpunten in beleid.

1. Bouwen voor doorstroming
2. Bouwen voor 1-2 persoonshuishoudens
3. Bouwen voor een mix aan doelgroepen
4. Nieuwe initiatieven de ruimte geven
5. Zoveel mogelijk aansluiten bij de markt

3 Stand van zaken Wonen met zorg

Deelname actieprogramma 'Weer Thuis'

In 2022 wordt beschermd wonen / maatschappelijke opvang een taak van alle gemeenten, in plaats van de centrumgemeente (Utrecht). Het doel hiervan is om mensen met een psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk in de wijken te ondersteunen. Dat vraagt een basisniveau aan voorzieningen en kennis, geschikte woningen, en vooral samenwerking tussen gemeente, zorgpartijen en corporatie. Deze beweging is inmiddels in gang gezet. In het afgelopen jaar zijn hier regionale afspraken over gemaakt. Om hier een goed gevolg aan te geven nemen GroenWest, Kwintes en gemeente deel aan het actieprogramma 'Weer Thuis'.

Het doel van het programma is om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen beter te laten doorstromen naar een eigen woning inclusief goede begeleiding. Hiervoor zijn afspraken nodig, onder andere rondom directe bemiddeling / eenmalig aanbod, beheer, leefbaarheid en begeleiding. Een projectleider van Aedes begeleidt ons hierbij. In 2020 verwachten we tot een concrete set van afspraken te komen, die een aanvulling zijn op de bestaande afspraken.

Pitstop

Samen met het Leger des Heils worden de 'Pitstops' op dit moment geëvalueerd en gekeken hoe deze nog beter ingezet kunnen worden. Daarnaast zijn we op dit moment in gesprek met onder andere Thuishaven om spoedzoekers met ondersteuningsvraag een tijdelijke opvangplek te kunnen bieden.

Woon-zorg concepten

Het afgelopen jaar hebben we met verschillende aanbieders van woon-zorgconcepten waaronder Het Oudenhuis en het Thuishuis gesproken. Van deze woon-zorgconcepten is in kaart gebracht wie hun doelgroepen zijn, wat hun programma van eisen is en welk zorgproduct zij bieden. Samen met het sociaal domein wordt deze lijst beheerd en bij woningbouwontwikkeling wordt onderzocht welke aanbieders zouden passen op de locatie (zoals beschreven staat in de woonvisie).

Kansen

Bij woningbouwinitiatieven 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.

4 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. Ook huurdersvereniging Weidelanden is hierbij betrokken. Jaarlijks worden afspraken gemaakt voor het komend jaar. In het eerste kwartaal worden de prestatieafspraken van afgelopen jaar geëvalueerd.

4.1 Jaarmonitor prestatieafspraken 2018

In het eerste kwartaal hebben corporatie, huurdersvereniging en gemeente de jaarmonitor (zie bijlage) van de prestatieafspraken besproken om te zien welke prestatieafspraken zijn waargemaakt en waar bijsturing nodig is. Nagenoeg alle prestatieafspraken voor 2018 zijn behaald of lopen op schema. Wel ziet GroenWest een uitdaging in het behalen van de verhoogde woningbouwproductie die is afgesproken.

De jaarmonitor prestatieafspraken 2019 wordt in het eerste kwartaal van 2020 opgesteld.

4.2 Prestatieafspraken 2020

De prestatieafspraken 2020 zijn gerangschikt onder vier hoofdthema's: betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid, en wonen en zorg.

Samenvatting van de belangrijkste afspraken voor 2020

Onderstaand zijn de belangrijkste prestatieafspraken voor 2020 weergegeven:

1. GroenWest zet in op een gematigd huurbeleid en gematigde huurhoging. Dit betekent dat bij mutatie 60% van de sociale huurwoningen een huur onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 607,46) heeft en 20% onder de 2^e aftoppingsgrens (€ 651,03). De huurverhoging is inflatievolgend.
2. GroenWest en de gemeente zetten zich samen in om tot 2030 zeker 600 sociale huurwoningen toe te voegen, gemiddeld 60 per jaar. Daarbij ligt een extra focus op het bouwen voor kleine huishoudens.

3. GroenWest, politie, welzijn- en zorgpartijen en de gemeente leggen afspraken vast in een convenant woonproblematiek, zoals aanpak extreme woonoverlast en huurschulden,.
4. Om meer starters aan een woning te helpen gaat GroenWest maximaal 20% van de woningen verloten.
5. Het doorstroomexperiment Van Groot naar Beter loopt van 1 maart 2019 tot september 2020. In het voorjaar wordt het experiment geëvalueerd.

Toelichting op Van Groot naar Beter: Bijna de helft van de sociale huurvoorraad in de gemeente Woerden bestaat uit eengezinswoningen. Theoretisch zou dat aandeel voldoende moeten zijn, aangezien slechts 19% van de doelgroep voor een sociale huurwoning bestaat uit gezinnen. Toch is het voor gezinnen vaak moeilijk om een eengezinswoning te bemachtigen. Dit heeft o.a. te maken met de lage mutatiegraad van eengezinswoningen. Eengezinswoningen worden veelal bewoond door mensen die niet passend wonen qua inkomen of huishoudgrootte. Via het doorstroomexperiment willen we senioren verleiden om te verhuizen, zodat zij in een passende woning komen te wonen en er woningen vrijkomen voor gezinnen.

Het experiment bestaat uit een voorrangregeling bij de woningtoewijzing, een kortingsregeling op de huur en verhuisadvies. De kosten voor ondersteuning worden gedeeld door GroenWest en de gemeente Woerden als onderdeel van het actieprogramma Woningbouw.

5 Resultaten woonruimteverdeling sociale huurwoningen

Woningaanbod en woningtoewijzing

Tot en met het tweede kwartaal zijn 107 sociale huurwoningen aangeboden. Als deze lijn doorgetrokken wordt, komen we voor heel 2019 uit op ongeveer 220 woningen. Dit is lager dan het langjarig gemiddelde van 250 woningen. Dit wordt deels verklaard door het hoge aantal vrijkomende woningen in 2018 door de oplevering van nieuwbouwwoningen in combinatie met het toepassen van een doorstroomregeling waardoor er meer sociale huurwoning vrijgekomen zijn.

Het afgelopen jaar zijn 38 woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen (onder andere uitstroom uit de maatschappelijke opvang). Dit is hoger dan vorig jaar.

De verwachting is dat de toewijzing aan bijzondere doelgroepen de komende jaren verder gaat toenemen, vanwege een hogere uitstroom uit de maatschappelijk opvang en het beroep dat op de regio wordt gedaan.

Tevens zijn de nieuwbouwappartementen op de woningbouwlocatie Den Oudsten in de verhuur gegaan. Om alle doelgroepen de kans te geven een nieuwbouwwoning te bemachtigen, zijn de woningen volgens de reguliere regels toegewezen en zijn er geen voorrangregels toegepast. Dit heeft erin geresulteerd dat alle 25 woningen zijn verhuurd aan inwoners van de woningmarktregio Utrecht, waarvan 15 woningen aan inwoners van de gemeente Woerden, waarvan er 7 een sociale huurwoning achterlaten, de overigen zijn starters. Van de 10 mensen buiten Woerden komen er 6 uit Utrecht. Er komt een mix van leeftijden te wonen, zo zijn 11 bewoners onder de 35 jaar.

Het effect hiervan op de woningmarkt weten we in 2020. De woningen worden namelijk in het tweede kwartaal van 2020 opgeleverd. Met het vrijkomen van de sociale huurwoningen, start de rest van de verhuisketen.

Tot en met het tweede kwartaal is 75% van de sociale huurwoningen in Woerden toegewezen aan starters. Dat is 3% hoger dan het regionaal gemiddelde. Regionaal wordt 72% van de sociale huurwoningen toegewezen aan een starter.

Zoektijden en inschrijfduur

Zoektijd is de periode dat een woningzoekende actief op zoek is naar een woning. De zoektijden in Woerden zijn toegenomen naar 4,5 jaar voor starters en 4,2 jaar voor doorstromers. De zoektijden zijn in Woerden lager dan in de regio waar 4,6 jaar voor starters en 5,1 jaar voor doorstromers geldt.

	<i>Starters</i>	<i>Doorstromers</i>
2015	3,6	3,7
2016	4,1	5
2017	3,8	4,4
2018	3,5	3,2
2019	4,5	4,2

Tabel 1: overzicht zoektijden van starters en doorstromers (2015-2019)

Zoals in de tabel te zien is fluctueert de zoektijd voor sociale huurwoningen door de jaren heen: wanneer er nieuwbouw sociale huur opgeleverd wordt, zien we een daling van de zoektijd, maar een stijging van de inschrijfduur.

Op dit moment is er een stijging van de zoektijden. Een belangrijke reden is dat er flink minder aanbod was in de eerste helft van 2019. Minder aanbod betekent meer reacties per woning en de grootste kans op een woning hebben mensen met een langere inschrijfduur. Bij doorstromers zien we daarom de inschrijfduur in het eerste halfjaar sterk stijgen van 8,8 naar 13,3 jaar. Dit zien we vaak als er nieuwbouwwoningen in de verhuur gaan: mensen met een lange inschrijfduur gaan dan reageren, waardoor de gemiddelde inschrijfduur stijgt. Voor starters is de inschrijfduur om aan een huurwoning te komen ongeveer gelijk gebleven (8,9 in 2018 naar 8,6 in 2019).

