

Woerden Woont

Woonvisie Woerden 2015-2020



Woerden Woont

in opdracht van de gemeente Woerden

Angela van Velden

9 juli 2015



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
331 PL DORDRECHT

info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

Woerdense Courant

Jaargang 71, week 15, 11 april 2020

WOERDEN WOONT! EN NAAR TEVREDENHEID

De gemeente Woerden kijkt terug op vijf jaar woonbeleid. Zij doet dit samen met haar inwoners en samenwerkingspartners. 'In beleid kun je niet wonen.' Dat is dan ook de reden geweest dat de gemeente na vaststelling van de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden woont' direct aan de slag is gegaan. 'En terugkijkend, hebben we met zijn allen heel wat voor elkaar gekregen.'

De inwoners van Woerden hebben de afgelopen jaren niet stil gezeten. Het besef is gekomen: 'Langer zelfstandig thuis wonen' is het beleid van het rijk. En eigenlijk ook prima. Wie wil er niet zo lang mogelijk wonen in het huis waar je zelf voor gekozen hebt. De gemeente geeft voorlichting en ondersteuning: Wat kun je doen om je eigen huis comfortabel te maken. Ook de energierekening is fors omlaag gegaan. De duurzaamheidslening is goed benut. En voor hen die wel wilden verhuizen, zijn er voldoende geschikte woningen gebouwd of vrijgekomen.

Jongeren hebben weer echt de keuze: Blijf ik in mijn dorp of ga ik ergens anders wonen. En velen zijn gebleven, hebben een woning gehuurd of gekocht: sommigen nieuwbouw, anderen een bestaande woning. 'Ik heb altijd in dit dorp gewoond en ook mijn vrienden wonen hier. Ik ga hier nooit meer weg.'

Ook gezinnen blijven in Woerden wonen. Je hebt genoeg keuze: Wordt het wonen in een nieuwbouwwijk, een van de oudere wijken of in een dorp. 'Voor ons is het hier ideaal. De kinderen kunnen lekker buiten spelen.'

De bouwproductie is weer goed op gang gekomen. De gemeente heeft de strategische woningbouwplanning ingezet om te sturen op de woningtypen die gebouwd worden en het tempo waarin dit gebeurt. Het was wel even wennen. De discussie over sneller en méér bouwen is er altijd. Maar uiteindelijk is gebleken dat er met een goede planning en fasering écht gebouwd wordt voor de eigen inwoners. 'Het tempo verlagen blijkt de verkoop te versnellen', aldus een ontwikkelaar.

Stad Woerden biedt nog steeds voor elk wat wils. In *Kamerik* is de discussie gestart over extra bouwmogelijkheden. De gemeente maakt zich hard voor wat meer ruimte rondom de dorpen en is met de provincie in gesprek over de rode contour. Wonen in het Groene Hart is mooi maar in de dorpen moet wel ruimte zijn om te bouwen voor de eigen inwoners. In *Zegveld* zijn innovatieve ideeën uitgewerkt om ook daar voldoende zorg te kunnen bieden aan de oudere inwoners. Een combinatie van technologie in huis, vervoer op maat en natuurlijk zorg voor elkaar. In alle dorpen is sociale samenhang en verbondenheid met elkaar nog steeds actueel. In *Harmelen* hebben jongeren en senioren hun plek gevonden. In *Kanis* is een verhuisstroom op gang gekomen. 'Met zeven woningen bouwen, kun je soms veel méér mensen helpen.'

Wonen met zorg aan huis, een beschermde woonvorm of wonen in een woonzorgcentrum. Alles was en is nog steeds voorhanden. Zorgpartijen, corporaties en gemeente werken nauw samen om mensen met een zorgvraag een goed leven te bieden.

We hebben met elkaar ruim 1.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, verdeeld over de kernen. Woerden woont!

En verder? De zelfsturende auto brengt mensen van dorp naar stad, van huis naar station, naar zorg en weer terug. Technologie wordt optimaal benut. 'We kijken nu al uit naar de komende jaren. Wonen in Woerden: voor jong en oud, arm en rijk, voor elk wat wils. We blijven werken aan goed wonen in Woerden.'

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	5
Samenvatting.....	6
1 Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Nut en noodzaak van de woonvisie.....	8
1.3 De kernen.....	8
1.4 Afbakening van de woonvisie.....	8
1.5 Cijfers en werkelijkheid.....	9
1.6 Leeswijzer.....	9
2 Ambitie, visie en doelstellingen.....	10
2.1 Ambitie.....	10
2.2 Visie: dynamiek, sturing en samenwerking.....	10
2.3 Doelstellingen.....	11
3 De bevolking van Woerden.....	12
3.1 Bevolking.....	12
3.2 Migratie en verhuizingen.....	12
3.3 Verwachte demografische ontwikkelingen.....	13
4 Bestaande woningvoorraad.....	14
4.1 De woningvoorraad in Woerden.....	14
4.2 Sociale huurvoorraad in Woerden.....	15
4.3 Behoefteraming sociale huurvoorraad.....	15
4.4 Particuliere en vrije sector huurwoningen in Woerden.....	16
4.5 Schaarsteonderzoek doorstroming op de sociale huurwoningmarkt.....	17
4.6 Huisvestingsverordening 2015.....	17
5 Doelgroepen.....	19
5.1 Primaire doelgroep.....	19
5.2 Middeninkomens.....	20
5.3 Starters.....	21
5.4 Senioren.....	22
5.5 Overige kwetsbare doelgroepen.....	23
5.6 Arbeidsmigranten.....	23
5.7 Statushouders/vreemdelingen.....	23
6 Wonen, zorg en welzijn.....	24
6.1 Behoeftte wonen met zorg.....	24
6.2 Nultredenwoningen.....	24
6.3 Verzorging en verpleging.....	24
6.4 Overige kwetsbare doelgroepen.....	25
7 Nieuwbouw.....	26
7.1 Totale kwantitatieve woningbehoefte.....	26
7.2 De strategisch woningbouwplanning voor Woerden.....	27
7.3 Monitoring.....	29
8 Duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad.....	30
8.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties.....	30
8.2 Levensloopgeschikte woningen.....	31
9 Partners, samenwerking en regionale afstemming.....	32
9.1 Prestatieafspraken.....	32
9.2 Betrekken van partners in het woonbeleid.....	32
9.3 Informeren van de raad.....	33
9.4 De strategische woningbouwplanning.Regionale afstemming.....	33
9.5 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	33
10 Actieprogramma.....	34
Begrippenkader.....	35

Voorwoord

Voor iedereen in Woerden een betaalbare, passende woning en dan ook nog bij voorkeur in het eigen dorp of in de wijk waar je al zolang woont. Dat is een hele opgave, die behoorlijk wat afwegingen vergt. En omdat het uiteindelijk gaat om de mensen die hier wonen, hebben we samen met de inwoners van Woerden deze woonvisie opgesteld.

Tijdens de dorps- en wijk sessies hebben we met inwoners besproken wat de wensen, mogelijkheden en ook belemmeringen zijn. De corporaties GroenWest en WBS Kamerik hebben actief meegewerkt aan de visie en zijn, evenals makelaars, ontwikkelaars en zorgpartijen, tijdens de sessies met de inwoners in gesprek gegaan. Deze input heeft ons enorm geholpen. Hiermee kunnen we maatwerk leveren, écht inspelen op de wensen en behoeften van onze inwoners. Graag wil ik iedereen daarvoor bedanken.

Goed wonen voor iedereen is onze ambitie. Hoe we dit willen bereiken, staat in deze woonvisie en wordt ook de komende jaren nog verder uitgewerkt. Zo gaan we met de 'strategische woningbouwplanning' sturen op wat er voor wie, waar en wanneer gebouwd wordt. Ook worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt met WBS Kamerik en GroenWest.

De focus bij onze acties ligt op de eigen inwoners maar uiteraard is er ook ruimte voor anderen die de kwaliteit van het wonen in Woerden ontdekt hebben.

De tijdshorizon voor deze woonvisie is vijf jaar. Het is immers niet te voorspellen wat de toekomst op lange termijn ons brengt.

Ik kijk met veel plezier terug op de afgelopen maanden, de periode waarin deze woonvisie in rap tempo en met veel inzet van iedereen tot stand gekomen is. En we gaan de komende jaren met elkaar aan de slag om onze ambitie te verwezenlijken: goed wonen in Woerden, voor iedereen.

Margot Stolk

Wethouder Volkshuisvesting

Samenvatting

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen.

De gemeente erkent de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken en heeft hiervoor ook per kern een aparte deelvisie opgesteld waarin de wensen en mogelijkheden per kern beschreven zijn. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden.

Ambitie en visie

In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad. Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen.

De focus ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren, de mensen met een fysieke of mentale handicap, mensen met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

Primair is het woonbeleid gericht op het bouwen voor de eigen inwoners. Daarnaast wordt waar vraag is ook ruimte gegeven aan anderen die zich willen vestigen in Woerden, zoals uit de regio.

Doelstellingen

Doorstroming wordt nagestreefd om scheefwonen te verminderen en grotere eengezinshuurwoningen en betaalbare koopwoningen vrij te maken. Hierbij wordt ingezet op het bouwen van woningen voor senioren en huishoudens met een middeninkomen.

Het **nieuwbouwprogramma** wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling.

De **kernenstrategie** sluit aan op de sterke dorps- en wijkbinding. Elke kern heeft ruimte om te bouwen voor haar eigen inwoners, mits passend binnen de rode contouren. Alle kernen tezamen bieden een gevarieerd palet aan woon- en leefmilieus.

Nieuwbouwopgave

De **nieuwbouwopgave** tot 2020 is om circa 1.000 woningen netto toe te voegen. Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. Er zijn een paar aandachtspunten: In de dorpen ligt een opgave om ook woningen te bouwen voor senioren in vrije sector huur en koop. In Harmelen en Zegveld wordt beperkt nieuwbouw (koop) gerealiseerd voor starters. In de stad Woerden is er vraag naar twee-onder-een-kapwoningen.

Een gemiddelde van 25% sociaal - huur en koop - blijft van toepassing. De opgave voor sociale huur is zeer beperkt. De opgave zit met name in compensatie (bij verkoop van huurwoningen), vervanging en vernieuwing.

Daadwerkelijke realisatie van de nieuwbouwopgave is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

Bestaande woningvoorraad

De **bestaande woningvoorraad** maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid en kan op onderdelen verbeterd worden. Met GroenWest en WBS Kamerik worden afspraken uitgewerkt over de verduurzaming en levensloopgeschiktheid van de bestaande huurwoningen. Particuliere woningeigenaren worden gemotiveerd om de eigen woning te verbeteren op het gebied van comfort, **energieduurzaamheid** en **levensloopgeschiktheid**. Met deze ingrepen worden de woningen geschikter voor langer thuis wonen. Woonlasten (energierkening) worden beheersbaar en mogelijk ook lager.

Wonen-zorg

In de dorpen ligt een opgave in het realiseren van woningen met het volledige woonprogramma op dezelfde etage. Dit kan met nieuwbouw en met het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Er zijn voldoende verpleeg- en verzorgingshuisplaatsen voor ouderen in de gemeente Woerden.

Vervolg

Op basis van deze woonvisie wordt een **strategische woningbouwplanning** opgesteld waarmee gestuurd wordt op woningbouwprogramma, planning en fasering. De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in een toetsingskader. In de strategische woningbouwplanning worden de woningbouwprogramma's van de diverse locaties op basis van het toetsingskader verder uitgewerkt of bijgesteld. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

Aansluitend aan het vaststellen van deze woonvisie worden nieuwe **prestatieafspraken** opgesteld tussen de gemeente Woerden, GroenWest en WBS Kamerik.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Woerdense woonvisie dateert van 2006. Sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt. Zo is de woningbouwproductie onder invloed van de crisis onder druk komen te staan. Ook de wet- en regelgeving rondom het wonen is aan wijzigingen onderhevig. Voorbeelden zijn de verhuurderheffing en de herziene Woningwet met Novelle, die van invloed zijn op het handelen van de corporaties.

Veel mensen zijn de afgelopen jaren, al dan niet gedwongen door omstandigheden, blijven wonen waar ze wonen. Een verhuizing is misschien wel de wens maar de angst voor dubbele woonlasten houdt veel mensen tegen. Ook is lang niet altijd een geschikte of betaalbare woning voorhanden. De maatregelen met betrekking tot het scheiden van wonen en zorg hebben eveneens een impact op het woonbeleid. Langer zelfstandig wonen en zelfredzaamheid zijn hierbij kernbegrippen.

Een nieuwe woonvisie is noodzakelijk om voor de komende jaren een actueel beleidskader te hebben op het gebied van wonen. Vanuit dit beleidskader wordt de strategische woningbouwplanning uitgewerkt: wat wordt gebouwd, voor wie en wanneer.

De woonvisie biedt het kader voor het maken van wederzijdse prestatieafspraken met de woningcorporaties. Een vastgesteld woonbeleid is vanuit de herziene Woningwet een voorwaarde voor het maken van afspraken. De gemeente Woerden heeft ervoor gekozen om het woonbeleid vast te leggen in de woonvisie Woerden 2015-2020 '*Woerden woont*'.

1.2 Nut en noodzaak van de woonvisie

In een woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. Aan de woonvisie is het actieprogramma gekoppeld dat diverse acties omvat voor verankering van ambitie en doelstellingen in afspraken en projecten. In de woonvisie is aandacht voor die doelgroepen waarvoor niet zomaar de juiste woning beschikbaar is.

