

Jaarbrief Wonen Gemeente Woerden 2012-2013

Afdeling ruimte
Oktober 2012

Inleiding

De jaarbrief Wonen wordt jaarlijks opgesteld om de gemeenteraad te informeren over de stand van zaken op het gebied van Wonen in Woerden. In de Jaarbrief wordt de "Locatiemonitor woningbouw" op hoofdlijnen besproken (de volledige Locatiemonitor is opgenomen in de bijlage).

Ook worden de drie acties voor het wonen uit het "Coalitieakkoord 2010-2014, Keuze voor perspectief" besproken. Deze drie acties zijn: Middelen inzetten tegen scheefwonen, aandacht voor starters bij nieuwbouw en gemiddeld 25% sociale woningbouw.

Tot slot wordt ingegaan op de toewijzing van de sociale huurwoningen van 2010 tot de eerste helft 2012.

De acties uit de Nota Wonen zijn geëvalueerd. Het gros van de actiepunten is continu beleid, de evaluatie heeft zich daarom toegespitst op de punten uit de motie (september 2011) over de prestatieafspraken 2011-2014. Deze motie heeft geresulteerd in een Addendum op de prestatieafspraken. Via een raadsinformatiebrief (juni 2012) bent u hierover geïnformeerd en deze staat geëvalueerd voor de commissie Ruimte op 6 december 2012.

1. Middelen inzetten tegen scheefwonen

Scheefwonen is een huishouden met een inkomen boven € 34.085,- die woont in een sociale huurwoning met een huur tot € 664,66.

De gemeente heeft drie effectieve middelen om doorstroming van huishoudens op gang te houden. Het bouwen van voldoende woningen, verschillende woningen afgestemd op wijk en kern en een gedifferentieerd grondbeleid. De doorstroming van huishoudens blijft zo op gang. De woningcorporaties gaan scheefwonen tegen door hun huur- en toewijzingsbeleid.

1.1 Het bouwen van voldoende woningen

In 2011 zijn er 247 woningen opgeleverd, in 2012 zullen dit er circa 274 zijn. Dit is ruim meer dan de taakstelling van 220 woningen per jaar tot 2015. Een mooi resultaat in tijden van crisis!

De taakstelling van gemiddeld 220 woningen bouwen per jaar is gehaald van 2007 t/m 2011.

Voor 2012 tot 2019 is er een plancapaciteit van 2670 nieuwbouwwoningen. Tussen 2012 en 2015 zijn dit 887 woningen. In dit planaanbod is altijd sprake van overprogrammering en planoptimisme. Ook in de goede jaren kon worden uitgegaan van planuitval van ca. 30%. Wij verwachten daarom dat de taakstelling van 220 woningen per jaar te halen, maar de situatie op de woningmarkt is daarin leidend.

In 2013 zal de taakstelling niet gehaald worden: 132 opleveringen in plaats van 220. Dit is het gevolg van planuitstel van diverse projecten zoals Waterrijk, eiland IV en Villa Berlage. Maar ook Snellerpoort, het Campinaterrein en locatie Van Vliet (Plantsoen).

Na 2014 zakt de taakstelling naar gemiddeld 120 woningen per jaar over de periode 2015-2024.

Voor deze jaren staan echter veel meer woningen in de planning. We verwachten dat door zelfregulering van de markt, we uiteindelijk rond de programmatische taakstelling uitkomen.

De bovengenoemde taakstellingen volgen uit de Nota Wonen 2006+. De gewijzigde markt en wetgeving vragen om een actualisatie van de nota Wonen. De aanbeveling is om te overwegen om de Nota Wonen in 2014 te actualiseren.

Bijlage 1 Locatiemonitor woningbouw 2012-2013

1.2 Gedifferentieerd bouwen

Bij het opstellen van de woningbouwprogramma's voor locaties van enige omvang wordt altijd uitgegaan van een gedifferentieerd programma. Dit is gedaan met het maken van de programma's voor plannen in onder andere Waterrijk, Binnenstad, Bloemen- en Bomenkwartier, Harmelen, Kamerik en Zegveld.