6 Strategische Woningbouwplanning

Er is een goede voortgang in de ontwikkelfases van de projecten:

- 32 projecten waarvan er 26 in ontwikkeling zijn
- 24 projecten: bestemmingsplanprocedure afgerond/in procedure/ bijna in procedure. Dat betekent dat er gekomen is tot 24 haalbare projecten
- 13 projecten zijn in (binnenkort in) verkoop/verhuur
- 8 projecten zijn in aanbouw: circa 300 woningen
- Van de 600 te realiseren sociale huurwoningen, zijn er 86 gerealiseerd en staan er 250 in de planning

In de Woonvisie 2019-2024 is de ambitie vastgelegd om de komende jaren 300 woningen per jaar te realiseren. Deze verhoging van de ambitie van voorheen 200 naar 300 woningen, wordt vanaf 2021 gehaald. Tot 2030 moeten er 600 sociale huurwoningen opgeleverd worden. Het grootste deel is al opgenomen in woningbouwprojecten. De komende jaren moeten er nog 250 sociale huurwoningen in concrete projecten opgenomen worden.

Tot 2030 is er voldoende plancapaciteit, daarna zijn nieuwe locaties nodig voor 2.350 woningen om aan een totale plancapaciteit van 6.600 woningen te komen. Hier moet naar gezocht worden binnen het traject Ruimtelijk Economisch Actieprogramma en de Omgevingsvisie. In de kleine kernen ontstaat vanaf 2028 een tekort aan woningbouwlocaties.

Om de planning te halen is er aandacht voor realistisch plannen met het oog beschikbare projecten en planuitstel. De ontwikkelsnelheid van projecten staat onder druk vanwege de complexiteit van de inbreidings- en transformatielocaties.

7 Resultaten Actieprogramma Woningbouw

Onderstaand staan de resultaten van het Actieprogramma woningbouw. Het doel van het Actieprogramma Woningbouw is de realisatie van woningen te bespoedigen. Voor 2019 is €250.000,- beschikbaar. De prognose van de besteding van dit bedrag ligt op €215.000,-. Bij de Jaarrekening komt het college met het eindbeeld van de besteding van deze middelen en met het voorstel aan de raad om het mogelijk resterende bedrag van het budget te storten in de 'Reserve volkshuisvesting'.

In de begroting 2020 is vastgesteld dat er voor de uitvoering van het Actieprogramma Woningbouw in totaal €225.000 beschikbaar is t/m 2022. Dit wordt in dezelfde lijn ingezet als in 2019: voor het initiëren van (onderzoek naar) nieuwbouwlocaties en bijzondere woon(zorg)concepten en de inzet van extra capaciteit.

Resultaten 2019:

- Herijking woonvisie, bodemenergieplannen Middelland en Snellerpoort worden opgesteld, onderzoek naar mobiliteit en parkeernormen is afgerond. Deze plannen en onderzoek geven duidelijkheid voor de te ontwikkelen woningbouwprojecten. De visieontwikkeling Poort van Woerden is gestart.
- Richtsnoer projectmatig werken is geactualiseerd en de werkwijze procesgang ruimtelijke projecten vastgelegd.
- Er is extra capaciteit ingezet ten behoeve van wonen en woningbouwprojecten
- Woonevent heeft plaatsgevonden in februari 2019
- Experiment 'Van groot naar beter', het stimuleren van verhuizing van senioren van een grote woning naar een kleinere, gelijkvloerse woning, is in het voorjaar 2019 gestart en is nu vast beleid in de Huisvestingsverordening.

- Succesvolle deelname aan de 100 dagen Challenge voor versnelling woningbouw en start van de nieuwe challenge Middenhuur van de Provincie Utrecht.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Prestatieafspraken 2020 GroenWest – gemeente Woerden – HV Weidelanden

Bijlage 2: Jaarmonitor prestatieafspraken 2018

Bijlage 3: Strategische woningbouwplanning 2019

Bijlage 4: Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2019

Concept Prestatieafspraken tussen gemeente Woerden, HV Weidelanden en GroenWest voor 2020

Onderwerp	Speerpunten uit de woonvisie	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
Betaalbaar wonen	<i>Voor iedereen in Woerden een betaalbare, geschikte woning, in de gewenste wijk of kern</i>	Met de herijkte woonvisie Woerden Woont 2019-2024 zet de gemeente in op groei van de voorraad sociale huurwoningen met minimaal 600 woningen tussen 2018 en 2030. De gemeente en GroenWest zetten zich maximaal in om deze ambitie te realiseren. De gewenste streefvoorraad is ca. 5500. Hiermee wordt ingespeeld op zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgave.	
		Gematigd huurbeleid GroenWest hanteert een streefhuurbeleid waarbij 60% van haar sociale huurwoningen een huur heeft onder de 1e aftoppingsgrens (€607,46); 20% onder de 2e aftoppingsgrens (€651,03) en 20% onder de liberalisatiegrens (€720,42).	
		Gematigde huurverhoging <ul style="list-style-type: none"> GroenWest hanteert als uitgangspunt voor 2020 weer een gematigde huurverhoging voor huurders met een inkomen tot € 42.436: inflatievolgend. GroenWest is voornemens een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor de groep met een huur onder de liberalisatiegrens (€720,46) en een inkomen boven de € 42.436 (prijsspeil 2019), maar kan hier van afwijken als de aankomende woningwetwijziging hier aanleiding toe geeft. De opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad. 	De gemeente draagt zorg voor de benodigde koppeling tussen de gemeentelijke administratie en de Belastingdienst.
		Sociale grondprijzen Sociale grondprijzen en lagere leges zijn noodzakelijk voor het realiseren van betaalbare nieuwbouw.	De gemeente informeert GroenWest vroegtijdig over aanpassingen aan haar Grondprijzbrief. Bij de bouw van sociale huurwoningen op gemeentelijke gronden hanteert de gemeente sociale grondprijzen conform de Grondprijzbrief. Ook hanteert de gemeente redelijke leges conform de legesverordening.
		Schuldhelpverlening GroenWest spant zich in om huurschulden te beperken. Hiervoor is samenwerking met de gemeente nodig. In 2020 wil GroenWest starten met een nieuwe werkwijze om bij huurachterstanden snel oplopende schulden te voorkomen. De nieuwe werkwijze houdt in dat de huur	De gemeente is verantwoordelijk voor armoedebeleid en schuldhelpverlening voor inwoners. In 2020 evalueert zij in samenwerking met betrokken partijen de huidige werkwijze rondom de aanpak huurachterstanden (met Er-op-af). De door GroenWest voorgestelde nieuwe werkwijze wordt hierin meegenomen. Zo nodig maken

Onderwerp	Speerpunten uit de woonvisie	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		van huurders met een bijstandsuitkering bij een betalingsachterstand vanaf twee maanden door de gemeente wordt ingehouden op de uitkering. GroenWest treedt hierover vroegtijdig in overleg met de gemeente.	partijen nieuwe afspraken om huurachterstanden te voorkomen en huurders met schulden te ondersteunen.
	<i>Focus op groepen die extra aandacht nodig hebben, waaronder middeninkomens</i>	GroenWest benut maximaal 10% bij woningtoewijzing voor huishoudens met een inkomen tussen 38.035 en 42.436 euro (prijspeil 2019). Hierbij streeft zij naar een evenwichtige spreiding van dit aanbod gedurende het kalenderjaar.	
	<i>Streven naar doorstroming van scheefwoners</i>	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 middeninkomens (tot € 42.436). - Bij nieuwbouw voorrangsregels 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 € 42.436. 	De gemeente zorgt via de woningbouwprogrammering dat er woningen gerealiseerd worden voor de doorstroming. De in 2019 vastgestelde Huisvestingsverordening bevat voorrangsbepalingen en biedt de mogelijkheid om nadere voorrangsbepalingen op te nemen in beleidsregels. Indien gewenst maken gemeente en GroenWest afspraken over specifieke toewijzing bij nieuwbouwprojecten.
Beschikbaarheid	<i>Het nieuwbouw-programma afstemmen op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad</i>	De gemeente en GroenWest blijven continu in gesprek over kansen, marktontwikkelingen en projecten op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Zowel ambtelijk als bestuurlijk.	
		De gemeente en GroenWest komen bij nieuwbouwplannen eerst tot een intentieovereenkomst voordat GroenWest en de gemeente substantiële kosten maken.	
		De gemeente en GroenWest werken in 2020 een regeling uit voor een waarborgsom die bij wederzijdse instemming de huidige bankgarantieregeling vervangt.	
		GroenWest draagt aan woningbouwprojecten bij door: <ul style="list-style-type: none"> • In nauw contact te blijven met de gemeente en andere grondbezitters en samenwerkingspartijen om nieuwe locaties te verwerven/ontwikkelen; • Tijdig kenbaar te maken wanneer en welke gemeentelijke inzet wordt verwacht; • Tegen een laag rendement te investeren in sociale huurwoningen; 	De gemeente draagt aan woningbouwprojecten bij door: <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheden te onderzoeken bij vrijkomende gemeentelijke locaties of vastgoed; • Conform de woonvisie 20% van de nieuwbouw te bestemmen voor sociale huur (60 woningen per jaar); • Te zorgen voor voldoende en tijdige ambtelijke capaciteit voor de projectontwikkeling;