De afgelopen jaren is wel duidelijk geworden dat niets in de wereld zeker is en dat er ook vanuit landelijk beleid bewegingen kunnen komen die van invloed zijn op het woonbeleid. Een tijd van oprabbelen uit een recessie, nieuwe wet- en regelgeving en een woningmarkt die langzaam weer in beweging komt vraagt om beleid waarin de visie op lange termijn vastgelegd is en waarbinnen op korte en middellange termijn actief ingespeeld kan worden op de actuele vraag.

De woonvisie Woerden biedt het kwantitatieve en kwalitatieve kader voor verfijning, monitoring en – indien nodig – bijstelling van de strategische woningbouwplanning voor Woerden.

1.3 De kernen

De gemeente Woerden bestaat uit de stad Woerden en de dorpen Zegveld, Harmelen, Kamerik en Kanis. Sommige kernen zijn introvert, met inwoners die in het dorp wonen en er bij voorkeur hun hele leven blijven wonen. Andere kernen, zoals de stad Woerden, hebben ook een aantrekkingskracht voor de omgeving en voor bepaalde doelgroepen.

Per dorp is een bijeenkomst georganiseerd. Voor de stad Woerden zijn twee sessies gehouden, Woerden-oost (centrum, Staatsliedenkwartier, Snel en Polanen en Waterrijk) en Woerden-west (Schilderskwartier, Bloemen- en Bomenkwartier en Molenvliet Oost en West). Doel van deze sessies was het inventariseren van de tevredenheid onder de inwoners, de woonwensen en het bespreken van de mogelijkheden voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Naast inwoners, mede vertegenwoordigd door de wijk- en dorpsplatforms, zijn ook de bij het wonen betrokken partijen, zoals de corporaties, zorgpartijen, makelaars en ontwikkelaars, aanwezig geweest om hun bijdrage te leveren. In totaal hebben ruim 150 mensen de bijeenkomsten bijgewoond. Resultaten uit de dorps- en wijkssessies geven een goede indruk van wat er zoal speelt in de dorpen en wijken en een bevestiging van de analyse over bevolking, sociale samenhang en woonwensen.

1.4 Afbakening van de woonvisie

Wonen is meer dan alleen de woning. Het gaat ook om betaalbaarheid en leefbaarheidsaspecten zoals een veilige woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en zorg. De woonvisie richt zich primair op de woning-

voorraad: kaders voor de nieuwbouw en richtlijnen voor verbetering van de bestaande voorraad. Verder is ingegaan op wonen en zorg, waarbij het aan zorg gerelateerde wonen uitgewerkt is in de woonvisie. 'Zorg' en 'welzijn' vallen onder het sociaal domein en de visie hierop van de gemeente.

1.5 Cijfers en werkelijkheid

In de woonvisie zijn diverse tabellen opgenomen. Cijfers kunnen echter niet 1-op-1 doorvertaald worden in programma en productie. Cijfers, zoals bevolkingsprognoses, geven slechts een indicatie. Ook een directe vertaling van doelgroep (zoals senioren) naar woningbouwprogramma ('seniorenwoningen') is niet mogelijk. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'. We kennen allemaal wel iemand in de directe omgeving die al op leeftijd is en echt nog niet denkt aan een rollator, zorg en een 'bejaardenwoning'. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'.

Er is gebruik gemaakt van aanwezige informatie zoals de planmonitor van de provincie Utrecht (2012), stadindex.nl en informatie die aangeleverd is door GroenWest (2015). Per tabel is verwezen naar de bron. Omdat informatie uit verschillende jaren is, is enige afwijking in aantallen te zien. Dit doet geen afbreuk aan de analyse en conclusies. Het gaat om het benutten van statistisch materiaal om een koers op hoofdlijnen mee uit te zetten. Erna volgt het programmeren, realiseren, monitoren en bijsturen. Een continu proces.

1.6 Leeswijzer

De woonvisie Woerden bestaat uit een aantal rapporten. Voorliggende hoofdvisie is het beleid voor de gemeente als totaal. Per kern is een aparte deelvisie opgesteld. Hoofdvisie en deelvisies zijn als zelfstandige documenten te lezen. Dit betekent dat er in de rapporten deels dezelfde teksten staan.

De informatie uit de dorps- en wijkessies is verwerkt bij de diverse onderwerpen. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van informatie uit de vragenlijsten¹.

Elk hoofdstuk eindigt met een opsomming van aandachtspunten voor het opstellen van de strategische woningbouwplanning en/of onderwerpen voor de prestatieafspraken.

Relativiteit der getallen

We gebruiken de aantallen als richtlijn:

- Bevolkingsgroei en samenstelling
- Indicatie benodigde groei van de woningvoorraad
- Programma op hoofdlijnen

De realisatie is afhankelijk van:

- Beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties
- Financiële kaders
- Woonwensen met maatwerk per kern
- Betrokken partijen

De woonvisie:

- Geeft de kaders
- Omschrijft proces van sturing, monitoring en bijstelling
- Verankert dit in een actieprogramma en afspraken



 Lint
wonen en werken

¹ Tijdens de dorps- en wijkessies is de aanwezigen gevraagd een vragenlijst in te vullen met vragen over het wonen en leven in de wijk, de huidige en de gewenste woonsituatie.

2 Ambitie, visie en doelstellingen

2.1 Ambitie

In het coalitieakkoord is de ambitie benoemd voor de woonvisie.

In Woerden, maar ook in de kernen, moet men kunnen wonen 'van de wieg tot het graf'. Dat betekent dat de gemeente Woerden in zal zetten op levensloopbestendig en toekomstgericht bouwen. Alle doelgroepen dienen hierbij tot hun recht te komen. De rode contouren zijn daarbij leidend, waarbij initiatieven in de kernrandzones op hun merites worden beoordeeld.

Uit: het coalitieakkoord 2014-2018 'Samen werken aan het Woerden van morgen'

Waar het eigenlijk om gaat:

'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

In de toelichting op deze ambitie is een aantal onderdelen uitgelicht:

- **Doorstroming** als instrument om woningen in de bestaande voorraad beter in te zetten voor de doelgroep waar deze woning het meest geschikt, betaalbaar en gewenst voor is.
- **Nieuwbouw** ter aanvulling op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad.
- **Kernenstrategie** met voor iedereen de mogelijkheid om te wonen in het dorp of de kern waar men dat wil.

Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen. De focus ligt hierbij op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren, mensen met een fysieke of mentale beperking en mensen met een laag inkomen.

2.2 Visie: dynamiek, sturing en samenwerking

In de ambitie staat omschreven **wat** de gemeente Woerden de komende jaren wil bereiken op het gebied van het wonen. **Hoe** deze ambitie waargemaakt kan worden is omschreven in de visie.

Een wereld in beweging

Het woonbeleid is dynamisch. Er is geen tijdslimiet aan de ambitie die de gemeente Woerden heeft voor haar inwoners. Beleid en uitvoering zijn echter niet voor onbeperkt lange termijn vast te leggen. De looptijd van deze woonvisie is gesteld op vijf jaar. En zelfs binnen deze vijf jaar wordt gemonitord op veranderingen die van invloed zijn op het wonen. Beleid en uitvoering worden waar nodig bijgesteld op basis van nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

Om praktische uitvoering te kunnen geven aan de ambitie is een aantal acties vastgelegd in het actieprogramma die de komende jaren uitgewerkt en uitgevoerd worden.

Het college is voornemens om op een later moment een brede toekomstvisie voor Woerden voor de lange termijn op te stellen waarin ook het wonen op lange termijn een prominente plek krijgt.

Sturen met de strategische woningbouwplanning

Een van de actiepunten is de strategische woningbouwplanning. Hiermee gaat de gemeente sturen op programma, planning en fasering. De in de strategische woningbouwplanning opgenomen projecten zijn gesitueerd in de verschillende kernen en geven, tezamen met de bestaande voorraad, het brede palet aan woningen die nodig zijn om uitvoering te geven aan de ambitie van de gemeente Woerden: voor iedereen een woning naar wens en mogelijkheden.

Bouwen voor de eigen inwoners

Een belangrijke beleidskeuze is het bouwen voor de eigen inwoners. In de strategische woningbouwplanning wordt daarom ook gestuurd op voldoende woningen in elke kern, een programma dat afgestemd is op de wensen van de inwoners en een geleidelijke oplevering.

Daarnaast zal de gemeente de komende jaren monitoren of er, naast bouwen voor de eigen inwoners, ook een extra vraag is, zoals de huisvesting van inwoners uit de regio en natuurlijk ook voor iedereen die het de kwali-

teit van het wonen in Woerden gezien heeft: wonen in het Groene Hart, in een dorp of historische stad, met goede verbindingen naar de steden rondom Woerden.

Samenwerking

De gemeente staat er niet alleen voor bij de uitwerking van het woonbeleid. Samenwerken is essentieel. Belangrijke samenwerkingspartners zijn de twee in Woerden actieve woningcorporaties GroenWest en WBS Kamerik. Met GroenWest en WBS Kamerik worden in het verlengde van deze woonvisie nieuwe prestatieafspraken opgesteld.

2.3 Doelstellingen

In deze woonvisie is een aantal doelen gesteld waarmee de ambitie vorm kan krijgen.

Doorstroming

Een nieuwbouwwoning is na realisatie beschikbaar voor verkoop of verhuur. Het is dan ook verleidelijk om nieuw te bouwen voor een groep die op dit moment vraagt om een woning. Dit is het verleden ook weleens gebeurd. Mochten er echter in de bestaande voorraad al voldoende woningen zijn voor bepaalde groepen, dan is het van belang om deze woningen vrij te krijgen. Dit kan alleen maar als de groep die nu gehuisvest is in deze woningen door kan stromen naar een voor deze groep geschikte en betaalbare woning.

Nieuwbouw

Bij het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is het essentieel om de aanwezige tekorten in de woningvoorraad aan te vullen. Er is wel een verschil tussen de theoretische match tussen aanbod en vraag en de praktijk. Het gaat dan vooral om de beschikbaarheid van de woningen. Het koopaanbod is iets wezenlijk anders dan de totale koopwoningvoorraad. Het aantal huurwoningen dat vrijkomt is van belang en niet alleen het totale aantal huurwoningen. In deze woonvisie is gezocht naar de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. De focus bij nieuwbouw ligt dan ook op de woningen waar een tekort aan is. Er is bij de dorps- en wijk sessies aangegeven dat met name in de dorpen en een aantal wijken een tekort aan woningen die geschikt dan wel geschikt te maken zijn voor senioren. Ook is aandacht gevraagd voor starters. Tot slot verdient de groep huishoudens met een middeninkomen aandacht. Er is in de dorpen en een aantal wijken te weinig aanbod voor deze groep, zeker als het gaat om betaalbare vrije sector huurwoningen die geschikt zijn voor senioren. Een van de sleutels tot beweging op de woningmarkt ligt bij de doelgroep middeninkomens.

Kernenstrategie

In de woonvisie is erkenning voor de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken. De woonvisie gaat specifiek in op de wensen en mogelijkheden per dorp en wijk. Het nieuwbouwprogramma en de bestaande woningvoorraad wordt hier waar mogelijk op afgestemd. Met zorg en welzijn wordt hier zoveel mogelijk op aangesloten. Kanttekening hierbij is de vaak grotere schaal van zorgvoorzieningen, nodig vanuit efficiency, versus de kleine schaal en relatief kleine groep zorgvragers in de dorpen. Voor overige voorzieningen, zoals winkels, zijn inspanningen van ondernemers en andere marktpartijen nodig. De gemeente kan faciliteren en stimuleren. De markt moet het oppakken. Ook hier spelen commerciële overwegingen, zoals voldoende klanten, een rol. De wensen van de inwoners versus de realiteit van de markt.

3 De bevolking van Woerden

3.1 Bevolking

De bevolking van Woerden vergrijst met de jaren. Het aantal 65-plussers neemt sinds 2004 licht toe, terwijl het aantal jongeren tot 20 jaar vanaf 2004 licht afneemt. In 2014 is 16% van de bevolking 65-plusser. Dit beeld sluit aan op de landelijke trend en is ongeveer gelijk aan het provinciale gemiddelde in Utrecht (15%).

In de stad Woerden woont een beduidend hoger percentage aan inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar dan in de dorpen. Het percentage 45 tot 65 jarigen is weer lager dan in de dorpen. In Harmelen (en ook in het buitengebied) zit een hoger percentage 65-plussers. In de gemeente Woerden wonen ten opzichte van het Nederlands gemiddelde relatief veel gezinnen. Ook het percentage kinderen ligt iets hoger.

In de stad Woerden woont een hoger percentage (32%) één-persoonshuishoudens dan in de dorpen (25-26%). Dit valt te verklaren vanuit de veronderstelling dat één-persoonshuishoudens vaker in een appartement wonen. Het gemeentelijk gemiddelde is 30%.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	abs	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Woerden	35.490	6.919	19%	3.904	11%	9.582	27%	9.582	27%	5.678	16%
Buitengebied	810	122	15%	130	16%	138	17%	275	34%	154	19%
Harmelen	8.200	1.558	19%	984	12%	1.804	22%	2.460	30%	1.476	18%
Kamerik	3.765	715	19%	489	13%	791	21%	1.130	30%	640	17%
Zegveld	2.310	439	19%	323	14%	508	22%	693	30%	323	14%
TOTAAL	50.575	9.753	19%	5.830	12%	12.823	25%	14.140	28%	8.272	16%

Figuur 1: bevolkingssamenstelling naar leeftijd en per kern (bron: stadindex.nl)

	gem. Woerden		Harmelen		Kamerik		Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
eenpersoons	6.208	30%	827	26%	378	26%	4.745	32%	223	25%
meerpersoons	14.515	70%	2.338	74%	1.077	74%	10.240	68%	659	75%

Figuur 2: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: stadindex.nl)

3.2 Migratie en verhuizingen

Voor de gemeente Woerden geldt een migratiesaldo van nul. Dit betekent dat getalsmatig uit gegaan wordt van een natuurlijke groei van de bevolking. Wel kan sprake zijn van in- en uitgaande migratie welke uiteindelijk met elkaar in balans zijn. Bouwen voor de eigen inwoners is een beleidskeuze. Daarnaast wordt, als daar aanleiding toe is, extra gebouwd voor vestigers, zoals mensen die vanwege werk naar Woerden komen.