Naast de lopende ontwikkelingen voor de bouwlocaties wordt er ingezet op de stagnerende woningbouw in Zegveld en Harmelen. Voor Zegveld is de voormalige schoollocatie De Pionier in beeld voor ontwikkeling (nultredewoningen, woongroep dementerende ouderen en kinderopvang). Daarnaast wordt een visie op de kernrandzone opgesteld in relatie tot de ontwikkellocaties

Zegveld Zuidwest en Noordwest. Voor Harmelen blijft het maken van een plan voor de Hof van Harmelen nog niet mogelijk door grondposities. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie blijft ruimte geven voor de ontwikkeling van Haanwijk.

Samen met zorgpartijen en corporaties zetten we in op het "Uitvoeringsplan Wel thuis!". Plannen die een goede bijdrage leveren aan het Uitvoeringsplan zijn onder andere de Rubenslaan en de Berberis/Hazelaarstraat in Woerden en de Driesprong in Harmelen.

Uit de monitor "Uitvoeringsplan Wel thuis!" blijkt dat de doelstelling tot 2015 voor de totale gemeente Woerden vrijwel gehaald gaat worden (een tekort van 79 nultredenwoningen). Wanneer ingezoomd wordt op de kernen, wordt in Woerden het doel ruimschoots behaald. De dorpen blijven achter in de realisatie van de opgave, met name op het gebied van nultredewoningen. Bij nieuwbouw in de dorpen zal bij de woningbouwprogramma's hierop ingezet worden.

Bijlage 2 Monitor "Uitvoeringsprogramma Wel thuis!"

1.3 Gedifferentieerd grondbeleid

Het gedifferentieerde grondbeleid staat concreet in de jaarlijkse grondprijsbrief 2012. Bij het maken van plannen inclusief de sociale sector werkt de grondprijsbrief goed. De differentiatie in de grondprijzen stimuleert in iedere planvorming een programma met verschillende woningen voor diverse doelgroepen. Wij gaan hiermee door.

Scheefwonen kan door de gemeente niet concreet worden gemeten omdat de gemeente geen inzage heeft in de huishoudinkomens.

De inzet van bovenstaande drie effectieve middelen veroorzaken doorstroming van huishoudens met het beschikbaar komen van sociale huurwoningen aan het einde van de verhuisketens. Wij blijven inzetten op de drie effectieve middelen.

2. Aandacht voor starters bij nieuwbouw

2011

De bovengenoemde drie middelen zijn ook van groot belang gebleken voor de huisvesting van starters. De starters die kopen hebben verschillende inkomens en zijn geholpen met nieuwbouw in diverse prijsklassen. De koop en huur van bestaande woningen speelt hier echter de grootste rol. Nieuwbouw met bijvoorbeeld koopgarantregeling blijft marginaal aanvullend. De starters die huren hebben overwegend lagere inkomens. Deze zijn maatgevend voor de huurklasse waarin zij passen. In 2011 is maar liefst 68% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan starters.

In 2011 zijn diverse woningen opgeleverd die geschikt zijn voor starters:

- Voorstraat-Achterstraat: 13 starterswoningen
- Hoge Rijndijk (tweede blok): 12 goedkope koopwoningen, 22 sociale huur, 14 vrije sector huur
- Milandweg, Zegveld: 8 starterwoningen

Bijlage 3 Opleveringen woningbouw 2011 en 2012 (t/m 1-9-2012)

2012

Het consumentgericht ontwikkelen in Waterrijk blijft doorgaan. Onder andere starterswoningen in Riethof-oost die in 2012 opgeleverd worden. De 22 starterswoningen met koopgarant op Defensie-eiland zijn in ontwikkeling. Op de locatie van de voormalige Rabobank Zegveld zijn 15 startersappartementen in ontwikkeling.