Onderwerp	Speerpunten uit de woonvisie	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		<ul style="list-style-type: none"> • Per plan een contactpersoon aan te wijzen om de communicatie te stroomlijnen; • Het leveren van voldoende capaciteit en kwaliteit in personele zin ten behoeve van de projectontwikkeling. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en GroenWest stemmen af om te komen tot een balans tussen de gestelde (bovenwettelijke) eisen op het gebied van duurzaamheid, parkeren, stedenbouw en architectuur, met als doel om te komen tot een haalbaar plan. • Het inzetten van de Reserve Volkshuisvestingsfonds met als doel het woningbouwproject financieel haalbaar te krijgen. Dit ten behoeve van woningbouwprojecten waar bijzondere (kostenverhogende) inspanningen nodig zijn.
		<p>Nieuwbouwprogramma 2020 - 2030</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Pionier, Zegveld: 24 MGW, toegankelijk • De Oudstenterrein, Woerden: 25 MGW • De Houttuin, Woerden: 82 MGW. GroenWest spant zich in om de 2-kamer woningen te verhuren onder de 1^e aftoppingsgrens. GroenWest onderzoekt, in overleg met de Gemeente, de mogelijkheid van een gemengd wonenproject op deze locatie • Willem Alexanderlaan, Harmelen: circa 25 MGW • Snellerpoort: 100 woningen, met de wens dit aantal te verhogen naar 20% sociale huur • Middelland: 280-370 woningen, n.t.b. • Stationsgebied: n.t.b. • Veldwijklocatie: 26 eenheden + kantoor + gezamenlijke ruimte voor Leger des Heils. <p>GroenWest wil met haar nieuwbouwprogramma graag bijdragen aan de gemeentelijke doelstelling om een gedifferentieerde samenstelling van wijken te realiseren. GroenWest en gemeente maken hiertoe per project afspraken over het aantal te realiseren sociale huurwoningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens.</p> <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>	<ul style="list-style-type: none"> • De Pionier: <ul style="list-style-type: none"> - Begin 2020 levering bouwgrond en verrekening gemeentelijke bijdrage van €150.000 - Gelijktijdig met afronding van de bouw omgeving incl. parkeerplaatsen woonrijp maken • De Houttuin: <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente zorgt voor het doorlopen van de procedures binnen de wettelijke termijn met als doel dat de bouw in Q4 2020 start • Willem Alexanderlaan (afhankelijk van starten initiatief): <ul style="list-style-type: none"> - Afronden initiatieffase en definitiefase - Afspraken koopovereenkomst • Snellerpoort: <ul style="list-style-type: none"> - In 2020 koopovereenkomst eerste deel tekenen (Oostelijk gebied, ca 100 woningen conform grondexploitatie) - In 2020 wordt onderzocht of het aandeel sociale huurwoningen omhoog kan worden bijgesteld voor de overige plandelen zodat tenminste 20% van de woningen in de sociale huur gerealiseerd wordt. • Middelland: <ul style="list-style-type: none"> - In de gesprekken met de ontwikkelende partijen de eis van 20% sociale huur bespreken conform de structuurvisie 2019. • Stationsgebied: <ul style="list-style-type: none"> - Opnemen sociaal programma in visie wanneer er een woningbouwopgave geformuleerd wordt • Veldwijklocatie:

Onderwerp	Speerpunten uit de woonvisie	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
			<ul style="list-style-type: none"> - In 2020 verder onderzoek naar de mogelijkheid om de tijdelijke locatie middels een bestemmingsplan permanent te maken <p>Kanttekening is dat de planning afhankelijk is van eventuele beroepsprocedures.</p>
		<p>Potentiële ontwikkellocaties in beeld brengen GroenWest wil graag, in lijn met de strategische woningbouwplanning 2019-2024, nieuwe sociale huurwoningen realiseren.</p>	Als het mogelijk en wenselijk is om op een locatie sociale woningbouw te realiseren, gaat de gemeente hierover het gesprek aan met GroenWest.
		<p>Verkoopbeleid GroenWest handhaaft in 2020 de verkoopstop. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen wordt hiervan afgeweken.</p>	
		<p>Terughoudend met sloop Voorlopig heeft GroenWest geen sloopplannen. Indien dit aan de orde is treedt GroenWest in overleg met de gemeente en is het uitgangspunt dat er geen vermindering ontstaat van de sociale voorraad.</p>	
	<i>Bouwen voor een mix aan doelgroepen</i>	GroenWest houdt bij zowel nieuwbouw als de woonruimteverdeling van de bestaande voorraad rekening met verschillende doelgroepen.	
	<i>Bouwen voor 1- en 2-persoonshuishoudens</i>	<p>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).</p>	Per locatie/project maken GroenWest en de gemeente afspraken over de doelgroep.
	<i>Nieuwe initiatieven de ruimte geven</i>	<p>Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen GroenWest stelt 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. Ook stelt zij conform het convenant Beter Wonen woningen ter beschikking voor de uitstroom van mensen uit deze instellingen.</p> <p>Daarnaast blijft GroenWest op zoek naar vernieuwende woonvormen (tussen beschermd wonen en regulier</p>	<p>In samenwerking met maatschappelijk partners, zorginstellingen en GroenWest zorgt de gemeente in 2020 voor een lokaal plan van aanpak maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Hierin is nadrukkelijk aandacht voor draagvlak en integratie in de wijk, evenals behandeling en begeleiding. Conform het regioconvenant Beter Wonen wordt uitstroom uit instellingen gereguleerd en vanuit de WMO begeleiding gegarandeerd.</p> <p>Voor inwoners die door regelgeving tussen wal en schip dreigen te vallen kan de gemeente de</p>

Onderwerp	Speerpunten uit de woonvisie	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		wonen). GroenWest en gemeente stemmen af m.b.t. de realisatie hiervan in bestaande of nieuwbouwprojecten.	hardheidsclausule inzetten.
		Woningen voor jongeren Om de slaagkans van woningzoekenden met een korte inschrijftijd (spoedzoekers, jongeren, starters) te vergroten wil GroenWest in 2020 een deel van de vrijkomende woningen verloten. In 2019 wordt uitgewerkt voor welke en hoeveel woningen dit wenselijk is. Begin 2021 wordt er geëvalueerd.	De Huisvestingsverordening van Woerden biedt de mogelijkheid om maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in de gemeente via het lotingmodel te verhuren.
		Huisvesting statushouders GroenWest verhuurt woningen aan statushouders en draagt hiermee bij aan het voldoen aan de rijkstaakstelling (van de gemeente Woerden) voor de huisvesting van statushouders.	De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting, begeleiding en integratie van statushouders.
		Stadspoort In 2020 is de bezetting van de Stadspoort de helft van de oorspronkelijke. Er wonen nog 26 statushouders.	De gemeente zet zich in om de uitstroom uit de Stadspoort in 2021 mogelijk te maken door de bouw van extra sociale huurwoningen te stimuleren.
Duurzaamheid	<i>Verduurzamen bestaande woningvoorraad</i>	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 CO ₂ -neutraal is. Als eerste mijlpaal in deze ambitie streeft GroenWest naar gemiddeld \leq EI 1,2 (corresponderend met label A) in 2030. Waar mogelijk deelt GroenWest relevante kennis en neemt zij actief deel aan voorbereidende werkzaamheden voor de warmtevisie en het warmtetransitieplan van de gemeente.	De gemeente Woerden wil in 2030 CO ₂ -neutraal zijn. De gemeente zorgt ervoor dat zij binnen de wettelijke termijn (2021) een warmtevisie en warmtetransitieplan heeft. De gemeente bespreekt dit plan met GroenWest en des gewenst met de huurdersvereniging.
		Reductie CO₂-uitstoot Ook in 2020 experimenteert GroenWest in haar werkgebied met nieuwe technieken die bijdragen aan CO ₂ -reductie. Vooral op installatiegebied, maar bijvoorbeeld ook zoutmatten als isolatiemateriaal, een warmtebuffer en een douche WTW. Positieve uitkomsten wil GroenWest inzetten bij de verduurzaming van haar voorraad. Opgedane kennis deelt GroenWest met collega corporaties en Aedes.	
		Circulariteit	

Onderwerp	Speerpunten uit de woonvisie	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		Daarnaast werkt GroenWest aan een monitoringssysteem voor CO2-uitstoot voor haar gehele portefeuille. Naast het analyseren van de jaarlijkse verbruiksgegevens (van de netbeheerders) wil GroenWest ook de component CO2-uitstoot van materialen gaan bekijken. Momenteel worden er al nulmetingen gedaan en willen ze hun ketenpartners uitdagen om duurzamere renovaties uit te voeren. In 2021 wil GroenWest prestatie-eisen meegeven aan de ketenpartners ten aanzien van CO2-reductie. Opgedane kennis deelt GroenWest met collega corporaties en Aedes.	
		<p>Klimaatadaptatie In 2020 ontwikkelt GroenWest beleid op het vlak van klimaatadaptatie, met onder meer aandacht voor het structureel afkoppelen van regenwater, het vergroenen van percelen en het aanleggen van groene daken. Zodra dit beleid er is gaat GroenWest in gesprek met de gemeente over toekomstige maatregelen in Woerden.</p> <p>Vooruitlopend hierop wordt in 2020 een pilot uitgevoerd met betrekking tot het afkoppelen van regenwater d.m.v. het oppervlakkig af laten wateren (het doorzagen van de regenpijp).</p>	De gemeente stelt in overleg met onder andere GroenWest het Actieplan Klimaatbestendig 2050 op. Vervolgens wordt een Uitvoeringsplan opgesteld met in dit plan concrete maatregelen voor o.a. wateroverlast die op korte termijn (de komende 2 á 3 jaar) uitgevoerd worden.
		<p>Zonnepanelenprogramma GroenWest gaat door 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. Ook worden zonnepanelen op appartementengebouwen geplaatst om de collectieve energiekosten te verlagen.</p>	
		<p>Duurzame nieuwbouw GroenWest biedt aan om voor projecten een meerprijs uit te vragen voor extra stappen op gebied van duurzaamheid. Op basis van ons eigen afwegingskader voor vastgoedinvesteringen nemen we een besluit. Aardgasvrij is de wettelijke standaard voor nieuwbouw.</p>	
Wonen en zorg	<i>De vergrijzing vraagt</i>	Zowel voor zittende huurders in de bestaande bouw als	