De migratie (vestiging en vertrek) in Woerden fluctueert. Tot 2007 was er een negatief migratiesaldo en vertrokken meer mensen dan er zich vestigden. De - logische - invloed van nieuwbouw gedurende de periode 2007-2013 is terug te zien bij de migratiestromen. Meer mensen hebben zich sinds 2007 in Woerden gevestigd. Dit is opvallend omdat de woningmarkt in de periode vanaf 2009 in recessie was.

Als je kijkt naar de verhuisbewegingen in de periode 2009-2013, dan blijkt dat voornamelijk jongeren in de leeftijdscategorie 15-25 jaar uit de gemeente Woerden vertrekken en dat mensen in de leeftijdscategorie 25-50 jaar zich in Woerden vestigen. Daarnaast neemt het aantal senioren in Woerden toe. Het overgrote deel van de verhuisbewegingen van en naar Woerden vindt plaats van en naar Utrecht en van Montfoort naar Woerden. Een deel van de vestigers in Woerden komt daarnaast uit Stichtse Vecht en De Ronde Venen.

Vertrek van jongeren naar de stad is geen onbekend fenomeen. Uit de dorps- en wijk sessies is echter naar voren gekomen dat jongeren in hun eigen dorp of wijk willen blijven wonen. Ook is uit gesprekken naar voren gekomen dat gezinnen verhuizen naar Utrecht, Leidsche Rijn. Een deel van deze gezinnen geeft echter de voorkeur aan een kleinere kern en kleinschaliger wijk en komt terug als zich de mogelijkheid voordoet. De prijs van de woning is in sommige gevallen ook een reden om te vertrekken uit Woerden.

	2009	2010	2011	2012	2013
0 tot 15 jaar	48	51	1	58	55
15 tot 25 jaar	-107	-89	-77	-113	-163
25 tot 50 jaar	152	115	138	109	87
50 tot 65 jaar	25	5	19	24	-16
65 jaar en ouder	32	17	54	15	51
	150	99	135	93	14

Figuur 4: migratie naar leeftijd 2009-2013 (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

3.3 Verwachte demografische ontwikkelingen

Tot 2030 is voor Woerden een groei in bevolking en huishoudens geprognostiseerd. Na 2030 nemen volgens de huidige prognoses de bevolking en het aantal huishoudens geleidelijk af.

Gedurende de looptijd van deze woonvisie is nog sprake van een groei van het aantal huishoudens. Er moet echter wel rekening mee gehouden worden dat woningen die de komende jaren gerealiseerd worden een veel langere levensduur hebben. Een woning gaat al snel vijftig tot zestig jaar mee. Als de prognose op lange termijn doorzet, zijn er op lange termijn geen extra woningen meer nodig. Dan ontstaat de situatie dat wijzigingen in de woningvoorraad alleen nog maar plaatsvinden met vervangende nieuwbouw en via aanpassingen aan de bestaande voorraad, voor zover mogelijk. Het is in dat kader dan ook van belang om alle toevoegingen middels nieuwbouw vanuit deze lange termijn te bezien. Het gaat om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling.

	2014		2020		2025		2030		2035		2040	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
bevolkingsprognose	50.760	100	53.210	105%	53.810	101%	54.470	101%	53.940	99%	53.370	99%
huishoudensprognose	21.090	100	23.040	109%	23.880	104%	24.650	103%	24.520	99%	24.340	99%

Figuur 3: verwachte groei van de bevolking en huishoudens 2014-2040 (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Nieuwbouw moet tekorten in de bestaande woningvoorraad aanvullen. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad moeten samen voldoende afgestemd zijn op de behoefte op de lange termijn. In de dorpen is hier extra aandacht voor nodig omdat bouwmogelijkheden en transformatie van de woningvoorraad in kleine kernen gering zijn.
- Vergrijzing: voor senioren geschikte woningen.
- Groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens: specifieke wensen ten aanzien van betaalbaarheid (soms één inkomen) en grootte van de woning.
- voldoende aanbod voor starters. Dit aanbod is deels ook in de bestaande voorraad te vinden.
- aanbod voor gezinnen op kleinschalige (uitbreidings-)locaties.

4 Bestaande woningvoorraad

4.1 De woningvoorraad in Woerden

De bestaande woningvoorraad maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid. Minstens negentig procent van de woningen die er over tien jaar staan, zijn er feitelijk nu ook al. Het inzetten van de bestaande woningvoorraad voor het woonbeleid is beperkt mogelijk. Het zijn immers woningen die al in gebruik zijn en in eigendom bij derden (particulier, belegger, corporatie). In het kader van doorstroming is het wel van belang om inzicht te hebben in de bestaande voorraad. Het gaat er dan niet zozeer om dat er een gedetailleerd en volledig overzicht is van alle woningen in Woerden. Belangrijker is inzicht in de manier waarop woningen vrijgemaakt kunnen worden voor een bepaalde doelgroep middels doorstroming. Het gaat om het aanbod in huur en koop.

Driekwart van de woningen is grondgebonden: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. In de dorpen is een hoger percentage grondgebonden woningen te zien. Het percentage appartementen is 6% in Zegveld en 12% in Harmelen en Kamerik. In de stad Woerden bestaat 31% van de woningvoorraad uit appartementen. Deze verschillen sluiten aan op de kenmerken van een stad, met meer gestapelde bouw, en die van dorpen met meer grondgebonden woningen.

Ongeveer twee derde van de huidige woningvoorraad (20.740 woningen) bestaat uit koopwoningen (65%). Circa 10% is particuliere huurvoorraad en de overige 23% van de woningvoorraad in de gemeente Woerden betreft een sociale huurwoning. In de dorpen Harmelen en Zegveld zijn procentueel gezien minder huurwoningen dan in Kamerik en de stad Woerden.

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijscategorieën, dan is tussen de kernen een aantal verschillen te zien. In de stad Woerden is wel aanbod aan woningen in de categorie tot € 160.000 maar deze woningen zijn vaak zeer klein. In het dure prijssegment is er in Zegveld en Kamerik veel aanbod waarvan een deel in het buitengebied rondom de dorpen gesitueerd is. In de gemeente Woerden is 48% van de woningen in de prijs categorie tussen € 200.000 en € 300.000.

	gem. Woerden		Harmelen		Kamerik		Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	1.875	60%	680	47%	8.020	55%	480	54%
2-1 kapwoning	1.921	10%	405	13%	250	17%	1.155	8%	120	14%
vrijstaand	1.941	10%	495	16%	340	23%	905	6%	230	26%
appartement	5.129	26%	375	12%	180	13%	4.445	31%	55	6%
totaal	20.100	100%	3.150	100%	1.450	100%	14.525	100%	885	100%

Figuur 8: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	Gem. Woerden		Harmelen		Kamerik		Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
koop	13.540	65%	2.385	76%	975	67%	9.380	63%	655	73%
sociale huur	4.945	24%	515	16%	360	24%	3.915	26%	160	18%
overig	2.050	10%	230	7%	110	7%	1.590	11%	70	8%
onbekend	205	1%	20	1%	30	2%	80	1%	10	1%
totaal	20.740	100%	3.150	100%	1.475	100%	14.965	100%	895	100%

Figuur 9: woningvoorraad, huur en koop en per kern (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	gem. Woerden		Harmelen		Kamerik		Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
tot € 160.000	790	6%	65	3%	35	4%	675	8%	0	0%
€ 160.000-180.000	432	3%	55	2%	15	2%	350	4%	15	2%
€ 180.000-200.000	883	7%	90	4%	25	3%	720	8%	35	6%
€ 200.000-225.000	2.013	15%	350	15%	85	9%	1.480	16%	80	13%
€ 225.000-260.000	2.799	22%	600	26%	190	20%	1.855	21%	140	22%
€ 260.000-300.000	1.386	11%	255	11%	90	9%	980	11%	45	7%
€ 300.000-350.000	963	7%	145	6%	75	8%	680	8%	60	10%
€ 350.000-400.000	911	7%	185	8%	75	8%	605	7%	35	6%
vanaf € 400.000	2.824	22%	575	25%	365	38%	1.655	18%	215	34%
totaal	13.001	100%	2.320	100%	955	100%	9.000	100%	625	100%

Figuur 10: woningvoorraad kooprijzen en per kern (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

4.2 Sociale huurvoorraad in Woerden

Op 1 januari 2014 bestond de sociale huurwoningvoorraad van GroenWest en WBS Kamerik uit 4.574 woningen. WBS Kamerik heeft bezit in Kamerik. De overige woningen zijn van GroenWest. Vestia heeft 182 sociale huurwoningen in eigendom. Habion heeft in Kamerik (de Cope) 28 huurwoningen. Daarnaast zijn er nog huurwoningen van particuliere verhuurders. Dit zijn naar schatting circa 200 woningen (Rigo 2012, in opdracht van GroenWest).

De kernvoorraad in Woerden (woningen met een huurprijs tot aan de tweede aftoppingsgrens voor huurtoeslag) bestond op 1 januari 2014 uit 3.563 woningen.

Alle sociale huurwoningen van GroenWest en WBS Kamerik - en ook van Vestia - worden aangeboden via WoningNet en verdeeld via een aanbodmodel. Van de overige sociale huurwoningen, in eigendom van particuliere woningeigenaren en beleggers, loopt een deel van de woningtoewijzing via WoningNet (via GroenWest) en een deel via eigen wachtlijsten, zoals de seniorenwoningen bij een aantal woonzorgcentra (stichting 't Oude landt en Gaza). Streven is om alle woningen via WoningNet aan te bieden. De gemeente gaat hierover in gesprek met de diverse partijen. Voor de dorpen Zegveld en Kamerik geldt kernbinding. Inwoners van deze dorpen hebben voorrang bij toewijzing. Voor de vrijkomende huurwoningen in de dorpen is vooral belangstelling van mensen die in het dorp wonen. Uitzondering hierop zijn de zeer goedkope huurwoningen waar mensen op reageren die snel een goedkope huurwoning nodig hebben en daarbij geen voorkeur hebben voor een bepaalde kern.

huurprijsklasse (2014)	Woerden	Harmelen	Zegveld	Kamerik en Kanis	Eindtotaal
Tot kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06)	673	92	11	48	824
Tot 1e aftoppingsgrens (€ 576,87)	1.646	259	92	157	2.154
Tot 2e aftoppingsgrens (€ 618,24)	434	86	17	48	585
tot liberalisatiegrens (€ 710,68)	827	76	33	75	1.011
Eindtotaal	3.580	513	153	328	4.574

Figuur 11: omvang sociale huurvoorraad GroenWest en WBS Kamerik (bron: GroenWest)

Van de sociale huurwoningen van Vestia, Habion en de overige particuliere verhuurders is geen onderverdeling bekend.

4.3 Behoefteraming sociale huurvoorraad

In opdracht van GroenWest is onderzoek gedaan naar de gewenste sociale huurwoningvoorraad tot 2030. Het onderzoek is van 2012. De behoefte-raming is eind 2014 bijgesteld.

De behoefte in 2030 is geraamd op 4.860 sociale huurwoningen. Ten opzichte van de huidige woningvoorraad van 4.784 sociale huurwoningen (4.574+182+28) betekent dit dus een tekort van 76 woningen die in de komende vijftien jaar, tot 2030, toegevoegd zouden moeten worden. Bij deze behoeftebepaling is geen rekening gehouden met het aanbod van sociale huurwoningen door particuliere verhuurders (circa 200). De nieuwbouwpoging in Woerden dient voornamelijk gericht te zijn op vervanging en vernieuwing. Het gaat dan om het realiseren van sociale huurwoningen ter compensatie van sociale huurwoningen die verkocht zijn en vervangende nieuwbouw na sloop.

De woningen van Vestia worden naar verwachting verkocht aan de Duitse vastgoedbelegger Patrizia. Het is niet bekend of de woningen na verkoop beschikbaar blijven als sociale huurwoningen dan wel uitgepand en verkocht worden. Dit geldt ook voor de overige huurwoningen van derden. Het totale aantal woningen van deze partijen is echter wel aanzienlijk, namelijk circa 400. Bij signalen van grootschalige verkoop moet opnieuw bekeken worden of hiermee een tekort ontstaat en op welke manier dit tekort gecompenseerd kan worden.

Voor huishoudens met een laag inkomen moeten woningen beschikbaar en betaalbaar zijn. Beschikbaarheid kan deels ingevuld worden met nieuwbouw. Knelpunt zijn gezinnen met een laag inkomen. Voor hen komt er te weinig beschikbaar².

Bij de woningbehoeftebepaling is rekening gehouden met een afnemende 'scheefheid' (van de huishoudens met een inkomen boven de € 46.423 in de sociale voorraad) van 25%. Doorstroming is hierbij een van de instrumenten en noodzakelijk om voldoende sociale huurwoningen vrij te krijgen.

