

WOUDENBERG

Gemeente Woudenberg

Woudenberg is een gemeente die voorziet in lokale behoefte, maar ook enigszins voor behoefte uit de regio. In 2019 heeft de gemeente haar woonvisie opgesteld en hierin geeft zij aan dat het komend decennium nog flinke groei in de gemeente plaatsvindt.

Hoofdpunten woonvisie 2019+ “goed wonen = samen doen”:

- nieuwbouw naar behoefte en voor alle doelgroepen
- betaalbare voorraad, voor de sociale huurwoningen: de doorstroming bevorderen en toevoegen van kleinere woningen
- kwaliteit: een duurzame en levensloopbestendige voorraad.

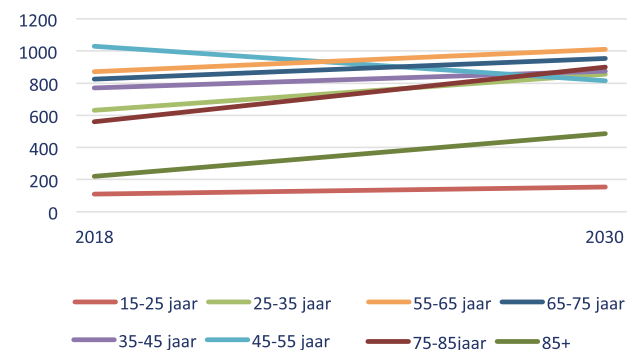
Recent is het 2-jaarlijkse woningmarktonderzoek uitgevoerd. Deze laat geen grote verschuivingen zien. Op basis hiervan gaan gemeente en Omnia Wonen in gesprek over de opgave.

De woningmarkt van Woudenberg

Het aantal huishoudens in de gemeente Woudenberg zal het komend decennium nog fors groeien. Het zijn vooral de jongere leeftijdsgroepen en de ouderen die in aantal toenemen. De woningvoorraad van Omnia Wonen in Woudenberg bestaat echter voor ruim de helft uit eengezinswoningen, doorgaans wat grotere. Er ontstaat meer behoefte aan kleinere woningen voor starters en voor senioren: levensloopbestendige woningen.

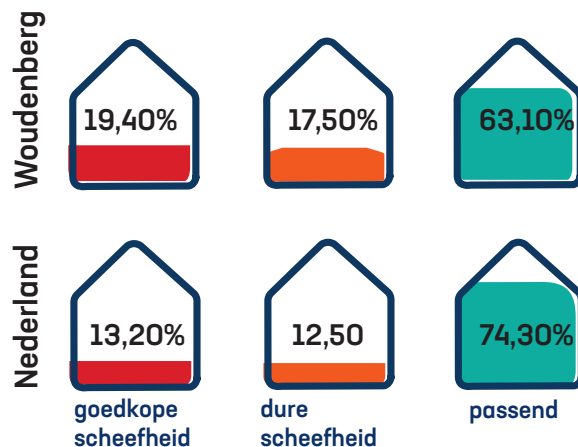
Het totaal aantal benodigde woningen in de sociale huursector zal groeien met ca. 175 in de periode tot 2030.

HUISHOUDENS ONTWIKKELING NAAR LEEFTIJD



Schreefgroei

De bestaande woningen worden echter voor bijna 20 % bewoond door huishoudens die wat inkomen betreft niet op de sociale huurwoningen zijn aangewezen. Dit is meer dan het landelijke gemiddelde. Kortom, er zit ruimte in de voorraad wanneer een deel van deze huishoudens zou doorstromen naar een passender woning.



bron: Woningbehoefte-onderzoek STEC



Portefeuillestrategie: de inzet van Omnia Wonen

BESCHIKBAARHEID:



Netto groei van het aantal woningen



ca. 155 Nieuwbouw

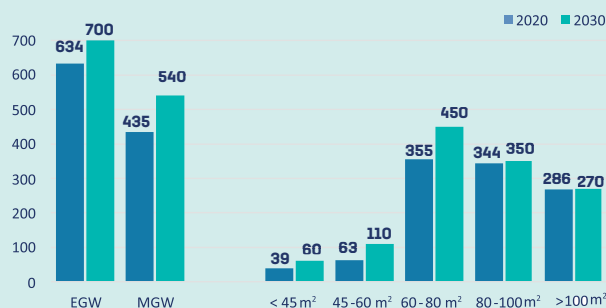


ca. 20 Terugkoop van koop-garant-woningen

DOELGROEPEN VOOR NIEUWBOUW:

Voornamelijk starters, kleine huishoudens en senioren

GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE PORTEFEUILLE:



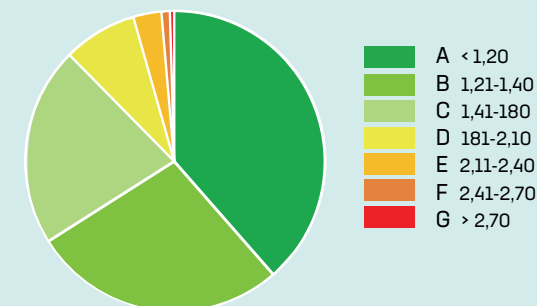
BETAALBAARHEID

Omnia Wonen voert haar reguliere huurbeleid uit in Woudenberg. Bij woning toewijzing is het 2-hurenbeleid van toepassing.

Doorstroming: Een kleine 20 % van de sociale huurwoningen wordt bewoond door niet-doelgroepen. Omnia Wonen zet in op bevordering van de doorstroming van deze groep om zo de bestaande voorraad beter te gaan benutten. Onderzocht kan worden of doorstroming naar nieuwbouwprojecten kansen biedt.

KWALITEIT EN VERDUURZAMING:

De technische kwaliteit van de voorraad is goed en het energielabel is al gunstig.



Verwachte energietabel 2030

In de periode tot 2030 zal Omnia Wonen bij diverse complexen (extra) isolatie aanbrengen. Voor de langere termijn verduurzaming stelt Omnia Wonen een Routekaart op. Deze bespreken we graag met de gemeente (eind 2020).