Onderwerp	Speerpunten uit de woonvisie	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
	<i>om meer geschikte (levensloopbestendige) woningen voor ouderen</i>	voor nieuwbouwwoningen spant GroenWest zich actief in zodat ouderen langer veilig thuis kunnen blijven wonen.	
		Advies aan ouderen rondom woningaanpassing Ook in 2020 stelt GroenWest een beperkt budget beschikbaar om kleine aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden via de Wmo.	De gemeente biedt onder andere vanuit de Wmo 'maatwerkvoorzieningen' aan inwoners die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn. Hieronder vallen kleine aanpassingen aan de woning zodat huurders langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, zoals een traplift of verhoogd toilet.
	<i>Extra aandacht voor het vrijmaken van grote woningen</i>	Doorstroomexperiment senioren Het doorstroomexperiment bestaat uit een voorrangsregeling, een kortingsregeling en verhuisadvies. De voorrangsregeling is vanaf 1 juli 2019 een structurele regionale voorrangsregel geworden (genaamd Van Groot naar Beter) en niet langer een lokaal experiment. In de huisvestingsverordeningen van alle gemeenten in de regio Utrecht is opgenomen dat bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers door burgemeester en wethouders voorrang wordt gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte met minimaal vier kamers achter laat. Afhankelijk van de evaluatie in het voorjaar van 2020 wordt de kortingsregeling en verhuisadvies voortgezet.	De gemeente draagt financieel bij aan dit experiment.
		Sociale huurwoningen toegankelijk maken Bij nieuwbouw worden appartementen en het gebouw zoveel mogelijk toegankelijk gebouwd. GroenWest consulteert bij het (in principe jaarlijks) herijken van haar programma van eisen de gemeentelijke WMO.	
Overig		Leefbaarheid Samen met lokale partners spelen we in op ontwikkelingen in een wijk of buurt en dragen we bij aan de leefbaarheid in en rondom onze complexen. De leefbaarheidsinterventies van GroenWest in 2020 richten zich op: <ul style="list-style-type: none"> - het schoon, heel en veilig houden van onze wooncomplexen en de directe omgeving; - aanwezig en aanspreekbaar zijn in de kernen 	De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en zet zich hier ook in 2020 voor in. Graag intensiveert GroenWest in 2020 de samenwerking met de gemeente, politie, BOA's en zorg- en welzijnsorganisaties op het vlak van leefbaarheid. Wij vragen de gemeente om GroenWest actief op te zoeken bij onderhoud en (sociaal) beheer van wijken waar GroenWest bezit heeft.

Onderwerp	Speerpunten uit de woonvisie	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		<p>en wijken waar wij woningen hebben zodat we proactief in kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken die spelen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, BOA's, zorg- en welzijnsorganisaties, schuldhulpverlening en huurdersorganisaties; - 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>De leefbaarheidsuitgaven van GroenWest zullen in 2020 liggen tussen €90,- en €100,- per verhuureenheid (VHE).</p>	
		<p>Wijkenmonitor GroenWest is bezig met het opzetten van een wijkenmonitor. Deze geeft inzicht in welke wijk, buurt of complex er actief gestuurd moet worden op leefbaarheid. In het kader van deze wijkenmonitor heeft GroenWest het initiatief genomen om werkateliers op te zetten, waarvoor ook de gemeente wordt uitgenodigd</p>	<p>De gemeente (en mogelijk uitvoerende organisaties) neemt deel aan de werkateliers en treedt in overleg over eventuele actiepunten die hieruit voortkomen.</p>
		<p>Samenwerken conform de privacywetgeving GroenWest en de gemeente willen dat huurders effectief worden bijgestaan vanuit alle betrokken organisaties. Hiervoor is het noodzakelijk dat helder is en met de huurder wordt afgestemd welke informatie wordt gedeeld. Gegevensuitwisseling vindt plaats conform de geldende privacywetgeving. Uitgangspunt is dat partijen samenwerken</p>	

Onderwerp	Speerpunten uit de woonvisie	Inzet GroenWest	Inzet gemeente
		op basis van vertrouwen en wederkerigheid en dat iedere partij aanspreekbaar is op haar rol in de samenwerking. Hierover hebben partijen in 2019 afspraken gemaakt.	

Getekend, 3 december 2019, Woerden

Mevr. K. Verdooren
Directeur-bestuurder GroenWest

Dhr. J. Duys
Bestuur Huurdersvereniging Weidelanden

Dhr. T. de Weger
Wethouder gemeente Woerden

Monitor 2018 prestatieafspraken GroenWest en HV Weidelanden met gemeente Woerden (looptijd 2015-2019)







Het overzicht maakt inzichtelijk wat er in 2018 in het kader van de prestatieafspraken 2015-2019 is gedaan.

Conclusie

- Aan het merendeel van de afspraken is voldaan.
- Er zijn 987 labelstappen gezet. Dat is meer dan afgesproken.
- Het zonnepanelenprogramma loopt. In 2018 zijn in de gemeente Woerden 627 woningen van zonnepanelen voorzien.
- In 2018 hebben we 46 statushouders gehuisvest. Hiermee lopen we nog steeds flink voor op de taakstelling.
- De nieuwbouwproductie loopt achter op schema. De afspraak om t/m 2021 140 woningen toe te voegen gaan we waarschijnlijk niet halen.

Overzicht te monitoren prestatieafspraken

Onderwerp	Prestatieafpraak	Voor 2018	Stand van zaken medio 2018	Toelichting
Woningvoorraad: beschikbaar en betaalbaar	De corporaties garanderen 3.600 woningen in voorraad te hebben met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens en 4.630 sociale huurwoningen. Het aantal woningen met een prijs tussen de 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens is hiermee 1.030. Partijen hebben de ambitie om het aantal woningen tot de 2 ^e aftoppingsgrens te laten groeien met ten minste 140 tot en met 2021.	<ul style="list-style-type: none"> • GroenWest garandeert dat het aantal woningen, met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens niet onder 3.600 woningen zakt. • Om de groeiambitie van 140 te realiseren spant de gemeente Woerden zich in om locaties en ambtelijke capaciteit te leveren. GroenWest spant zich in om binnen haar financiële kaders deze woningen te realiseren. 	●	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eind 2018 heeft GroenWest voldoende zelfstandige woningen tot de liberalisatiegrens. 2. Eind 2018 heeft GroenWest voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen. Op basis van het huidige en toekomstige beeld vanuit het huurbeleid verwachten we aan deze afspraak te blijven voldoen.
	De corporaties garanderen eind 2020 een voorraad te hebben van 2.925 woningen met een kale huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (≤ € 597,30 prijspeil 2018) en 675 woningen met een kale huurprijs tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (≤ € 640,14 prijspeil 2018).		●	Eind 2018 is de verdeling over huurklassen als volgt: <ul style="list-style-type: none"> • 3.331 woningen tot de 1^e aftoppingsgrens • 729 woningen tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens
	Middels het huurbeleid streven de corporaties naar vergroting van het aantal huurwoningen met een huur onder de 1e en 2e aftoppingsgrens.	<ul style="list-style-type: none"> • GroenWest staat bekend om het gematigde huurbeleid en huurverhoging. In 2016 en 2017 heeft de primaire doelgroep zelfs geen huurverhoging gekregen. Voor het komende jaar is het uitgangspunt een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep (niet meer dan inflatievolgend). • De huurverhoging wordt verder afgestemd op de prijskwaliteitverhouding (e.e.a. afhankelijk van de hoogte van de inflatie), hierbij wordt rekening gehouden met de financiële ruimte van de diverse doelgroepen. Voorwaarde voor inkomensafhankelijke huurverhoging is beschikking over inkomensgegevens. • <i>De extra opbrengsten van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad.</i> 	●	In 2018 heeft de doelgroep volgens afspraak een inflatievolgende huurverhoging gekregen (1,4%).
	GroenWest streeft naar een uitbreiding van de kernvoorraad met minimaal 30 woningen (Pius X), gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken.	Zie onderwerp 'woningproductie'.	●	Pius X is medio 2018 opgeleverd.
	Het aantal potentieel te verkopen woningen van GroenWest in Woerden bedraagt ca. 60 woningen. Woningen die GroenWest verkocht worden gecompenseerd, middels aankoop of nieuwbouw.	Ook in 2018 wordt de verkoopstop gehandhaafd. Alleen met Koopgarant verkochte nieuwbouwwoningen worden verkocht (vrij op de markt zonder terugkoopverplichting).	●	Mede als gevolg van de door GroenWest ingestelde verkoopstop gaan we aanmerkelijk minder woningen verkopen dan 60. In 2018 zijn er acht woningen vanuit de koopgarant teruggekocht. Van deze acht woningen zijn er zes doorverkocht en twee terug in verhuur genomen.
	Indien overgegaan wordt tot sloop zullen de gesloopte woningen één op één worden vervangen door woningen in de sociale huur.	In 2018 sloopt GroenWest geen woningen.	●	GroenWest heeft in 2018 geen woningen gesloopt in de gemeente Woerden.