Bij doorstroming uit sociale huurwoningen wordt met name ingezet op:

- Nieuwbouw toevoegen voor doorstroming van senioren vanuit grote eengezinswoningen naar voor senioren geschikte woningen: Bij de keuze om te verhuizen spelen woningtype, locatie en betaalbaarheid een rol. Een deel van de huishoudens wil blijven wonen in het dorp of de wijk waar men nu woont. Ook gaat de voorkeur bij een deel van de mensen uit naar een grondgebonden (patio-)woning. Na verhuizing is vaak ook sprake van een hogere huur. Doorstroomexperimenten, gericht op het geleidelijk 'toe groeien' naar de nieuwe, hogere huur is wellicht een optie om te onderzoeken.
- Doorstroming van scheefwoners (huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een sociale huurwoning): Deze groep zal alleen verhuizen als het alternatief volledig voldoet aan de wensen. Het gaat dan om de woning zelf, de locatie (wijk of dorp) en ook de huur- of koopprijs. Prijs is ook een kwaliteit. In de vrije sector huur is niet overal voldoende aanbod.
- Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen. Voor huishoudens met een inkomen van € 34.229 tot en met € 43.786 (inkomensjaar 2013) geldt een percentage van 3,0%. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786 (inkomensjaar 2013) is 5% huurverhoging toegestaan. Het toepassen van de maximale huurverhoging voor met name de hoge inkomens maakt het blijven huren van de woning minder aantrekkelijk en bevordert doorstroming.

In het collegeprogramma van de gemeente Woerden is opgenomen dat er bij nieuwbouwprojecten gemiddeld 25% aan sociale woningbouw gerealiseerd moet worden. Dit kan huur en koop zijn. Sociale koop in de nieuwbouw is gedefinieerd als woningen met een koopprijs van maximaal € 200.000 vrij op naam (prijspeil 2013).

4.4 Particuliere en vrije sector huurwoningen in Woerden

Naast sociale huurwoningen verhuurt GroenWest 256 vrije sector huurwoningen (met een huur boven € 710,68) in de kern Woerden en vier vrije sector huurwoningen in Zegveld. WBS Kamerik heeft twee vrije sector huurwoningen in Kamerik. Een deel van de vrije sector huurwoningen zijn het gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging van de afgelopen twee jaar.

Er is nog circa 10% aan huurwoningen in Woerden in eigendom bij andere verhuurders. Zo heeft Vesteda vrije sector huurwoningen. Dit zijn appartementen aan de Hoge Rijndijk. Op de kop van het Defensie-eiland zijn ook beleggershuurwoningen. Van niet alle woningen (zoals wonen boven winkels) is echter bekend welke huur zij hebben. Aangenomen wordt, dat het merendeel van de particuliere huurwoningen een vrije sector huur heeft.

² Uit: schaarste-onderzoek U10-regio

Huurwoningen in de vrije sector zijn interessant voor huishoudens met een midden- en hoog inkomen, mits de woning ook qua locatie, kwaliteit en prijs aansluit op de wensen. Er is geen volledige inventarisatie gedaan van het aantal vrije sector huurwoningen in Woerden. De verwachting is wel, dat er nog vraag is naar woningen in de vrije sector huur. Deze vraag is ook bij een aantal wijk- en dorpsessies naar voren gekomen. Het gaat dan om woningen met een kale huurprijs van circa € 850. Overige woonlasten, zoals energielasten, komen hier dan nog bij.

4.5 Schaarsteonderzoek doorstroming op de sociale huurwoningmarkt

In opdracht van de regiogemeenten in de U10-regio is onderzoek gedaan naar schaarste op de woningmarkt. In alle gemeenten is sprake van lange wachttijden³ voor woningzoekenden. De gemiddelde wachttijd voor een woning in de regio Utrecht bedraagt 4,8 jaar. Voor Woerden is de gemiddelde wachttijd 4,2 jaar. Het zijn met name de woningen met vier of meer kamers waar een lange wachttijd voor is: 6,3 jaar voor eengezinswoningen en 6,7 jaar voor appartementen met vier of meer kamers. De wachttijd voor deze grotere appartementen is in Woerden beduidend hoger dan in de regio Utrecht waar het gemiddelde 5,1 jaar is. Voor woningen met drie of minder kamers gelden wachttijden van 4,6 jaar voor eengezinswoningen, 5 jaar voor driekamerappartementen en 4,3 jaar voor één- en tweekamerappartementen.

Het zijn met name de gezinnen (zowel een- als tweeoudergezinnen) die een lage slaagkans hebben op de sociale huurmarkt. Dit geldt voor zowel de regio Utrecht als in Woerden. De gemiddelde wachttijd voor deze gezinnen is 5,3 tot 5,9 jaar voor eenouder- respectievelijk tweeoudergezinnen. In de leeftijdscategorieën tot 30 en tot 35 jaar is de slaagkans laag met een wachttijd van 6 jaar. De groep 65-plussers heeft daarentegen een goede slaagkans en lage wachttijd van 2,8 jaar.

Een wachttijd van twee jaar tussen inschrijving en toewijzing is een geaccepteerde wachttijd voor actief woningzoekenden. Huishoudens die zich inschrijven uit voorzorg, om te zijner tijd een keer een huurwoning te krijgen, hebben uiteraard een langere inschrijfduur. Ligt de wachttijd ver boven twee jaar, dan is er niet voldoende aanbod. Dit kan betekenen dat de woningen er niet zijn of dat de woningen er wel zijn maar niet vrijkomen. Extra woningen bouwen is een optie als er sprake is van daadwerkelijke tekorten. Doorstroming is nodig als de woningen er wel zijn maar niet beschikbaar komen. Bij onvoldoende doorstroming kan het realiseren van extra woningen toch noodzakelijk zijn. In Woerden is circa 50% van de sociale huurvoorraad van GroenWest en WBS Kamerik een eengezinswoning. Tegelijkertijd zijn het met name de gezinnen die een lage slaagkans hebben en de grotere huurwoningen die een lange wachttijd kennen. Er dient dan ook te worden ingezet op het vrijmaken van de aanwezige grotere huur-eengezinswoningen.

Het aantal sociale huurwoningen in Woerden is theoretisch voldoende. Het gaat echter niet om alleen om het aantal woningen maar om het aanbod aan woningen dat ook daadwerkelijk vrijkomt. Hierbij is doorstroming essentieel. Doorstroming is echter niet af te dwingen. Mocht blijken dat er onvoldoende aanbod blijft, met te lange wachttijden tot gevolg, dan is het bouwen van extra sociale huurwoningen noodzakelijk.

4.6 Huisvestingsverordening 2015

Per 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet van kracht. In de Huisvestingswet staat beschreven welke regels een gemeente mag opstellen voor de verdeling van sociale huurwoningen. Er mogen uitsluitend regels opgesteld worden om negatieve effecten bij aangetoonde schaarste te voorkomen of te verminderen. Ook dient regionale afstemming plaats te vinden. In U10-verband is een nieuwe Huisvestingsverordening opgesteld.

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is een groot probleem in de U10-regio. Vooruitlopend op de nieuwe huisvestingsverordening is besloten om een voorrangregeling in te stellen. De goedkoopste huurwoningen (met een huur tot € 556,82) worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met de laagste inkomens.

³ Het gaat hier om de tijd tussen inschrijving en toewijzing bij actief woningzoekenden.

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Getalsmatig gewenste toevoeging sociale huur tot 2030: raming van 76 woningen, gemiddeld 5 woningen per jaar. Dit is de netto toevoeging en zonder rekening te houden met de circa 200 sociale huurwoningen die in bezit zijn van particulieren en een mogelijk wegvallen van woningen die nu nog in eigendom zijn bij Vestia (risico verkoop en uitponden).
- Inzetten op nieuwbouw in de sociale huur in het kader van vervanging en vernieuwing en indien nodig toevoeging.
- Uitgangspunt is 25% sociaal (huur en/of koop) per project. Een mogelijke differentiatie wordt op projectniveau bekeken. Hierbij wordt gekeken naar de locatie, de omvang van het project, het reeds aanwezige aanbod en de specifieke woonwensen in de wijk of het dorp.
- Afweging tussen het gemiddelde (25% sociaal) versus differentiatie op projectniveau. Differentiatie wordt mede bepaald door de locatie (geschikt voor bepaalde doelgroepen), aanwezig aanbod in het dorp of de wijk en de wensen/vraag vanuit de inwoners van het dorp of de wijk.
- Afweging tussen sociale huur of sociale koop, ook in relatie tot woonwensen: in de dorpen is meer vraag naar koop.
- Bouwen voor doorstroming met aandacht voor de middeninkomens: voor deze groep is in een aantal dorpen en wijken te weinig aanbod, zeker als het gaat om vrije sector huurwoningen in de prijs categorie tussen € 710 en € 900.
- Bouwen voor de groep die na verhuizen een grote huurwoning achterlaat: senioren en scheefwoners.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Afspraken over en monitoren van de sociale huurvoorraad ook in relatie tot de verkoop van huurwoningen, doorstroming en de wijzigingen van de sociale huurvoorraad van andere verhuurders.
- Afspraken over het verminderen en tegengaan van scheefwonen.
- Afspraken over het bevorderen van doorstroming en het daarvoor in te zetten instrumentarium.
- Bij doorstroming extra aandacht voor het vrijmaken van grote sociale huurwoningen.
- Monitoren van de doorstroming.
- Bij onvoldoende doorstroming onderzoeken of extra sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden.

5 Doelgroepen

Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

5.1 Primaire doelgroep

Woningcorporaties en gemeenten hebben een eerste verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de doelgroep van beleid, zoals deze is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), en binnenkort in de Herzieningswet. Deze huishoudens met een laag inkomen (tot € 34.911, peiljaar 2015) zijn voornamelijk afhankelijk van de sociale huurvoorraad (corporaties) en de goedkope koopvoorraad. Er moeten voldoende sociale huurwoningen zijn en ook beschikbaar zijn. Voor de koopwoningen geldt dit uiteraard ook met daarbij nog de kanttekening dat het met de aangescherpte hypotheekvoorsums lang niet voor iedereen mogelijk is om een woning te kopen.

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden behoort 6.424 (31%) tot de doelgroep met een laag inkomen (tot € 34.911). Tussen de verschillende kernen is een gering verschil zichtbaar. Woerden heeft het hoogste percentage huishoudens (31%) met een laag inkomen. In Harmelen, Kamerik en Zegveld is dit respectievelijk 26, 27 en 28%.

Van de huishoudens met een laag inkomen woont 52% in een sociale huurwoning. 2% van de huishoudens woont in een vrije sectorhuurwoning. De overige 46% woont in een koopwoning. De groep huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar en een groot deel van de groep van 25 tot 35 jaar woont in een huurappartement. Van de huishoudens in de leeftijd vanaf 35 tot 75 jaar die huurt, woont een grote groep in een eengezinshuurwoning. Ook bijna de helft van de groep van 75 jaar en ouder woont in een eengezinshuurwoning.

	gem. Woerden		Harmelen		Kamerik		Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
lage inkomens (tot € 34.911)	6.424	31%	820	26%	393	27%	4.795	32%	249	28%
<i>Sociale huurvoorraad</i>		24%		16%		24%		26%		18%

Figuur 5: omvang doelgroep lage inkomens (tot € 34.911) en percentage sociale huurwoningen (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	Huur egw	Huur app	Vrije sector huur	Particuliere huur	koop	
Tot € 34.911	22%	30%	2%	9%	38%	100%
€ 34.911-€ 46.423	12%	10%	0%	4%	73%	100%
Vanaf € 46.423	6%	3%	1%	3%	87%	100%
Totaal	12%	12%	1%	5%	70%	100%

Figuur 6: woonsituatie huurders naar inkomen (bron: notitie raming behoefte sociale voorraad 2013, Rigo in opdracht van GroenWest)

	Huur egw	Huur app	Vrije sector huur	Particuliere huur	koop	
Tot 25 jr	0%	34%	1%	11%	53%	100%
25-35 jr	3%	22%	1%	8%	66%	100%
35-45 jr	11%	11%	1%	3%	74%	100%
45-65 jr	12%	7%	1%	3%	77%	100%
65-75 jr	15%	12%	2%	7%	64%	100%
75 jr en ouder	19%	21%	3%	7%	50%	100%
Totaal	12%	12%	1%	5%	70%	100%

Figuur 7: woonsituatie huurders naar leeftijd (bron: notitie raming behoefte sociale voorraad 2013, Rigo in opdracht van GroenWest)

5.2 Middeninkomens

Sinds 2011 zijn woningcorporaties verplicht om minimaal 90% van hun sociale huurvoorraad met een huur tot € 710,68 (prijsspeil 2014) te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. In 2015 is de inkomensgrens vastgesteld op € 34.911. Het kabinet heeft aangekondigd dat de toewijzingsnormen tijdelijk worden verruimd: voor een periode van vijf jaar kan een extra 10% van de sociale woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.000.

Het is vooral de groep met een inkomen tussen € 34.911 en circa € 46.423 die klem zit. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet te vinden of niet betaalbaar. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer.

De groep middeninkomens is deels gehuisvest in de sociale huurvoorraad. Zij kunnen geconfronteerd worden met extra huurverhogingen, een maatregel die bedoeld is om scheefwonen tegen te gaan. Verhuizen is alleen een optie als het aanbod beschikbaar is en afgestemd op de woonwensen (geschikt) en financiële mogelijkheden (betaalbaar).

De groep middeninkomens heeft op dit moment een moeilijke positie op de woningmarkt.