Reeds opgeleverd, of op te leveren woningen geschikt voor starters in 2012:

- Rubensstraat: 88 sociale huurwoningen voor onder andere starters.
- Oranjestraat: 5 startersappartementen
- Meulmansweg, voormalige ABN-AMRO kantoor: 7 tweekamer appartementen voor starters

Bij het opstellen van woningbouwprogramma's voor de woningbouwlocaties blijven we inzetten op onder andere starterswoningen. Daarnaast is er natuurlijk het project voor de starterswoningen op de Keerkringlocatie.

3. Gemiddeld 25% sociale nieuwbouw

2011

Van de 247 opgeleverde woningen zijn er 55 (22,3%) sociale sector. Hiermee wordt de taakstelling bijna gehaald. De verdeling van sociale huur- en goedkope koopwoningen wordt geregeld per project met de ontwikkelaars, inclusief de woningcorporaties.

2012

Voor 2012 tot 2015 zijn 887 woningen geraamd waarvan 226 (26,4%) sociale sector.

De locatiemonitor woningbouw bevat gemiddeld circa 25% sociale woningbouw voor de komende jaren tot en met 2019. Wij blijven inzetten op 25% sociale woningbouw bij het opstellen van de woningbouwprogramma's voor bouwplannen.

Bijlage 4 Nieuwbouw en sloop sociale woningbouw (huur en koop)

4. Toewijzing sociale huurwoningen 2010 t/m 1^e helft 2012

In de gemeente Woerden worden jaarlijks rond de 60 sociale huurwoningen per kwartaal aangeboden. Dit aantal is constant vanaf 2010. In 2011 is 68% van de sociale huurwoningen toegewezen aan starters en 74% van de woningen is toegewezen aan 1-persoonshuishoudens. Dit komt deels doordat starters het overgrote deel van de woningzoekenden uitmaakt en deels doordat het vrijkomende woningaanbod meer geschikt is voor starters dan voor doorstromers. De wachttijd ligt gemiddeld op 6,5 jaar voor starters en bijna 7 jaar voor doorstromers. De actieve zoektijd ligt op 2,7 jaar voor starters en 3,8 jaar voor doorstromers. Bij de toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen zal de grootste focus moeten liggen op 'bouwen voor de doorstroming', en een kleinere focus op het bouwen van extra starterswoningen. *NB tabellen over de toewijzing sociale huur zijn op te vragen bij de beleidsadviseur Wonen, Natalie Bink (bink.n@woerden.nl).*

5. Ontwikkelingen

Er is sprake van tegenvallende inkomsten uit leges. Dit hangt samen met een relatieve toename van het aantal kleine bouwaanvragen een absolute afname van het aantal grote woningbouwprojecten. Het is de bedoeling over het verdere verloop van deze ontwikkeling voortaan per kwartaal te rapporteren.

Per 1 januari 2013 wordt de 'Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting' ingevoerd. De Herzieningswet vervangt het Bbsh, het BCFV en alle andere regelingen op het gebied van Volkshuisvesting.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De wet legt het takenpakket van de corporaties vast (primaire taak en 'neventaken').
- Corporaties moeten hun woningvoorraad splitsen in een sociaal deel en een 'marktdeel'. Dit heeft gevolgen voor de financiering van projecten (geen onderlinge verrekening mogelijk).
- De regels voor intern toezicht worden verscherpt (hoofdelijke aansprakelijkheid Raad van Commissarissen)
- De rijksoverheid krijgt naar het zich laat aanzien meer mogelijkheid om in te grijpen bij de corporaties.
- Gemeenten moeten hun visie geven of corporaties hun woningen vanuit het sociale deel naar markt deel mogen overhevelen. De gemeente moet dit doen op basis van hun Woonvisie. Daarnaast moeten gemeenten toestemming geven voor uitbreiding van het werkgebied van corporatie.