	Conform de Woningwet 2015 wijzen woningcorporaties ten minste 95% van hun woningen met een kale huurprijs tot en met de desbetreffende aftoppingsgrenzen toe aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (passendheidstoets). Daarmee krijgen huishoudens uit de huurtoeslagdoelgroep een betaalbare woning toegewezen.	95% van de woningen die aan de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) wordt toegewezen heeft een passende huurprijs (tot 1 ^e of 2 ^e aftoppingsgrens).		In de 2018 was 100% van de toewijzingen aan de primaire doelgroep passend.
	De corporaties garanderen dat de slaagkans van de doelgroep woningzoekenden met recht op huurtoeslag, minimaal 70 procent is.	GroenWest zorgt ervoor dat minimaal 70% van haar vrijkomende woningen wordt toegewezen aan mensen die qua inkomen recht kunnen hebben op huurtoeslag. In 2016 was dit 86%.		In 2018 is 76% van de verhuringen geweest aan een huishouden met recht op huurtoeslag. Daarmee is de slaagkans voor deze groep groter dan de afgesproken 70%.
Woningproductie	De behoefte aan sociale huurwoningen in 2030 is geraamd op 4.860 sociale huurwoningen. Voorwaarde: goedkoop scheefwonen door hoge inkomens bedraagt niet meer dan 25%.	In 2018 worden de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd/ gestart (totaal 76 woningen): <ul style="list-style-type: none"> • Pius X, Woerden: 30 EGW/MGW tot 1e aftoppingsgrens, gedeeltelijk toegankelijk • Blok 6, Campinaterrein, Woerden: 32 MGW tot 1^e aftoppingsgrens, toegankelijk (wordt mogelijk al in 2017 opgeleverd). • Pioniersschool, Zegveld: 14 EGW/MGW Voor alle projecten geldt dat deze dienen te passen binnen de financiële kaders van GroenWest.		In 2018 zijn Thuishuis (6 woningen) , Blok 6 Campinaterrein (32 woonzorgwoningen) en Pius X (30 woningen) opgeleverd. Realisatie van De Pionier in Zegveld (24 levensloopbestendige appartementen (waarvan 6 vrije sector), in het bijzonder voor senioren uit Zegveld die minder mobiel worden en/of zorg aan huis nodig hebben) was in 2018 niet mogelijk. Wel is inmiddels zeker dat dit project doorgaat.
	Verhoogde woningproductie	Vanwege de gezamenlijke wens om de voorraad sociale huurwoningen te vergroten met 140 woningen tot en met 2021 wil GroenWest permanente sociale huurwoningen realiseren, mits passend binnen haar financiële kaders. GroenWest heeft hiervoor de medewerking van de gemeente nodig: <ul style="list-style-type: none"> • Beschikbaar stellen van voldoende nieuwbouwlocaties (voor zover in eigendom bij gemeente) tegen een sociale grondprijs; • Het tijdig beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke capaciteit; • Het tijdig verlenen van planologische medewerking; • Afspraken over de juiste balans tussen kwaliteitseisen en betaalbaarheid. Daarnaast is het de wens van GroenWest om bij projecten van enige omvang 25% sociale huur te realiseren.		Om aan de genoemde 140 woningen te komen, zouden de 82 woningen op de FNV-locatie moeten worden meegerekend. Deze worden echter mogelijk pas later opgeleverd dan in 2021. De oplevering staat nu weliswaar gepland voor Q4 2021 maar er moet nog een heel proces worden doorlopen waarbij gemakkelijk vertraging ontstaat.
	Afspraken bij nieuwbouw over duurzaamheid, toegankelijkheid, parkeernorm en afvalstelsel.	Per project worden afspraken gemaakt over parkeernorm, duurzaamheid, toegankelijkheid en afvalstelsel, waarbij GroenWest de wens heeft om de parkeernorm bij nieuwbouw per doelgroep en locatie vast te stellen.		Dit gebeurt.
Doorstroming bevorderen, scheefwonen tegengaan	Woningtoewijzing middels lokaal maatwerk zetten de corporaties in 2016 optimaal in om doorstroming te bevorderen en zo mogelijk scheefwonen te bestrijden. Dit binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening en de bijlage Gemeentelijk Woonbeleid.	GroenWest wil voor de eerste verhuring van sociale huurwoningen nieuwbouw lokaal maatwerk toepassen om doorstroming te creëren uit de bestaande sociale voorraad. De gemeente stelt hiervoor per project Lokaal Maatwerk conform de mogelijkheden van de regionale huisvestingsverordening vast.		In 2018 is maximale doorstroming bevorderd via het nieuwbouwproject Pius X. Hiervoor is Lokaal Maatwerk (experimentregeling) toegepast. In dit project zijn 30 woningen toegewezen aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten. Door de inzet van lokaal maatwerk zijn er 70 verhuizingen tot stand gekomen.

	Conform de Woningwet 2015 zorgen de woningcorporaties ervoor dat ten minste 90% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 41.056 en ten minste 80% aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.798 (prijspeil 2018).		●	GroenWest wijst conform deze percentages toe.
	De corporaties zetten de 10 tot 20% ruimte die zij hebben om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 36.798 (prijspeil 2018) strategisch – en in overleg met de gemeente – in om doorstroming te bewerkstelligen GroenWest zal als pilot de woningen vanaf € 640,14 ook aanbieden aan woningzoekenden met een inkomen tot €41.056. Op basis van de pilot zal in 2017 een besluit genomen worden over de inzet voor deze groep.'	GroenWest maakt zoveel mogelijk gebruik van deze 10% regel bij nieuwbouw. GroenWest onderzoekt de mogelijkheid om gedurende het jaar geleidelijk woningen aan te bieden aan middeninkomens.	●	In 2018 is GW gestart met een experiment waarbij maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan lagere middeninkomens (€36.798 - 41.056 euro). In heel 2018 zijn echter maar vijf woningen (1,5%) verhuurd aan huishoudens met een middeninkomen. Dit heeft te maken met het beperkte aanbod in de hogere huurprijsklasse.
	De corporaties benutten de wettelijke mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 41.056 voor zover wettelijk is toegestaan.	Om goedkoop scheefwonen te bestrijden past GroenWest in 2018 binnen de wettelijke kaders een beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor de hoge inkomens. Dit om een eenzijdige opbouw van wijken te voorkomen.	●	In 2018 werden de huren van de huishoudens met jaarinkomens boven €41.056 verhoogd met het maximale wettelijk bepaalde percentage van 5,4%. Hierbij is een uitzondering gemaakt voor huurders met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.
	GroenWest is betrokken bij meerdere doorstroomexperimenten gericht op de doelgroep met een leeftijd boven de 65 jaar. Afhankelijk van de uitkomst van deze experimenten starten de corporaties hier ook in Woerden mee, met als doelstelling het verbeteren van doorstroming en terugdringen van het scheefwonen.	GroenWest evalueert in 2017 het doorstromingsexperiment in de gemeente De RondeVenen. De resultaten bespreekt GroenWest met de gemeente Woerden en maakt afspraken voor een vergelijkbaar experiment in Woerden.	●	De voorbereiding van een vergelijkbaar experiment in Woerden is in 2018 gestart. Begin 2019 zal dit in werking treden.
	Partijen verkennen de mogelijkheden om (op beperkte schaal) tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen en/of woningtypes in te zetten en werken afhankelijk van de uitkomst hiervan een concreet voorstel uit.	Aan deze afspraak is voldaan. In 2017 is het onderzoek naar jongerencontracten afgerond en in 2016 zijn de Short Stay (Hoge Woerd) en tijdelijke huisvesting voor statushouders (Stadspoort) gerealiseerd. In 2018 actualiseert GroenWest haar portefeuillebeleid. De wenselijkheid voor tijdelijke doelgroepcontracten en labeling van jongerencomplexen wordt hierin meegenomen zodat desgewenst op beperkte schaal één of meer complexen met doelgroepcontracten verhuurd kunnen worden.	●	GroenWest heeft zich in 2016 georiënteerd op de voor- en nadelen van de inzet van tijdelijke huurcontracten. Vooralsnog is de insteek dat deze slechts in beperkte mate en alleen in specifieke situaties ingezet zullen worden. Bij de herziening van de portefeuillestrategie is de vraag of er complexen in Woerden zijn die gelabeld moeten worden voor jongeren meegenomen. Hiervoor bleek op dat moment geen aanleiding.
Groot onderhoud, renovatie en vervanging van installaties	GroenWest realiseert tussen 1 januari 2015 en eind 2017 bij renovatie en groot onderhoud van in totaal 500 woningen in totaal circa 1.200 labelstappen (circa 2,4 labelstappen per woning).	In 2018 wordt groot onderhoud uitgevoerd in circa 285 woningen. In totaal worden circa 775 labelstappen gezet. Gemiddelde labelstap is 2,7.	●	We verwachten deze afspraak te halen. Tussen 1 januari 2015 en eind 2017 zijn er 1020 positieve labelstappen gezet. In 2018 zijn er 987 labelstappen gezet.
	In alle onderhoudsprojecten gaat GroenWest aan de slag met de tools 'Kwaliteit in balans' en 'GPR Gebouw bestaande bouw' om deze opgave verder uit te werken. Dit is maatwerk. Per onderhoudsproject wordt door GroenWest op de verschillende GPR-thema's de ambitie bepaald.		●	GroenWest gebruikt sinds 2016 de tools 'Kwaliteit in balans' en 'GPR Gebouw bestaande bouw'. GroenWest spant zich in om bij groot onderhoudsprojecten GPR gebouw toe te passen, in 2018 werd 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.
	De corporaties passen bij vervanging van (verwarmings)installaties de meest energiezuinige varianten toe: minimaal type HR107.	GroenWest plaatst in 2018 minimaal type HR107.	●	GroenWest is druk aan het zoeken naar alternatieven voor gasinstallaties.