- In de sociale huursector kan deze groep moeilijk terecht. In de praktijk krijgen huishoudens met een middeninkomen bijna geen sociale huurwoning meer toegewezen.
- In het vrije sector huursegment (huurwoningen met een huur hoger dan € 710,68) is in een aantal dorpen en wijken slechts een beperkt aanbod van woningen beschikbaar.
- In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep vooral beperkt door de aangescherpte hypotheekisen en onzekerheid over werk en inkomen.
- Het is voor senioren moeilijk om nog een hypotheek te krijgen. Is de mogelijkheid tot kopen er nog wel, zoals mensen met eigen vermogen, dan is bij senioren ook niet altijd meer de wens aanwezig om te kopen.

Beperking van het scheefwonen en doorstroming zijn als aandachtspunten benoemd in het collegeakkoord. Enerzijds gaat het om een eerlijker toedeling van de sociale huurwoningen aan de doelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn. Anderzijds kan doorstroming voor inwoners interessant zijn als volgende stap in de wooncarrière.

Manieren om het aanbod voor middeninkomens te vergroten zijn:

- Vergroten van het aanbod aan vrije sector huurwoningen in het nieuwbouwprogramma. Het aanbod moet wel aansluiten op de kwalitatieve vraag. Corporaties realiseren geen woningen meer in de vrije sector huur. Andere partijen, zoals beleggers, moeten deze taak overnemen. Kanttekening hierbij is de terughoudendheid van deze partijen bij oudere wijken en kleine kernen.
- Aanbieden van bijzondere huur- en koopconstructies in de vorm van Slimmer Kopen, de Startersrenteregeling, erfpachtconstructies en collectief particulier opdrachtgeverschap zowel voor kopers (CPO) als huurders (CPOH).

CPOH

CPOH verdient een nadere toelichting. CPOH staat voor 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor Huurders'. Het is een vorm die is afgeleid van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met als belangrijk verschil dat de uiteindelijke bewoners huurders zijn in plaats van eigenaren. CPOH is in feite een coöperatieve woningvereniging. Met CPOH kunnen vrije sector huurwoningen gerealiseerd worden voor de doelgroep middeninkomens voor wie kopen geen optie is.

Bij CPOH zijn de bewoners aan zet: Een groep die als collectief verantwoordelijk wordt voor het complex huurwoningen. De coöperatie lijkt te passen in deze tijd. Energiecoöperaties zijn al op meer plekken actief. In kleine kernen worden dorpshuizen in coöperatief verband geëxploiteerd. De coöperatieve woningvereniging is feitelijk ook niet nieuw. Diverse corporaties zijn lang geleden gestart als coöperatie. De coöperatieve woningvereniging is echter in deze tijd wel een instrument om opnieuw in te zetten. Geef inwonersgroepen de regie in handen, dan worden de woningen naar wens en de betrokkenheid met woning en woonomgeving groot. Uit de dorps- en wijk sessies is gebleken dat inwoners actief zijn, graag mee willen denken. Het is de moeite waard om te verkennen of er groepen inwoners zijn die zelf het heft in handen willen nemen, aan de

slag willen gaan om als collectief huurwoningen in de vrije sector te realiseren. Dorps- en wijkplatforms kunnen hier, met ondersteuning van de gemeente, het initiatief toe nemen.

Bij een coöperatie is sprake van collectief eigendom. Belangrijk knelpunt is de financiering van collectief eigendom. In samenwerking met SVn is een financieringsmodel ontwikkeld waarbij de gemeente fungeert als tussensstation. De gemeente leent het benodigde bedrag bij de BNG en leent dit vervolgens door aan de coöperatie. Er is hierbij geen sprake van geld weggeven maar van geld lenen en dit, zonder extra kosten, door de jaren heen weer terugbetaald krijgen. Omdat het hier gaat om huurwoningen, wordt niet alleen de eerste groep bewoners op deze manier aan een woning geholpen maar ook alle huurders die hierna komen. Een wezenlijk verschil met koopwoningen.

5.3 Starters

In een tijd van vergrijzing en een afnemende bevolkingsgroei is het een van de doelstellingen om starters de kans te geven om in Woerden te blijven wonen. Starters zijn hierbij gedefinieerd als de huishoudens die nieuw op de woningmarkt zijn en geen woning achterlaten. Vaak gaat het om jongere mensen die vanuit het ouderlijk huis op zichzelf gaan wonen.

Starters met een inkomen lager dan € 34.911 zijn vooral aangewezen op de sociale huursector. Veel vrijkomende huurwoningen worden toegewezen aan starters. Afgelopen jaren is dit 73% geweest.

Starters met een inkomen tussen € 34.911 en € 46.423 vallen in de groep middeninkomens en hebben te maken met alle bij die groep beschreven problemen. De daarbij beschreven oplossingsrichtingen zijn eveneens voor starters van toepassing.

Er is voor starters wel aanbod in de bestaande woningvoorraad. Probleem is, dat deze woningen bewoond zijn en niet of nauwelijks beschikbaar komen. De starter is gebaat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die al beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verbetering in hun wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope woningen in zowel de huur- als koopsector beschikbaar komen voor de starters. De druk op de sociale huurmarkt in Woerden is hoog. Er is sprake van lange wachttijden die onder andere veroorzaakt worden door het uitblijven van uitstroom van senioren en groepen met een midden- en hoger inkomen. De druk op de koopmarkt wordt onder andere veroorzaakt door te weinig aanbod dat vrijkomt. Deels wordt dit veroorzaakt doordat er voor senioren die nu in een eengezins(koop)woning wonen en willen verhuizen te weinig aanbod is aan voor senioren geschikte woningen is. Dit speelt met name in de dorpen waar een beperkt aanbod is aan voor senioren geschikte woningen.

Er is ook vraag van starters naar nieuwbouwwoningen. Dit is deels een kwalitatieve vraag, een wens van starters die liever een nieuwbouwwoning willen dan een bestaande woning. Hierbij speelt ook mee dat verbouwingen aan een bestaande woning niet meer zomaar mee gefinancierd kunnen worden in de hypotheek.

Het beleid voor starters is dan ook gericht op zowel doorstroming als nieuwbouw.

Starterslening

Een andere maatregel die de woonlasten voor koopstarters - tijdelijk - verlaagt, is de Starterslening. Met de starterslening wordt, in aanvulling op de (eerste) hypotheek van de bank, een deel van de aankoop van de woning gefinancierd. Het is in feite een tweede hypotheek. Het budget voor de starterslening wordt beschikbaar gesteld door de gemeente.

In 2013 is onderzocht of de starterslening in Woerden geïntroduceerd moet worden en is besloten om de starterslening niet in Woerden in te voeren. In het kader van het opstellen van de woonvisie is opnieuw bekeken of het invoeren van de starterslening in Woerden wenselijk is. De in 2013 opgestelde motivering blijft van toepassing. In aanvulling hierop is het volgende nog op te merken.

Startersleningen hebben effect op de woonlasten. Na drie jaar moet naast de eerste hypotheek ook de starterslening afgelost worden. Hierbij wordt geanticipeerd op een mogelijke inkomensstijging. Met een starterslening worden huishoudens na drie jaar geconfronteerd met hogere woonlasten waarvan bij de koop van de

woning nog niet duidelijk was of deze woonlasten ook gedragen kunnen worden. Het beleid rondom hypotheeklen is zich meer en meer aan het richten op het beheersbaar maken van woonlasten. Zo zijn er grenzen gesteld aan het maximale hypotheekbedrag in relatie tot de waarde van de woning. Vanaf 2015 is de maximale hypotheek gesteld op 105% van de waarde van de woning. Dit percentage wordt afgebouwd naar 100% in 2018. Deze redenatie – niet méér lenen dan de waarde van de woning - sluit aan op recent onderzoek waarin geconstateerd is dat woningen niet meer sterk in waarde zullen stijgen. Met een gelijkblijvende woningwaarde is na verkoop de hypotheek af te lossen. De aangescherpte hypotheekregels hebben ook als doel om het risico van schulden zoveel mogelijk te voorkomen.

Over financiering door de overheid kan het volgende gezegd worden. Een overheid grijpt uitsluitend in met financiële middelen (leningen, subsidies) als de markt (in dit geval de geldverstrekker) het niet oppakt, de noodzaak tot (extra) financiering er wel is en er geen commerciële belangen mee gediend zijn. Ook moet het bij voorkeur voordeel geven voor een grotere groep inwoners. De starterslening voldoet niet aan deze eisen en wordt dan ook niet in Woerden geïntroduceerd.

Starters Renteregeling

Een specifieke oplossing voor (koop)starters is de Starters Renteregeling. Bij de Starters Renteregeling wordt twintig procent korting gegeven op de maandelijkse hypotheekrente. Het is de woningcorporatie, die elke maand twintig procent van de hypotheekrente voorschiet. Door deze korting op de hypotheekrente wordt het mogelijk om als starter een woning te kopen met - permanent - lagere maandlasten dan bij een gewone hypotheek. De huurwoningen die GroenWest heeft aangewezen voor verkoop worden te koop aangeboden met de Starters Renteregeling.

Starters met een studieschuld

Tijdens bijeenkomsten is aandacht gevraagd voor de kansen van afgestudeerden met een studieschuld. Wie een hypotheek aanvraagt, is verplicht een eventuele studieschuld op te geven. Het bedrag dat je maximaal kunt lenen om een huis te kopen kan hierdoor flink lager worden. De gemiddelde afgestudeerde heeft een studieschuld van € 15.000. Voor studenten die vanaf 1 september 2015 starten is dat geen gift maar een lening. Het CPB heeft berekend dat voor deze studenten de gemiddelde schuld zal oplopen tot € 24.000. De aflossingstermijn voor een studieschuld is vijftien jaar.

Hypotheekverstrekkers hebben vaste regels waarmee bepaald wordt hoeveel iemand verantwoord kan lenen. Eventuele andere betaalverplichtingen, zoals het aflossen van een schuld, worden daar vanaf gehaald. Voor de studieschuld is wettelijk bepaald dat je over het hele geleende bedrag 0,75 procent moet rekenen als maandlast. Door deze regel blijft de maandlast dus gelijk over de hele periode waarin de lening afgelost wordt.

Een studieschuld van € 15.000 levert een beperking van € 112,50 per maand op. Er gaat echter wel iets veranderen. De studieschuld blijft meetellen bij een hypotheekaanvraag. De bank gaat er wel soepeler mee om: de maandlasten liggen niet op 0,75% van de totaalschuld, maar op 0,45%. Voortaan zal een studieschuld van € 15.000 dus staan voor € 67,50 aan maandlasten. Dat biedt wat extra ruimte voor het betalen van de hypotheek en dus mag er dus ook meer geleend worden. Deze mildere insteek geldt overigens alleen voor studieschulden die worden opgebouwd in het nieuwe leenstelsel, dus per 1 september 2015.

5.4 Senioren

De bevolking vergrijsst. De bevolking van Woerden is hierop geen uitzondering. Bij ouderen kunnen fysieke ongemakken ervoor zorgen dat de huidige woning minder goed bruikbaar is. Zo kan traplopen een probleem worden. Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is er tegelijkertijd op gericht dat mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Aanvullende diensten en voorzieningen vanuit het Wmo-beleid kunnen hierbij ondersteunend zijn. In het woonbeleid moet dan ook aandacht zijn voor geschikte woningen voor de oudere die zelfstandig blijft wonen. Het gaat dan niet om het specifiek labelen van woningen voor senioren. Woningen die geschikt zijn voor senioren, zoals woningen met het volledige woonprogramma wonen op dezelfde etage, zijn ook geschikt voor andere doelgroepen.

De geschiktheid kan gezocht worden in nieuw aanbod aan voor senioren geschikte woningen (met verhuizing naar deze woningen) en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad.

Niet in alle dorpen is zorg aanwezig. Dit kan een probleem worden voor ouderen met een zorgvraag die niet meer in de eigen woning, met thuiszorg, opgelost kan worden. Ook overige dagelijkse voorzieningen in de buurt is een wens. Een interessant initiatief voor senioren is het 'Thuishuis', een woonvorm voor alleenstaande ouderen die niet meer alleen willen wonen. Zij kiezen ervoor om samen in één groot huis te gaan wonen. Het is een goed voorbeeld van een woonvorm waarbij ingespeeld wordt op het langer zelfstandig thuis wonen.

In het hoofdstuk wonen-zorg is nader ingegaan op de huisvesting van senioren.

5.5 Overige kwetsbare doelgroepen

Uitgangspunt voor het huisvesten van kwetsbare groepen is dat iedereen gehuisvest moet kunnen worden in een voor hem of haar geschikte woonvorm. Niet iedereen kan namelijk zelfstandig wonen. Daarom moeten er alternatieven zijn voor deze groep. Het gaat hierbij dan om de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie), (lichamelijk) gehandicaptenzorg (GZ) en maatschappelijke opvang (MO).

In het hoofdstuk wonen-zorg is nader ingegaan op de huisvesting van deze kwetsbare doelgroepen.

5.6 Arbeidsmigranten

De aanwezigheid van arbeidsmigranten in Nederland is een feit. Het aantal arbeidsmigranten, de duur van hun verblijf en de woonplek zijn niet altijd bekend. Ook is niet bekend of woonplaats en werkplek dezelfde zijn. Huisvesting van arbeidsmigranten is primair de verantwoordelijkheid van de werkgever. Bij permanente vestiging van arbeidsmigranten wordt huisvesting een opgave voor alle bij het woonbeleid betrokken partijen. In de gemeente Woerden zijn geen (woon)problemen gesignaleerd bij de huisvesting van arbeidsmigranten.

5.7 Statushouders/vreemdelingen

GroenWest en WBS Kamerik vervullen een rol in de huisvesting van statushouders. De aantallen worden bepaald via halfjaarlijkse taakstellingen. Er is een sterke stijging te zien van het aantal statushouders dat gehuisvest moet worden. Bekend is ook dat de taakstelling voor statushouders sterk kan fluctueren. De verwachting is evenwel dat het aantal benodigde sociale huurwoningen voor de huisvesting van statushouders de komende jaren sterk zal toenemen. Dit legt een extra druk op een huurwoningmarkt waar nu al een inschrijfduur van 6,5 jaar is. Het is zaak de komende jaren goed te monitoren welk effect dit heeft op de beschikbaarheid van huurwoningen voor de reguliere huurders, overige doelgroepen en ook voor de statushouders.

Ferm Werk voert namens de gemeente de taakstelling statushouders uit. GroenWest monitort de huisvesting van statushouders door GroenWest waarbij de balans in de gaten gehouden tussen het woningaanbod voor en de toewijzing aan statushouders en overige woningzoekenden.

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Bevorderen van doorstroming van scheefwoners (huishoudens met een midden- en hoge inkomen) uit sociale huur.
- Vergroten aanbod vrije sector huur.
- Bevorderen van doorstroming van senioren uit grote sociale huur eengezinswoningen naar voor senioren geschikte woningen.
- Aanbod creëren voor senioren met een middeninkomen die een betaalbare (eengezins) huur- of koopwoning achterlaten: gelijkvloerse vrije sector huur- en koopwoningen.
- Aanbod voor starters in de bestaande voorraad, huur en koop, vrijmaken (doorstroming).
- Beperkt aanbod voor starters in nieuwbouw (voornamelijk koop) waar aanvulling van tekorten nodig zijn. Dit wordt op kernniveau bekeken.
- Aanbod voor gezinnen vergroten voor doorstroming uit sociale huurwoningen (en het maken van de volgende stap in de wooncarrière)

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Bevorderen van doorstroming van scheefwoners (huishoudens met een midden- en hoge inkomen) uit sociale huur.
- Maatregelen en gezamenlijke acties om doorstroming te bevorderen.
- Monitoren van het totale aanbod, voor alle doelgroepen.

6 Wonen, zorg en welzijn

6.1 Behoeftewonen met zorg

Ouderen of mensen met een langdurige ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig (blijven) wonen. De zorg die zij nodig hebben wordt beschreven in een zorgzwaartepakket (ZZP). Het Rijk zet in op het scheiden van wonen en zorg. Steeds meer mensen die voorheen in een intramuraal instelling zouden gaan wonen, blijven nu thuis wonen of gaan in een complex wonen waar de zorg naar toe wordt gebracht.

Het scheiden van wonen en zorg zal niet alleen zijn uitwerking hebben op de huisvesting van ouderen (V&V, verpleging en verzorging). Ook onder de vanuit lichamelijk Gehandicapten zorg (GZ) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie) geïndiceerde personen zal extramuralisering plaatsvinden. Dit betekent dat méér mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen of zelfstandig moeten gaan wonen.

6.2 Nultredenwoningen

In de monitor Wel Thuis en het uitvoeringsprogramma Wel Thuis is de opgave aan nultredenwoningen voor de gemeente Woerden tot 2015 omschreven. De hierin beschreven opgave voor de gemeente als geheel is gehaald.

Wordt gekeken naar de verschillende kernen, dan blijkt met name in de dorpen en een aantal wijken nog wel een vraag te liggen naar nultredenwoningen. In de stad Woerden is ruim 30% van de woningen een appartement. Nog eens 47% van de geplande nieuwbouw is een appartement. Op stadsniveau is dan ook voldoende aanbod. Bij de dorpsessies is de vraag naar gelijkvloerse woningen, in huur en koop, duidelijk naar voren gekomen. Men wil verhuizen naar een geschikte, gelijkvloerse woning waarbij de voorkeur uit gaat naar een grondgebonden woning. Een aantal mensen heeft ook aangegeven in de eigen (koop)woning te blijven wonen en deze desnoods hiervoor aan te passen.

In opdracht van de U10-gemeenten is het rapport 'wonen-zorg en MO in de U10' (september 2013) opgesteld. In dit rapport is geconcludeerd dat de vraag naar zelfstandig, verzorgd wonen toeneemt, mede als gevolg van de extramuralisering. Het gaat dan om woningen met zorg aan huis (waarbij de woning daar dus geschikt voor moet zijn) en verzorgde, zelfstandige woonvormen zoals aanleunwoningen, serviceflats en woonzorgcomplexen. In het rapport wordt een perspectief geschetst waarbij zorg- en dienstencentra binnen een bepaalde straal (woonzorgzone) zorg aan huis gaan bieden. Ook het ombouwen van vrijvallende (niet-zelfstandige) verblijfseenheden in verzorgingshuizen naar zelfstandige aanleunwoningen is een optie.

Woonservicegebieden krijgen door de regels rondom het langer zelfstandig thuis wonen opnieuw een belangrijke functie. Vanuit de zorg- en welzijnsorganisaties moet in het woonservicegebied ook zorg en service aan huis geleverd kunnen worden. Thuiszorg wordt indien nodig altijd geleverd. Niet elke woning is echter geschikt voor zorg aan huis. Met zorgaanbieders wordt per kern het huidige aanbod aan zorg en de gewenste vraag in beeld gebracht. Waar nodig wordt onderzocht hoe het aanbod verbeterd kan worden.

Ook als alle nieuwbouw ingezet zou worden voor het realiseren van zorg gerelateerde woningen, is het bij lange na niet mogelijk om in de behoefte te voorzien. Naast het realiseren van nultredenwoningen in de nieuwbouw, is het van belang om ook aandacht te besteden aan de bestaande woningvoorraad. Er zijn bestaande woningen waar het realiseren van een volledig woonprogramma gelijkvloers mogelijk is. Een aanbouw met slaapkamer en badkamer is bijvoorbeeld een optie. In hoofdstuk negen is hier verder op ingegaan.

6.3 Verzorging en verpleging

In Woerden zijn in totaal 301 verpleegeenheden in kleinschalige en grootschalige woonzorgvoorzieningen (januari 2015). Ook zijn er 128 verzorgingseenheden in Woerden. Het totaal van 429 verpleeg- en verzorgingsplaatsen voldoet daarmee ruimschoots aan de geprognosticeerde behoefte uit de Monitor Wel Thuis. In deze monitor is de vraag naar grootschalig en kleinschalig beschermd wonen voor ouderen voor de gemeente Woerden gesteld op 360 woningen in 2015.

In de planmonitor van de provincie Utrecht is een behoeftegeraming tot 2020 opgenomen. Deze is afgezet tegen het aanbod per 2014. In de monitor is geconcludeerd dat er in Woerden op termijn een overschot is aan niet-zelfstandige wooneenheden voor ouderen, zoals verzorgings- en verpleeghuisplaatsen.

In het rapport Wonen-zorg en MO in de U10 is een vergelijking gemaakt tussen de voorraad en de vraag voor de sector verpleging & verzorging (V&V). De sector V&V betreft de intramurale zorgplaatsen voor ouderen. In het rapport is geconcludeerd dat er tot 2020 een groeiend overschot is aan zorgplaatsen V&V. Door de sterke toename van het aantal ouderen daalt het overschot daarna weer. In 2040 komt de vraag vrijwel overeen met de huidige voorraad. Er is dan ook geen opgave in het realiseren van extra zorgplaatsen.

6.4 Overige kwetsbare doelgroepen

In het programma en de monitor 'Wel Thuis!' is de opgave tot 2015 berekend voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en voor mensen met een psychische beperking. Het aanbod aan wooneenheden voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten in Woerden bedraagt 197. De behoefte is geraamd op 160. Het aanbod is hiermee op dit moment voldoende. Het aanbod aan wooneenheden voor mensen met een psychische beperking in Woerden bedraagt 111. De behoefte is geraamd op 90 wooneenheden. Het aanbod in Woerden is hiermee op dit moment ruim voldoende.

In de planmonitor van de provincie Utrecht is een behoefteeraming tot 2020 opgenomen. Deze is afgezet tegen het aanbod per 2014. In de monitor is geconcludeerd dat er op termijn een overschot is aan wooneenheden voor mensen met een psychische beperking. Bij zorgpartijen met zorgvastgoed ligt de opgave om het theoretisch overschot aan plaatsen te verminderen of anderszins in te zetten op de woningmarkt.

In het rapport Wonen-zorg en MO in de U10 is een vergelijking gemaakt tussen de voorraad en de vraag voor de sectoren geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en gehandicaptenzorg (GZ). Voor de sector GGZ is de conclusie dat het huidige aanbod in evenwicht is met de vraag. Vooruitkijkend naar 2020 is er een substantiële daling van de vraag en ontstaat er dus een overschot. Bij de maatschappelijke opvang (MO), die verblijf biedt aan mensen met doorgaans complexe problematiek, is sprake van een toenemende vraag. Er blijken te weinig mogelijkheden te zijn voor doorstroming vanuit de maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen.

Een groot deel van de voorzieningen voor Verstandelijke Gehandicapten zorg (VG) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie) is regionaal, ook vanwege de gespecialiseerde zorg waar een zekere omvang van de instelling voor nodig is. In Woerden zijn 62 opvangplaatsen MO aanwezig van Kwintes en Stichting de Heem. Kwintes heeft in Woerden tevens acht intramurale zorgplaatsen voor de GGZ-doelgroep. Corporaties stellen, afhankelijk van de behoefte, woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen die mensen vanuit de doelgroep GZ, GGZ en MO begeleiden. Met GroenWest is, in overleg met de gemeente, afgesproken om vijf woningen per jaar beschikbaar te stellen aan Kwintes voor de uitstroom vanuit Vogelwikkveld.

Aandachtspunt bij kwetsbare doelgroepen is de dreiging van huisuitzetting, veelal wegens huurschulden of overlast. Gerichtte preventieve interventies zijn soms nodig om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Steun en begeleiding kan in diverse vormen georganiseerd worden. Het Tweede Kansbeleid is gericht op mensen die dreigen uit huis te worden gezet. Uitgangspunt is dat onder nadere voorwaarden een tweede kans kan worden geboden. Dat betekent dat een dergelijke huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd krijgt onder strikte voorwaarden, waaronder een begeleidingstraject. Een van de instrumenten bij het Tweede Kansbeleid is een driepartijen overeenkomst met een grote zorgcomponent en strikt omschreven voorwaarden. Doel is na één tot anderhalf jaar te komen tot een normale huurrelatie.

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Realiseren van nultredenwoningen in de dorpen.
- Bij nieuwbouw zoeken naar mogelijkheden om woningen geschikt te maken voor zorg aan huis, nu of later. Ook bij eengezinswoningen is dit mogelijk. Zo kan rekening gehouden worden met de mogelijkheden voor het later plaatsen van een aanbouw met slaap- en badkamer.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Afspraken over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstroom (GGZ, MO).
- Afspraken rondom het voorkomen van huisuitzettingen.
- Afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen: woningen en woonvormen, huurovereenkomsten met voorwaarden zoals Tweede Kansbeleid en huurovereenkomsten met verplichte zorg en begeleiding.

7 Nieuwbouw

7.1 Totale kwantitatieve woningbehoefte

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. In 2013 en 2014 zijn in totaal 198 woningen opgeleverd (71 in 2013 en 127 in 2014). Resteert een netto woningbehoefte voor de periode 2015-2028 van $(2.250-198=)$ 2.052 woningen.

In de periode 2015-2020 is een bevolkingsgroei geprognostiseerd van 9%. De periode erna neemt de bevolkingsgroei geleidelijk af naar 4% groei in de periode 2020-2025 en 3% groei in de periode 2025-2030. Dit rechtvaardigt een hogere woningbouwproductie tot 2020 en erna een iets lagere productie. We gaan uit van een gemiddelde productie van 200 woningen per jaar tot 2020. In de periode vanaf 2020 wordt voorsnog rekening gehouden met een geleidelijke afname van de productie naar een gemiddelde van 130 woningen per jaar.

In de locatiemonitor 2014-2015 (april 2015) - de nu bekende plancapaciteit - zijn in totaal 1.984 woningen opgenomen. Ook staat een aantal projecten op PM. Het is gebruikelijk om rekening te houden met een planuiststel van 25 tot 30%. Dit betekent dat van het huidige geplande woningbouwprogramma een kleine 1.600 woningen gerealiseerd worden. Ten opzichte van de netto woningbehoefte en rekening houdend met planuiststel is er dus nog enige ruimte voor nieuwe projecten waaronder de invulling van de projecten die wel in de locatiemonitor opgenomen zijn maar waarbij het programma en de aantallen nog op 'PM' staan.

Uitgangspunt bij de nieuwbouwproductie is een groei in alle kernen, afgestemd op de omvang en vraag in de kern, voor eigen aanwas, en binnen de mogelijkheden van de rode contouren.

Uitgaande van een evenredige verdeling van de nieuwbouwproductie over de verschillende kernen (op basis van het aantal woningen per kern) en afgezet tegen de huishoudensgroei en daaraan gekoppelde woningbehoefte is een richtlijn te geven voor het aantal woningen dat gemiddeld per jaar per kern gerealiseerd kan worden.

	aandeel woningen per kern	periode 2015-2028	per jaar 2015-2020	per jaar 2020-2028
Harmelen	16%	328	32	21
Kamerik	7%	144	14	9
Woerden	72%	1.477	144	94
Zegveld	5%	103	10	7
totaal	100%	2.052	200	130

Figuur 12: verdeling woningproductie over de kernen, naar verhouding van het aandeel woningen per kern

De aantallen zijn een richtlijn voor de gemiddelde netto oplevering van het aantal woningen per jaar. Het gaat dan om de woningbehoefte voor de eigen aanwas, migratiesaldo nul. De werkelijkheid kan grilliger zijn. De oplevering is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de omvang en fasering van projecten. Wel blijft het bij bouwen voor de eigen behoefte van belang om een geleidelijke oplevering na te streven.

Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

Bij de planontwikkeling buiten de rode contour wordt, conform het Provinciaal beleid voor kernrandzones, aandacht besteed aan een kwalitatief goede overgang van landelijk naar bebouwd gebied.

De locatiemonitor 2014-2015 geeft een beeld van de projecten zoals deze nu bekend zijn. Wordt dit programma vergeleken met de streefaantallen, dan is in Stad Woerden enige overmaat gepland ten opzichte van het gemiddelde. Rekening houdend met planuiststel (30%) en een beperkte regionale opvang, is dit programma reëel en uitvoerbaar.

In Kamerik is het geplande woningbouwprogramma beduidend lager dan het streefaantal. Dit wordt veroorzaakt door de rode contouren. Ook in Harmelen is programmatisch nog ruimte voor extra woningen, op termijn te bouwen (rekening houdend met een gefaseerde oplevering) en deels in te vullen met de projecten die nu nog op 'PM' staan. Zegveld loopt goed in de pas met het jaarlijks gemiddelde.

	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Kern Harmelen	181		5	31	25	25	25	25	45
Kern Kamerik/Kanis	31		13	18					
Stad Woerden	1.622	168	194	284	247	140	139	50	400
Kern Zegveld	90		10	10	10	10	10	5	35
Totaal	1.924	168	222	343	282	175	174	80	480

Figuur 13: Gepland woningbouwprogramma (bron: locatiemonitor 2014-2015)

7.2 De strategische woningbouwplanning voor Woerden

Het meest recente overzicht van het geplande woningbouwprogramma is de locatiemonitor 2014-2015. Van het geplande aantal woningen is 26% sociale woningbouw (huur en koop). 38% van het geplande programma zijn appartementen.

Op basis van de woonvisie wordt een strategische woningbouwplanning opgesteld. Het gaat dan om het sturen op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. Het nu bekende woningbouwprogramma wordt getoetst op een drietal kenmerken: de hardheid, de marktkansen en de urgentie van een woningbouwproject. Nieuwe initiatieven worden ook getoetst op deze kenmerken. De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in het toetsingskader van de strategische woningbouwplanning. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

In de strategische woningbouwplanning wordt bepaald welke locaties op welk moment ontwikkeld worden. Het woningbouwprogramma wordt uitgewerkt door ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente en op basis van de strategische woningbouwplanning en het daarbij behorende toetsingskader.

De plannen worden naar **hardheid** ingedeeld in drie categorieën:

1. Plannen waarvoor alle nodige procedures zijn afgerond en overeenkomsten zijn getekend over de uitvoering zijn *juridisch hard*.
2. Plannen waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen zijn *bestuurlijk hard*.
3. Plannen in voorbereiding, waarover nog geen besluiten zijn genomen en plannen die op papier bestaan, maar waarvoor geen harde afspraken over de uitvoering zijn gemaakt vallen onder voornemens en zijn *zacht*.

De **marktkansen** worden beoordeeld op basis van de volgende overwegingen:

- plannen in uitvoering zijn in alle opzichten kansrijk.
- plannen met een evenwichtige mix van koop en huur, betaalbaar, middelduur en duur zijn kansrijk. Op grotere locaties wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma nagestreefd.
- plannen met betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen zijn kansrijk.
- Plannen van corporaties met betaalbare huur- en koopwoningen zijn kansrijk.
- Plannen met twee-onder-een-kapwoningen zijn kansrijk.
- plannen die gefaseerd (kunnen) worden uitgevoerd en een lange doorlooptijd hebben kennen een beperkt risico.
- plannen met veel (middel)dure koopwoningen zijn risicovol, ook in relatie tot het aanbod dat er al is in de bestaande voorraad.
- plannen met veel koopappartementen zijn risicovol, zeker in de dorpen.

Voor de beoordeling van de **urgentie** van de plannen worden de volgende criteria gehanteerd:

1. Plannen met de urgentie *hoog* zijn gekoppeld aan belangrijke gebiedsontwikkeling, zoals centrumplannen, betreffen een invulling met een woon-zorg voorziening, maken deel uit van wijkvernieuwingsproject of zijn plannen waarvoor extra overheidsmiddelen zijn ingezet.

2. Plannen met de urgentie *gemiddeld* passen in het woonbeleid en binnen de rode contouren gerealiseerd.
3. Plannen met de urgentie *laag* passen niet in gemeentelijk en regionaal beleid.

Na toetsing worden de plannen ingedeeld in drie categorieën.

- Categorie 1 zijn **kansrijke** plannen: plannen die goed aansluiten bij de actuele markt en waarvoor tenminste een bestuurlijk besluit is genomen.
- Categorie 2 zijn **onzekere** plannen: plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Voorverkoop is nog niet afgerond of de plannen zijn nog niet bestuurlijk afgerond.
- Categorie 3 zijn **risicovolle** plannen: Plannen die niet aansluiten bij de actuele marktomstandigheden, waarvan de voorverkoop nog niet is gestart of afgerond en waarover nog geen bestuurlijk besluit is genomen. Ook plannen waar concrete knelpunten zijn gesignaleerd (grondaankopen, faillissement bouwvervoer, koppeling aan andere projecten) worden gerekend tot risicovolle projecten.

Direct na vaststelling van de woonvisie wordt de strategische woningbouwplanning opgesteld. Er is een aantal stappen te onderscheiden. De strategische woningbouwplanning wordt op diverse schaalniveaus uitgewerkt.

1 opstellen strategische woningbouwplanning		Toelichting
1.1	Inventarisatie <ul style="list-style-type: none"> • Aantallen • Kwalitatief: woningtypen, doelgroepen • Planning en fasering 	Basis hiervoor is de locatiemonitor.
1.2	Opstellen toetsingskader <ul style="list-style-type: none"> • Hardheid • Marktkansen • Urgentie 	De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in het toetsingskader. Tevens worden overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden meegenomen.
1.3	Analyse woningbouwprogramma, afweging en bijstelling <ul style="list-style-type: none"> • Tekorten en overschotten • Planning en fasering • Heroverweging op onderdelen 	In een jaarlijkse cyclus wordt de strategische woningbouwplanning actueel gehouden (zie ook bij 7.3 Monitoring)
1.4	Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Een actueel, getoetst woningbouwprogramma 	Het gaat hier om een actueel, getoetst kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma, planning en fasering.

2 Schaalniveaus		Toelichting
2.1	Gemeentelijk niveau	Op gemeentelijk niveau wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod, in programma en planning
2.2	Maatwerk per kern: afweging locaties, programma kernniveau	Programma, planning en fasering, en ook de afweging tussen de verschillende locaties, worden op kernniveau uitgewerkt. Vervolgens wordt het programma op kernniveau gecheckt met het programma op gemeentelijk niveau. Alle kernen samen moeten een gevarieerd aanbod bieden.
2.3	Maatwerk per locaties: uitwerking programma	Per project wordt een optimum gezocht tussen programma, mogelijkheden van de locatie, woonwensen en financiële mogelijkheden. Programma en planning worden vervolgens ingebracht in het programma voor de hele kern. Op kernniveau moet een afgewogen, gevarieerd aanbod ontwikkeld worden.

7.3 Monitoring

Omdat de wereld sterk in beweging is, is een continue monitoring en bijstelling noodzakelijk van het woonbeleid en het woningbouwprogramma. Daarbij kan ingespeeld worden op veranderingen in wet- en regelgeving, financiële mogelijkheden en de actuele marktcapaciteit. Er is dan ook altijd een korte termijn en een langere termijn. De strategische woningbouwplanning wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld. Kaders voor de monitor zijn verwoord in de woonvisie (doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen, planning en fasering, levensloopgeschiktheid en energieduurzaamheid) en de in de voorgaande paragraaf genoemde toetspunten (hardheid, marktkansen en urgentie). Het jaarlijks monitoren van de strategische woningbouwplanning is opgenomen in het actieprogramma. Onderdelen van het monitoren zijn in ieder geval:

- monitoren van wijzigingen in trends en ontwikkelingen en de mogelijke invloed op programma, planning en fasering.
- monitoren van de daadwerkelijke woningbouwproductie in relatie tot prognoses en geplande aantallen.
- monitoren van de gerealiseerde woningen in relatie tot de doelstellingen uit de woonvisie en het toetsingskader.
- monitoren van de effecten op migratie en doorstroming na oplevering van woningen.

Aandachtspunt voor de strategische woningbouwplanning

- Planning aantallen woningen per jaar en per kern als richtlijn.

8 Duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad

Een belangrijke opgave voor de bestaande woningvoorraad is de verduurzaming ervan. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op twee aspecten:

- verbeteren van de energieprestaties om daarmee het energieverbruik en de woonlasten te verminderen en het comfort te verbeteren.
- verbeteren van de geschiktheid van de woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren.

8.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties

Andere lasten dan de huur zijn een steeds belangrijker deel van de woonlasten gaan uitmaken. De gemiddelde energierekening van een label A-woning bedraagt € 105, terwijl dit voor een label G-woning maandelijks € 231 bedraagt. Aangezien slecht geïsoleerde woningen vooral door de groepen met lage inkomens worden bewoond, betekent dit een extra beslag op het toch al geringe maandelijkse besteedbare budget.

De vergrijzing betekent een toename van het aantal mensen dat vooral binnenshuis verblijft. Een goed geïsoleerde woning met een gezond binnenklimaat is voor die groep van groot belang.

Vermindering van het energieverbruik en de CO²-uitstoot kan op twee manieren, namelijk door (bouw)technische maatregelen aan de woning en door gedragsverandering/bewustwording.

In het Actieprogramma Duurzaamheid is opgenomen hoe de gemeente Woerden inzet op de verduurzaming van Woerden. Dit gebeurt aan de hand van de thema's 'klimaat-neutrale gemeente', 'gebiedsontwikkeling', 'duurzame gebouwen en leefomgeving', 'duurzame gebruikers', 'duurzame mobiliteit' en 'leefbaarheid'. De gemeenteraad heeft in oktober de motie 'Duurzaam met een doel' aangenomen. Hierin is de ambitie opgenomen om als gemeente in 2030 klimaatneutraal te zijn. De aanpak om dit te bereiken is gericht op drie speerpunten: duurzame buurten, duurzame bedrijven en de duurzame eigen organisatie. Energiebesparing in de woningbouw in particulier bezit valt onder het speerpunt duurzame buurten. De speerpunten worden samen met inwoners, gemeente, bedrijven en overige betrokken partijen uitgewerkt. De precieze aanpak wordt verwerkt in het Actieprogramma duurzaamheid.

Huurwoningen

Technische maatregelen aan woningen in de huursector zijn de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties investeren in energiebesparende maatregelen en duurzaamheid van de bestaande voorraad. Dit gebeurt mede in het belang van de duurzaamheid in zijn algemeenheid en de betaalbaarheid van de woonlasten. De kosten van de maatregelen worden doorberekend in de huur wat dus een verhoging van woonlasten geeft. Essentieel verschil tussen energie-woonlasten en huurlasten is de beheersbaarheid. Energielasten worden mede bepaald door de olieprijs en het beleid van energiemaatschappijen. Huurstijgingen worden mede bepaald door Rijksbeleid (maximale huurverhoging) en zijn daarnaast de verantwoordelijkheid van de corporaties.

In het 'Convenant Energiebesparing Huursector' (28 juni 2012) is afgesproken dat vanaf 2020 alle huurwoningen van woningcorporaties gemiddeld energielabel B of beter hebben. Namens de corporaties heeft de belangenvereniging Aedes het convenant ondertekend. In september 2013 is dit weer bekrachtigd in het SER Energieakkoord. Van het woningbezit van GroenWest en WBS Kamerik heeft 32% label A of B. Er ligt dan ook nog een flinke opgave in de verduurzaming van de bestaande huurwoningvoorraad.

Met de corporaties worden in het kader van de vernieuwing van de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de gewenste energielabels, het beoogde tempo bij verbetering van de bestaande huurvoorraad en de invloed op, en verrekening van, de kosten in de huurprijs. Ook wordt hierbij gekeken naar de mogelijkheden van nul-op-de-meter huurwoningen in de gemeente.

Particuliere woningvoorraad

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. Dit betekent natuurlijk niet dat de gemeente hierbij helemaal geen rol heeft. De rol van de gemeente hierbij is om te beginnen het enthousiasmeren en aanjagen van inwoners om actief te worden op het vlak van verduurzaming van de eigen woning, zoals door het laten zien en bieden van concrete maatregelen. Ook kan de ge-

meente inwoners ondersteunen en faciliteren. Veel van deze bewoners en wijkinitiatieven lopen tegen knelpunten aan waarbij de gemeente faciliterend en ondersteunend kan zijn. De uitdaging die hierin ligt is om het initiatief daar te laten waar het hoort en het als gemeente niet over te nemen. Zoals gezegd wordt samen met inwoners, bedrijven en gemeentelijke afdelingen bezien hoe dit in de gemeente wordt opgepakt.

Een aantal zaken wordt momenteel al ingezet. In de gemeente Woerden kunnen eigenaar-bewoners een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om een warmtepomp, zonnepanelen, een zonneboiler, microwarmtekrachtsystemen, gevel,- dak,- raam,- of vloerisolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht of douchewater en een vegetatiedak. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000.