	GroenWest realiseert in 2017 een pilot met nul-op-de-meter woningerenovaties door minimaal één bestaand complex (25 woningen) naar NOM te brengen. De voorbereiding van deze pilot vindt plaats in 2016.	GroenWest realiseert in 2018 bij 39 woningen aan de Jan Steenstraat in Woerden een pilot met nul-op-de-meter, mits dit past binnen onze financiële kaders.	●	Er zijn 39 woningen in de Schilderswijk geselecteerd voor de NOM-pilot. Het project is begin 2018 opgeleverd.
Overige duurzaamheidsaspecten	De corporaties maken het mogelijk dat huurders zonnepanelen kunnen plaatsen. Op welke wijze dit wordt geregeld is aan de corporatie. De corporaties zullen hier actief over communiceren. Corporaties geven in 2016 met een dakenscan aan welke complexen hiervoor geschikt zijn.	GroenWest start medio 2017 met een 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 (vraag gestuurd). Ook worden zonnepanelen op appartementengebouwen geplaatst om de collectieve energiekosten te verlagen. Door dit programma wordt het aantal labelstappen hoger. Afhankelijk van de ervaringen in 2017 plaatst GroenWest ook zonnepanelen bij groot onderhoudsprojecten in 2018 (zie hiervoor). Het aantal labelstappen wordt dan hoger.	●	Groenwest is in 2017 gestart met een zonnepanelenprogramma. Naar schatting komen 5.600 EGW en 4.000 MGW (2/3e van de woningvoorraad van GroenWest) voor zonnepanelen in aanmerking. Door deze ingreep krijgen sommige woningen zelfs energielabel A. In 2018 zijn in de gemeente Woerden 627 woningen van zonnepanelen voorzien.
	Bij klein onderhoud gebruiken de corporaties milieuvriendelijke middelen en materialen. De corporaties werken dit in 2016 uit. Hierbij wordt gedacht aan het gebruik van ecologische verf, het toepassen van FSC hout en het op een milieuvriendelijke wijze verwijderen van onkruid.	GroenWest besteedt bij al haar onderhoud expliciet aandacht aan het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen.	●	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. De uitgangspunten van onze duurzaamheidsambitie zijn inmiddels met de (keten)partners gecommuniceerd. 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.
	Gemeente en GroenWest blijven in gesprek over de mogelijkheden voor duurzaamheid in nieuwbouwprojecten (te denken valt aan: nul op de meter, gasloos, zonnepanelen) NB Deze maatregelen moeten qua investeringen passend zijn voor sociale woningbouw.	Dit onderwerp wordt meegenomen bij nieuwbouwprojecten.	●	Projecten waarbij dit onderwerp wordt besproken zijn FNV, Den Oudsten en Snellerpoort.
Wonen en zorg	Toegankelijkheid 5.1-5.3: geen afspraken	In het standaard Programma van Eisen van GroenWest zijn eisen ten aanzien van toegankelijkheid opgenomen, dit zijn niet alle eisen vanuit woonkeur. De woningen in Pius X zullen niet aan alle eisen vanuit woonkeur voldoen maar het gebouw is wel toe- en doorgankelijk voor mindervaliden omdat veel eisen vanuit woonkeur in standaard GW PvE zitten.	●	De woningen en het gebouw in Pius X zijn toe- en doorgankelijk.
Bijzondere doelgroepen	De corporaties stellen voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van vergunninghouders, conform de taakstelling van de rijksoverheid, die de gemeente uitvoert.	GroenWest zorgt ervoor dat aan de rijkstaakstelling (aan de gemeente Woerden) voor de huisvesting van statushouders wordt voldaan. De gemeente Woerden is verantwoordelijk voor de integratie en begeleiding van de statushouders.	●	In 2018 hebben we 46 statushouders gehuisvest. Hiermee lopen we nog steeds flink voor op de taakstelling.

<p>Uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang</p>	<p>Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om nieuwe woonvormen te creëren die bijzondere doelgroepen in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig of met enige ondersteuning te wonen.</p>	<p>GroenWest stelt binnen het wettelijk kader (volgens het regioconvenant Maatschappelijke Opvang van 2017) woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen t.b.v. mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking of uitstroom van mensen uit instellingen. De gemeente garandeert de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.</p> <p>De gemeente doet in 2018 nader onderzoek naar de kwantitatieve behoefte uit de regionale voorzieningen (ook lokaal) en naar toewijzing via Het Vierde Huis/Beter Wonen.</p>	<p style="text-align: center;">●</p>	<p>De gemeente heeft een memo opgesteld waarin de aantallen woningen voor uitstroom wordt gepresenteerd. GroenWest heeft in 2018 vier woningen toegewezen aan uitstromers. De toewijzing van woningen aan deze doelgroep verloopt echter nog niet optimaal. Er staat begin 2019 een evaluatie gepland. Deze evaluatie dient te resulteren in nieuwe afspraken.</p>
<p>Leefbaarheid</p>	<p>Zo nodig komen partijen tot een gezamenlijke aanpak zoals een buurtgerichte aanpak ter verbetering van de leefbaarheid.</p>	<p>GroenWest werkt in 2017 samen met partners aan de verdere verkenning van de mogelijkheden om De Plint in het Schilderskwartier te ontwikkelen tot een sociaal verkeersplein, e.e.a. leidt tot mogelijke uitvoering in 2018, mits passend binnen het financiële kader van GroenWest.</p>	<p style="text-align: center;">●</p>	<p>Na verdere verkenning met de partners is besloten dat de Plint (op dit moment) niet wordt verbouwd tot multifunctionele accommodatie.</p>

Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden november 2019

(dd oktober 2019)

Grond gemeente
Grond ontwikkelaar

WOERDEN (145 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociale huur 20%	Start Oplevering	Fase projectontwikkeling (zie tabel)	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar						
Project	Opdrachtgever						2019	2020	2021	2022	2023 > 2024		
Binnenstad													
Defensie-eiland	Blauwhoed	107		2015-2020	E	Bplan gereed, in aanbouw	Gedifferentieerd	36	71				
Snel en Polanen													
Waterrijk	Gemeente	77		2004-2020	E	Bplan gereed, in aanbouw	Gedifferentieerd en gefaseerd	25	10				
Snellerpoort	Gemeente	770	100	2022-2028	C1	Bplan wordt opgesteld	Gebiedsontwikkeling				100	100	
Vm Minkema	Gemeente	36		2023	A	Ligt stil, afwachten visie Poort v Woerden	Onderdeel Poort van Woerden					36	
Schilderskwartier													
Jan Steenstraat vm WA school	Gemeente	33		2020	E	Bplan gereed, in aanbouw	11 Middenhuur		33				
De Veste	Gemeente	4		2021	D	Bplan gereed, eind 2019 in verkoop	Kavels			4			
Van Kempensingel	Gemeente	3		2022	D	Bplan aanpassen, wacht op Brediusplan	Doorstroming in de wijk				3		
Leidschestraatweg 't Pakhuis	Heijwaal	8		2019	E	Bplan gereed, in aanbouw	Appartementen	8					
Leidsestraatweg 229 (Oude Graansilo)	Ontwikkelaar	12		2020	E	Omgevingsvergunning afgegeven	Appartementen		12				
Staatsliedenkwartier													
Woerden Centraal (Campina)	Hollands Midden	38		2015-2019	E	Bplan gereed, opgeleverd	Doorstroming in de wijk	38					
Campinaast (vm Pels)	Synchroon	110		2020-2022	C2	Bplanprocedure gestart, verkoop begin 2020	Doorstroming in de wijk			70	40		
Brediuskwartier, Oudelandseweg 44	Boer projectontw	20		2020	E	Bplan gereed, in aanbouw	Appartementen		20				
Den Oudsten	MS Den Oudsten	175	25	2020-2021	E	Bplan gereed, in aanbouw	Gedifferentieerd, 60 v sector huur		41	87	47		
Bloemen/Bomenkwartier													
Hoge Rijndijk fase C en D	Bunnik	40		2022	B3	Ligt stil in afwachting van ontwikkelaar	Doorstroming in de wijk				40		
Prinsenhof (Prinsenlaan)	Heijwaal	21		2020	E	Bplan gereed	Eengezins/ 2^1kap		21				
Overigen													
Middelland-Noord		1475	295	>2023	A	Gesprekken initiatiefnemers	Organische ontwikkeling					75	1460
De Houttuin (FNV)	Bam/GroenWest	265	86	2022	C1	Bplan en exploitatieovereenkomst opstellen	30% sociaal, 70 % middel huur/koop				100	165	
Zaagmolenlaan 12	Sustay	60	12	2022	A	Intentieovereenkomst	middenhuur en sociale huur				60		
Polanerbaan 1-3	Ontwikkelaar	300	60	>2024	A	Intentieovereenkomst	Wonen met mogelijk zorgfuncties						
Poort van Woerden	pm	pm			A								300
TOTAAL		3554	578					107	208	161	390	376	2330