In het programma U-THUIS werken vijftien gemeenten, waaronder de gemeente Woerden, samen aan de diverse thema's op het gebied van energiebesparing voor particuliere woningeigenaren. Zo wordt gewerkt aan een gezamenlijk online energieloket, ondersteuning van initiatieven van onder af en het ontwikkelen van een campagne voor energiebesparing.

Verder heeft de gemeente eerder dit jaar de 'greendeal stroomversnelling koop' ondertekend. Dit gaat over het aanjagen van het concept nul-op-de-meter renovaties bij rijwoningen in particulier bezit. Het streven is om nog dit jaar een paar pilotwoningen in Woerden te renoveren.

8.2 Levensloopgeschikte woningen

De woningvoorraad van Woerden bestaat voor ruim drie kwart uit eengezinswoningen. Deze woningen zijn minder geschikt voor sommige groepen zoals senioren en mensen met beperkingen in hun mobiliteit. Het meer geschikt maken van woningen voor diverse doelgroepen is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad. Doel hierbij is niet om alle woningen voor elke doelgroep geschikt te maken. Het gaat ook om het zoveel mogelijk borgen dat eventuele aanpassingen ook in de toekomst mogelijk zijn.

Huurwoningen

Met de corporaties wordt in het traject van de prestatieafspraken bediscussieerd om bij nieuwbouw zoveel als mogelijk en reëel is rekening te houden met het gebruik door meer doelgroepen.

Particuliere woningvoorraad

Het (meer) levensloopgeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo. De gemeente kan eigenaren stimuleren tijdig maatregelen te nemen door informatie en voorlichting. Preventief handelen betekent op termijn minder aanspraak op Wmo-geld.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Verbeteren energieprestaties bestaande huurwoningen en gevolgen voor huurprijs en totale woonlasten.
- Levensloopgeschikt(er) maken van de bestaande huurwoningvoorraad.

9 Partners, samenwerking en regionale afstemming

Bij de uitvoering van de woonvisie zijn partijen als woningcorporaties, particuliere verhuurders, ontwikkelaars en ook bewoners en maatschappelijke organisaties betrokken. Dat maakt deze spelers tot partners in het wonen die gezamenlijk, zij het vanuit verschillende taken en verantwoordelijkheden, de gewenste woonkwaliteit tot stand brengen. De mate waarin de gemeente kan sturen in de woningbouwproductie is afhankelijk van de wijze waarop de gemeente betrokken is bij de plannen. Toch kan de gemeente zowel bij eigen grondposities, als in gevallen van bestemmingsplanwijziging eisen stellen aan de ontwikkeling. In alle gevallen zijn partijen gebaat bij overleg en samenwerking al vanaf het moment dat het woonbeleid geformuleerd wordt. Juist in een woningmarkt waar niet alles meer vanzelfsprekend is, moet de woningbouwproductie goed aansluiten bij de vraag.

9.1 Prestatieafspraken

Woerden gaat in het woonbeleid uit van samenwerking met de partners in het wonen. Directe partners zijn GroenWest en WBS Kamerik. In vervolg op de woonvisie worden de prestatieafspraken herzien.

In de prestatieafspraken wordt een aantal doelstellingen uitgewerkt in thema's en opgaven. Het gaat dan in ieder geval om de thema's doorstroming, betaalbaarheid en slaagkansen.

Per thema zijn de verschillende opgaven te benoemen zoals nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, wonen-zorg en overige (kwetsbare) doelgroepen. Per opgave wordt een aantal onderdelen uitgewerkt zoals het doel en concrete resultaat ('wat'), de werkzaamheden ('hoe'), de inzet van de betrokken partijen ('wie') en de planning ('wanneer'). Waar dit van toepassing is, wordt omschreven hoe en op basis van welke criteria de resultaten gemonitord worden en wanneer resultaten geëvalueerd worden.

Uit de opgaven volgt een aantal acties die continu ('going concern'), eenmalig of jaarlijks uitgevoerd worden. De acties, samengevoegd in een actieprogramma, maken integraal onderdeel uit van de prestatieafspraken. Jaarlijks wordt het actieprogramma doorlopen en waar nodig bijgesteld.

In deze woonvisie is al een aantal gespreksonderwerpen genoemd voor de prestatieafspraken:

- Afspraken over behoud en mogelijk uitbreiding van de sociale huurvoorraad.
- Afspraken over het monitoren van voldoende aanbod voor alle doelgroepen, ook in relatie tot doorstroming, wachttijden en betaalbaarheid.
- Bevorderen van doorstroming van scheefwoners (huishoudens met een midden- en hoge inkomen) uit sociale huur.
- Maatregelen en gezamenlijke acties om doorstroming te bevorderen.
- Monitoren van de doorstroming.
- Bespreken doorstroominstrumenten voor vrijmaken grote sociale huurwoningen.
- Maatregelen en gezamenlijke acties om doorstroming te bevorderen.
- Afspraken over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstroom (GGZ, MO).
- Afspraken rondom het voorkomen van huisuitzettingen.
- Afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen: woningen en woonvormen, huurovereenkomsten met voorwaarden zoals Tweede Kansbeleid en huurovereenkomsten met verplichte zorg en begeleiding.
- Verbeteren energieprestaties bestaande huurwoningen en gevolgen voor huurprijs en totale woonlasten.
- Levensloopgeschikt(er) maken van de bestaande huurwoningvoorraad.

9.2 Betrekken van partners in het woonbeleid

Er zijn diverse bouw- en ontwikkelpartijen actief in Woerden. Met hen is regelmatig overleg over de invulling en voortgang van projecten. Er is echter meer mogelijk. De gemeente wil haar potenties en ontwikkelmogelijkheden nog actiever onder de aandacht brengen. Om te beginnen gaat het dan om de promotie en marketing van het wonen in Woerden in het algemeen. Woerden heeft kwaliteiten waarmee zij onderscheidend kan zijn ten opzichte van andere gemeenten. Het zijn ook deze kenmerken die het interessant maken om in Woerden te investeren. Het gaat hierbij niet alleen om het wonen maar om het woon- en leefklimaat: het wonen, werken, winkelen en recreëren in en om Woerden.

Om invulling te geven aan promotie, afstemming en samenwerking, organiseert de gemeente Woerden één keer in de twee jaar een bijeenkomst met alle bij het wonen betrokken partijen zoals de corporaties, zorgpartijen, makelaars, ontwikkelaars, bouwers en bewonersvertegenwoordigers. Doel hierbij is informatie-uitwisseling, het bespreken van trends en ontwikkelingen en het monitoren van het woonbeleid.

9.3 Informeren van de raad

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd middels de jaarbrief Wonen. Aan de jaarbrief Wonen ligt een aantal documenten ten grondslag:

- De woonvisie en het daarbij behorende actieprogramma.
- de locatiemonitor.
- een overzicht van de opgeleverde en onttrokken woningen.
- de regionale woningmarktmonitor en de monitor Wonen, Zorg en MO in de U10.
- Prestatieafspraken en het daarbij behorende actieprogramma.

9.4 De strategische woningbouwplanning Regionale afstemming

De gemeente Woerden maakt onderdeel uit van de U10-regio. In de regio vindt afstemming plaats van de diverse lokale woningbouwprogramma's. Voor Woerden geldt primair migratiesaldo nul. Het beleid is in eerste instantie gericht op het bouwen voor eigen behoefte waarmee Woerden niet concurrerend is voor de omliggende gemeenten. Daarnaast heeft de gemeente Woerden een beperkte, extra opgave in het bouwen voor de regio.

In de U10-regio vindt een inventarisatie plaats van het geplande woningbouwprogramma (in aantallen) van de gemeenten in de regio. Het totaal aantal geplande woningen in de regio wordt vervolgens vergeleken met de prognoses. Hieruit moet blijken of de regio – om te beginnen getalsmatig – teveel, te weinig of voldoende woningen gepland heeft. De inventarisatie is nog niet afgerond.

9.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van de provincie Utrecht geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moeten worden doorlopen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een instrument waarmee gemeenten nieuwe stedelijke ontwikkelingen die in een bestemmingsplan zijn voorzien, moeten motiveren met behulp van een stappenschema. Op die manier kan de overheid waarborgen dat plannen voor nieuwe woningen, bedrijventerreinen of infrastructuur zorgvuldig worden afgewogen en ingepast.

Het eerste punt waar plannen op getoetst worden is de vraag of de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Ook bij lokaal georiënteerde projecten moet de regionale afstemming bekeken worden waarna de conclusie kan volgen dat het een lokaal project is. Als tweede wordt getoetst of beschikbare gronden binnen het bestaande stads- en dorpsgebied benut kunnen worden. Deze hebben de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Als derde punt wordt gekeken naar de ontsluiting en bereikbaarheid van de locatie.

Het overgrote deel van de verhuisbewegingen van en naar Woerden vindt plaats van en naar Utrecht en Montfoort. Een deel van de vestigers in Woerden komt daarnaast uit Stichtse Vecht en De Ronde Venen. Voor de Ladder is het van belang om de woningmarktregio te bepalen en dit ook te bespreken met de provincie. Verder geven de woonvisie en de strategische woningbouwplanning de motivering van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het jaarlijks monitoren van de strategische woningbouwplanning houdt deze actueel.

Een van de mogelijkheden voor het realiseren van woningen in bestaand stedelijk gebied is het ombouwen van kantoren tot woningen. Initiatieven hiertoe worden door de gemeente beoordeeld aan de hand van het toetsingskader uit de strategische woningbouwplanning. Kansrijke initiatieven worden vervolgens opgenomen in de locatiemonitor en de strategische woningbouwplanning.

10 Actieprogramma

In dit actieprogramma zijn de acties benoemd, welke in vervolg op deze woonvisie uitgewerkt worden. Tevens is een aantal acties benoemd die continu uitgevoerd worden, gekoppeld aan projecten of in een jaarlijkse cyclus. Per actiepunt is verwezen naar het hoofdstuk uit deze woonvisie waar meer over de achtergrond van de actie te lezen is. Ook is waar mogelijk aangegeven welke partijen betrokken zijn bij de actie. Tevens is een globale planning opgenomen.

Nr	Actiepunt	Uit	Uitvoering door	Planning
1	Monitoren sociale voorraad, huur en koop incl monitoren van de doorstroming	4	Gemeente, corporaties (monitoren huurvoor- raad, onderdeel van de prestatieafspraken) Gemeente, corporaties, ontwikkelaars, make- laars (monitoren doorstroming)	jaarlijks
2	Afspraken over, en monitoren van maatregelen en resultaten ter bevordering van doorstro- ming	4	Gemeente, corporaties, ontwikkelaars, make- laars, opnemen in prestatieafspraken	start sept 2015
3	Maatregelen voor de middenin- komens, waaronder CPOH	5.2	Gemeente, bewoners (platforms), ontwikkelaars, bouwers	ntb
4	Bij zorgpartijen plannen mbt tot zorgvastgoed inventariseren	6	Gemeente, zorgpartijen	2016
5	Bij nieuwbouw: mogelijkheden om woningen geschikt te maken (nu of later) voor zorg aan huis	6	Opnemen in randvoorwaarden voor ontwikke- laars en corporaties, opnemen in prestatieaf- spraken	ntb
6	Ontwikkelingen rondom de huis- vesting van de groepen GZ, GGZ en MO in de regio volgen	6	Gemeente, regio	continu
7	Strategische woningbouwplan- ning	7.2	Gemeente	september 2015 gereed
8	Jaarlijkse monitoring en bijstel- ling van de strategische woning- bouwplanning	7.3	Gemeente	jaarlijks
9	Voorlichting particuliere woning- eigenaren over energieduur- zaamheid	8.1	Gemeente, ...	ntb
10	Onderzoek stimuleringsmaatre- gelen levensloopgeschikt maken particuliere woningen	8.2	Gemeente, ...	ntb
11	Opstellen nieuwe prestatieaf- spraken	9.1	Gemeente, corporaties	mei-december 2015
12	gemeenteraad informeren (jaar- brief Wonen)	9.3	Gemeente	jaarlijks (december- januari)
13	Uitwerking beleid, vraag en aan- bod wonen-zorg per kern	6	Gemeente, corporaties, ontwikkelaars, bouwers, makelaars, zorgpartijen, wijk- en dorpsplatforms	ntb
14	Woonplatform Woerden	9.2	Gemeente (coördineert), corporaties, makelaars, ontwikkelaars, platforms	1x per 2 jaar

Begrippenkader

Prijscategorieën huur

Huur (prijspeil juli 2015)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 403,06
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 403,06 en € 618,24
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 618,24 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Vrije sector	Vanaf € 710,68




Prijscategorieën koop

Koop (prijspeil 1-1-2013 en uit prestatieafspraken)	
Sociaal, bestaande woning	Tot € 181.512
Sociaal, nieuwbouw	Tot € 200.000
Betaalbaar	Tussen € 200.000 en € 265.000
Middelduur	Tussen € 265.000 en € 315.000
Duur	Vanaf € 315.000

Inkomensgroepen

Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 34.085 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 34.085 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 38.000) en middeninkomens (€ 38.000-€ 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)

Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid

Pictogram	Definitie	Specificaties
geen	Ongelijkvloerse woning	Geen
	Gelijkvloerse woning	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift. 2. Bereikbaar zonder treden. 3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.
	Rollatorwoning	<ol style="list-style-type: none"> 4. Drempels maximaal 2 cm. 5. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1,20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil). 6. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch. 7. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm. 8. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m. 9. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.
	Rolstoelwoning	<ol style="list-style-type: none"> 10. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek. 11. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m. 12. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m. 13. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning. 14. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1,10 m. 15. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m. 16. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m. 17. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.