Planning t/m 2023: 1242 woningen, gemiddeld 248 woningen per jaar, inclusief planuitstel: 173 per jaar

HARMELEN (32 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociale huur 20%	Start oplevering	Fase projectontwikkeling (zie tabel)	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar						
Project	Opdrachtgever						2019	2020	2021	2022	2023	>2024	
Hof van Harmelen	Tetteroo/Bunnik	96		2021-2022	C1	Bplan voorontwerp Q4 2019 collegebesluit	Gedifferentieerd			63	33		
Buitenhof	St. De Rijnhoven	80	20	pm	A	Ligt stil, in afwachting schuifruimteonderzoek	Wonen/zorg, gedifferentieerd						80
Haanwijk	AM/van Oostrum	90	18	>2023	A	Ligt stil	Gedifferentieerd						90
Vm Raadhuis	Gemeente	20		2022	C2	Voorontwerp bplan, voorbereiden tender	Appartementen/gelijkvloers				20		
Vm Zwembad	Gemeente	11		2021	C2	Voorontwerp bplan zomer 2019 in procedure	Gelijkvloers grondgebonden			11			
Kinderdagverblijf	Gemeente	6		2021	C2	Voorontwerp bplan zomer 2019 in procedure	Gelijkvloers, CPO			6			
Vm Fontein	Gemeente	24	19	2022	C2	Voorontwerp bplan zomer 2019 in procedure	Appartementen, gelijkvloers				24		
Mauritshof vm Notenbalk	Gemeente	24		2020	E	Bplan gereed, in aanbouw	Goedkope/betaalbare koop, 1/2 pers		24				
TOTAAL		351	57					0	24	80	77	0	170

Planning t/m 2023: 181 woningen, gemiddeld 36 woningen per jaar, inclusief planuitstel 25 per jaar (NB er is een piek in de planning in 2021/2022)

KAMERIK (14 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociale hu 20%	Start oplevering	Fase projectontwikkeling (zie tabel)	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar				
Project	Opdrachtgever						2019	2020	2021	2022	2023 >2024
Kamerik NO2	Gemeente	12		2020-2021	C2 Bestemmingsplan wordt opgesteld	CPO senioren, doorstroming			12		
Kamerik NO3	Gemeente	60	15	> 2023	A Ligt stil	Buiten rode contour					60
Kanis-Miland (vm zorgcomplex)	Timpaan	13		2019	E Bplan gereed, in aanbouw	Gedifferentieerd	12	1			
Vm scholenlocatie(s)	Gemeente	50		2021-2023	C2 Bestemmingsplan wordt opgesteld	Gedifferentieerd			15	15	20
TOTAAL		135	15				12	1	27	15	20

Planning t/m 2023: 75 woningen, gemiddeld 15 per jaar. Inclusief planuitsel 11 per jaar.

ZEGVELD (10 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociale huur 20%	Start oplevering	Fase projectontwikkeling (zie tabel)	Bijzonderheden	Planning opleveringen per jaar				
Project	Opdrachtgever						2019	2020	2021	2022	2023 >2024
Weidz (Hoofdweg-Milandweg)	Bolton	38		2021	D Bplan gereed, aanleg tenniscomplex	Gedifferentieerd, gelijkvloers			38		
Zuidwest	Ontwikkelaar	55		>2022	A Ligt stil	Gedifferentieerd, doorstroming					55
De Plonier	Gemeente	24	17	2021	C2 Bestemmingsplan wordt opgesteld	Appartementen, gelijkvloers			24		
TOTAAL		117	17				0	0	62	0	55

Planning t/m 2023: 62 woningen, gemiddeld 12 per jaar. Inclusief planuitstel 8 per jaar

Kern	2019	2020	2021	2022	2023	>2024	Totaal
Woerden	107	233	161	390	376	2330	3597
Harmelen		24	80	77	20	170	371
Kamerik en Kanis	12	1	27	15	20	60	135
Zegveld			62			55	117
Totaal	119	258	330	482	416	2615	4220
Sociale huur	0	25	17	155	50	ntb <i>Alleen concrete plannen zijn opgenomen</i>	247
Betaalbare koop	4	32	85	60	40	ntb	221
Vrije sector huur	0	11	26	123	90	ntb	250

	gem/jr	incl planuitstel
Plancapaciteit t/m 2030	3.260	296
Plancapaciteit t/m 2050*	1000	50
Totaal	4.260	

*Visie Middelland: 50 woningen per jaar

	gem/jr	incl planuitstel	%
Op te leveren woningen t/m 2023	1.500	300	210
Sociale huur	250	50	35
Betaalbare koop (tot €300.000)	220	44	21
Vrije sectorhuur	250	23	108

Fases projectontwikkeling	
A. Initiatief	Haalbaarheidsverzoek, startnotitie, idee bestuur
B. Definitie	1. Gesprek, Intentieovereenkomst 2. Projectplan, programma van eisen (pve) Analyse, Haalbaarheidstoets aan pve
C. Ontwerp	1. Stedenbouwkundig plan, schetsontwerp (Anterieure) Overeenkomst, Exploitatiebesluit 2. Bestemmingsplanprocedure, kaveluitgifte
D. Voorbereiding	Bestek openbare ruimte en omgevingsvergunning
E. Realisatie	Bouwrijp, start bouw, woonrijp, oplevering

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 november 2019

Toelichting en voortgang projecten

Inleiding

De strategische woningbouwplanning wordt halfjaarlijks bijgesteld. In het document 'Voortgang woningbouwprojecten' is te lezen wat de stand van zaken is per project en of het project vertraging heeft opgelopen ten opzichte van 2018.

Regionale behoefte en lokale woningbehoefte

De regionale behoefte aan woningen tot 2040 is ca. 104.000 woningen. Voor de Gemeente Woerden is de woningbehoefte berekend op 4.700 woningen (2018 tot 2040). In de huidige plancapaciteit zijn in totaal 4.260 woningen opgenomen voor de gemeente Woerden.

Conform de Woonvisie moeten er van 2018 tot 2023 gemiddeld 310 woningen per jaar gerealiseerd worden. Na 2023 zijn er 200 woningen per jaar nodig.

Jarenlang was het streven om 200 woningen per jaar op te leveren. De verhoging naar 300 woningen is daarom een grote uitdaging. Daarnaast speelt het na-ijl-effect van de crisis een grote rol. Vanaf 2016 begonnen de ontwikkelaars de projecten weer op te pakken. Het duurt vervolgens 4 tot 10 jaar voordat de woningen opgeleverd worden. Deze projecten komen nu in de verkoop.

Plan capaciteit

Op basis van de woningbehoefte wordt gekeken hoeveel plancapaciteit er nodig is. Hiervoor wordt er 30% opgeteld bij de woningbehoefte vanwege de gebruikelijke planuitstel. In de Woonvisie is opgenomen dat de totale plancapaciteit tussen 2018-2040 een omvang moet hebben van 6.600 woningen. Er is daarom een aanvullende plancapaciteit nodig van 2.345 woningen.

Tot 2030 is er voldoende plancapaciteit voor de gehele gemeente. Inzoomend op de kleine kernen, zien we dat deze al vóór 2028 geen bouwmogelijkheden meer hebben. Voor de beoogde locaties buiten de rode contour is het onzeker of deze locaties gerealiseerd worden. Dat betekent dat de tekorten in de kernen verder op kunnen lopen. Hiermee wordt de druk op Woerden-stad groter.

Gepland aantal woningen 2019-2024

In de komende vijf jaar zijn er 1500 woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning waarmee we theoretisch aan het streefaantal van gemiddeld 300 woningen per jaar kunnen voldoen.

	Gepland	Gewenste plancapaciteit inclusief planuitstel
Woningbouwproductie 2019-2024	1.500	1.950
Sociale huur 2019-2024	250	390

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

Totaal 2019-2024	Gemiddeld per jaar 2019-2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
1500	300	119	258	330	482	416	2.615

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. De woningbouwlocaties in de Gemeente Woerden zijn vrijwel allemaal binnenstedelijk, wat over het algemeen een langere ontwikkeltijd nodig heeft vanwege de complexiteit van de plannen.

Gepland aantal woningen sociaal 2019-2024

Ook aan sociale huurwoningen is behoefte. Met name in de kernen Woerden en Harmelen zijn de wacht- en zoektijden hoog. Er wordt ingezet op de bouw van 60 huurwoningen per jaar. Er moeten nog ruim 500 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden tot 2030, hiervan staan er 250 in de planning. Naar verwachting worden er de komende 5 jaar gemiddeld 50 sociale huurwoningen per jaar opgeleverd, rekening houdend met planuitstel kan dit op 35 woningen per jaar uitkomen. In voorgaande jaren was het Rijksbeleid erop gericht om het aantal sociale huurwoningen te verminderen en geen uitbereiding van de voorraad. GroenWest zorgde ervoor dat hun woningvoorraad stabiel bleef (geen toe- of afname). Inmiddels wordt er een groeiende behoefte onderkend, maar dat betekent dat er meer sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. Deze planontwikkeling kost tijd en geld, sociale huurwoningen moeten opgenomen worden in de woningbouwprogramma's terwijl de financiële haalbaarheid onder druk staat.

<i>Totaal 2019-2024</i>	<i>Gemiddeld per jaar 2019-2024</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
250	50	-	25	17	155	50	nog opnemen in de planning

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

Oplevering afgelopen jaren

De gewenste gemiddelde woningbouwproductie voor de periode 2015-2019 was 200 woningen per jaar (Woonvisie 2015). De daadwerkelijke oplevering ligt op gemiddeld 188 woningen per jaar. Hierin zien we het effect van de economische crisis. Het streefaantal van 200 woningen werd gemiddeld gezien niet gehaald.

In de periode 2012 t/m 2019 zijn er jaarlijks gemiddeld 43 sociale huurwoningen opgeleverd.

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	166
2019	119
Gemiddeld	188

Opleveringen per jaar

Voortgang woningbouwprojecten Gemeente Woerden

oktober 2019

Project	Aantal	SWP 2018	SWP 2019	Projectontwikkeling en voortgang
Defensie-eiland	107	2015-2020	2015-2020	Wordt binnen de planning gehaald. De woningen op 'Midden' gebouw De Wasserij is begin 2019 opgeleverd. De bouw van het laatste gebied 'Zuid' is gestart en wordt gebouwd in 3 bouwfases.
Waterrijk	77	2004-2020	2004-2020	De gebiedsontwikkeling wordt binnen de planning gehaald. Alle kavels zijn in optie/gereserveerd. Er komt nog 1 kavel in de verkoop waar nu een tijdelijke brug ligt.
Snellerpoort	770	2020-2027	2022-2030	In 2018 heeft de raad een ambitiedocument vastgesteld. Op basis daarvan wordt in 2020 het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Belangrijke aandachtspunten voor de ontwikkeling zijn hoe de warmte/energielevering moet plaatsvinden in de gehele woonwijk en de omlegging van de Steinhagenseweg tot Beneluxlaan. Dit zijn zaken die van invloed blijven op de planning van het project
VM Minkema	36	2021	PM/2023	Ligt stil in afwachting van een integrale visie op het gehele stationsgebied. Hierna wordt de planning van dit project gemaakt.
Jan Steenstraat	33	2019	2020	Bouw is gestart. Q1 2020 is de oplevering
De Veste	4	2019	2021	Maatplan en inrichtingsplan is opgesteld met de belanghebbenden. Verkoop Q4 2019.
Van Kempensingel	3	2019	2022	Wacht op planontwikkeling Centrumgebied Bredius
Woerden Centraal (Campina)	38	2015-2019	2015-2019	Het bouwplan wordt binnen de planning gehaald. Q3 2019 gereed.
Leidsestraatweg 229	12	2019	2020	Bestemmingsplan is 2 jaar geleden gewijzigd naar woningbouw
Leidsestraatweg	7	2019	2019	In aanbouw
Witt (Campinaast)	Ca 110	2020-2022	2020-2022	Voorontwerp bplan oktober 2019 in procedure ipv voor de zomer in procedure. Waardoor de verkoop niet in dec maar jan 2020 start
Oudelandseweg 44	20	2020	2020	In verkoop
Den Oudsten	175	2020-2021	2020-2021	Start bouw fase 1 is in mei 2019 gestart. Start bouw fase 2 in 2020.
Hoge Rijndijk	40	2020	2022	Eind oktober 2018 is de intentieovereenkomst gesloten tbv de herontwikkeling van het eerdere plan. De ontwikkelaar is bezig om tot een financieel en stedenbouwkundig haalbaar plan te komen. De herontwikkeling is de wens van de ontwikkelaar en zorgt ervoor dat het project vertraagt. Ligt stil wegens capaciteitsproblematiek bij de ontwikkelaar.
Prinsenhof/Prinsenlaan	3	2020	2020	In verkoop. Bestemmingsplan zomer 2019 ter inzage.
Middelland-Noord	Ca 2100	>2017	>2020	Organische ontwikkeling. Sloop/nieuwbouw of transformatie van kantoorpanden naar wonen. Er zijn diverse projecten waarvan de haalbaarheid onderzocht wordt. Inmiddels zijn er 3 intentieovereenkomsten gesloten.

De Houttuin (FNV)	265	-	2022	Sloop kantoor, nieuwbouw van 6 appartementengebouwen. Het programma bestaat uit circa 30% sociale huur en circa 70% vrije sector middenhuur.
Polanerbaan 1-3	Ca 300	-	>2024	Intentieovereenkomst is in 2018 gesloten. Momenteel is het pand in gebruik, waardoor het nu niet bekend is wanneer de daadwerkelijke realisatie van woningen in de planning opgenomen kan worden.

Harmelen

Project	Aantal	SWP 2017	SWP 2018	Projectontwikkeling en voortgang
Hof van Harmelen	96	2019-2020	2021-2022	Ontwikkelaar moet het ontwerp openbare ruimte opnieuw op laten stellen omdat de nutstracé's niet goed opgenomen waren. De vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan verschuift hierdoor van Q3 naar Q4 2019. Er is een gereede kans op bezwaren waardoor er een grote kans is op uitloop in de planning. Vertraging door: verwerving van bedrijfsgronden door ontwikkelaar, afstemming met omwonenden, planuitwerking woningen en openbare ruimte.
Buitenhof	80	2020-2023	pm	Ligt stil in afwachting schuifruimteonderzoek.
Haanwijk	90	>2023	>2024	Ligt stil. Eerst inbreidingslocaties, daarna uitbreiding.
VM Raadhuis	16	2020	2022	Lag stil in afwachting van de uitkomst op de Willem Alexanderlaan. Op 23 mei 2019 is het beeldkwaliteitsplan met de omwonenden besproken. Daarnaast vinden de noodzakelijke onderzoeken plaats op het gebied van water, bodem en natuur. Na het zomerreces wordt de raad dmv RIB een geïnformeerd over de stand van zaken. Er wordt De vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is voorzien in het eerste kwartaal van 2020.
VM Zwembad	9	2019-2020	2021	Oplevering woningen is voorzien in 2021. Het project heeft vertraging opgelopen om te komen tot een integrale ontwikkeling van de 3 percelen aan de WA-laan. Dit is gelukt, waardoor er ook een groter aantal woningen gerealiseerd kan worden. Nu zal er eerst vervangende huisvesting voor het kinderdagverblijf gerealiseerd moeten, waarna de bebouwing gesloopt kan worden. Daarna start de bouw van de woningen.
VM Kinderdagverblijf	6	2020	2021	Zie zwembadlocatie.
VM Fonteinschool	24	2021	2022	Lag stil in verband met de uitkomst van de locatie Kinderdagverblijf. Planontwikkeling is opgepakt. GroenWest is gevraagd een plan te ontwikkelen voor deze locatie. Voorlopig programma gaat uit van overwegend sociale huurappartementen en een beperkt aantal middeldure huurappartementen.
Mauritshof	24	2019	2020	Bouw is gestart. Oplevering Q1 2020.

Kamerik

Project	Aantal	SWP 2018	SWP 2019	Projectontwikkeling en voortgang
Kamerik NO2	12	2018	2020-2021	Er is overeenstemming over het ontwerp (op hoofdlijnen). De planontwikkeling loopt en de uitwerkingsprocedure bestemmingsplanprocedure wordt dit jaar opgestart. Medio 2020 start de bouw.

Kamerik NO3	60	>2020	>2024	Buiten de rode contour, voorlopig niet beschikbaar voor ontwikkeling.
Pastorielaantje	13	2019	2019	Alle woningen zijn verkocht, de vrije kavel is in optie. Bouw wordt afgestemd op de reconstructie openbare ruimte.
Vm scholenlocaties	25	2021-2022	2021-2023	In het najaar 2018 zijn de wensen van de inwoners geïnventariseerd. De planning is dat de scholen in de herfstvakantie 2019 gaan verhuizen. De scholen worden in november 2019 gesloopt. Bestemmingsplan wordt in 2020 vastgesteld.

Zegveld

Project	Aantal	SWP 2018	SWP 2019	Projectontwikkeling en voortgang
Weidz	38	2019-2020	2021	Realisatieovereenkomst gesloten. Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad in september 2019 is noodzakelijk vanwege een zeer kritisch tijdspad voor de realisatie van het nieuwe tenniscomplex in de winter.
Zuidwest	55	>2022	>2024	Zegveld Zuidwest ligt stil. Plan is lastig uitvoerbaar omdat het bedrijfsdeel nog steeds wordt gebruikt. Verder is realisatie moeilijk door milieunormen, slappe bodem en landschappelijke inpassing.
De Pionier	24	2021	2021	Na overleg tussen GroenWest, Zegveld Zorgt, Gemeente en Provincie ligt er een financieel haalbaar plan. Dit wordt vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst. De planontwikkeling wordt nu voortgezet. Vervolgens worden de plannen vastgelegd in het bestemmingsplan.