

Woonvisie 2013+

Gemeente Woudenberg





Voorwoord

Woonvisie 2013+

Voor u ligt de woonvisie 2013+ van de gemeente Woudenberg. Een visie waaruit ambitie spreekt. Woudenberg stelt zich als opgave om voor de korte termijn maar met zicht op de langere termijn voldoende gevarieerd woonaanbod te realiseren voor alle inwoners. Dit met behoud van de identiteit, sociale samenhang en diversiteit van het woningaanbod en de inrichting van onze wijken.

Woudenberg hoort in balans te zijn. Voor iedere inwoner moeten er mogelijkheden zijn zich te ontwikkelen. Diversiteit en verscheidenheid in het woningaanbod speelt daarbij dan ook een belangrijke rol.

In deze woonvisie worden de ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde in beeld gebracht en de belangrijke uitdagingen en opgaven geschetst met betrekking tot het wonen in Woudenberg. Naast kwantitatieve aspecten wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van het wonen. Dit laatste is namelijk een element dat steeds belangrijker wordt nu de woonconsument keuzevrijheid heeft op de woningmarkt.

Woudenberg wil een herkenbaar dorp zijn waar het plezierig wonen en leven is, waar de jeugd een mooie toekomst heeft en waar voorzieningen kwalitatief hoogwaardig zijn. Dat is een uitdagende opgave, deze woonvisie is daartoe een belangrijke leidraad. We gaan als gemeente gelukkig deze opgave niet alleen aan. Nadrukkelijk zoeken en vinden we de samenwerking met onze partners. Bij de uitwerking van deze visie zijn juist deze partners en de inbreng van alle woudenbergers van groot belang. Zonder u kunnen we het geschetste beeld in deze woonvisie niet realiseren. Graag nodig ik u ook uit om samen met ons de ambitie vorm te geven.

Met vriendelijke groet,

Pieter de Kruif
Wethouder





in n n n n n

Inleiding 5

De veranderde woningmarkt 9

Marktsituatie en marktontwikkeling 11

Strategie 21

Investeren en samenwerken 31

Begrippenlijst 35

Opdrachtgever: Gemeente Woudenberg

Ontwerp: Woonvisie 2013+

Jaar: Juni 2013

Status: Vastgesteld



1. Inleiding

De huidige woonvisie van de gemeente Woudenberg heeft een planhorizon tot aan 2013. Om ons woonbeleid actueel en toekomstgericht te houden is een nieuwe woonvisie noodzakelijk. Hierin geven we kwantitatief en kwalitatief richting aan de toekomst van het wonen in Woudenberg en formuleren we ambities die we de komende jaren willen bereiken.

Bestaande ambities zijn hierin het uitgangspunt:

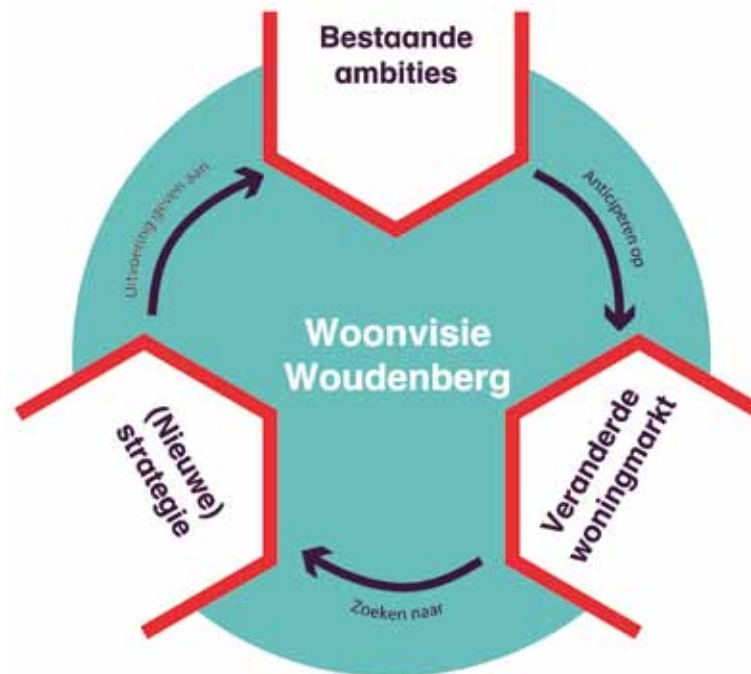
We willen toekomstige ontwikkelingen kunnen blijven initiëren, voldoende woningbouwmogelijkheden hebben voor eigen behoefte (incl. bijbehorend programma) en kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen.

Tegelijkertijd zijn er de afgelopen jaren grote, landelijke veranderingen opgetreden op de woningmarkt. Deze veranderingen hebben verschillende oorzaken (demografische ontwikkelingen, opkomst van andere woonwensen, verminderde economische groei) en hebben hun doorwerking naar de regionale en lokale woningmarkt. In Woudenberg leidt dit tot knelpunten, zoals een gebrekkige doorstroming en de afwezigheid van voldoende goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en gezinnen.

Met de Woonvisie 2013+ moeten we anticiperen op deze veranderingen om bovenstaande ambities waar te kunnen maken. Voorliggende woonvisie staat dan ook nadrukkelijk in de context van deze veranderingen en geeft antwoord op de volgende vraag:

Welke strategie en welk uitvoeringsprogramma past, in het licht van de veranderde woningmarkt, bij bovenstaande ambities en lost de knelpunten op? En met welke partijen (markt, corporatie, zorginstellingen en bewoners) moeten we samenwerken om daar uitvoering aan te geven?

De context van de nieuwe Woonvisie Woudenberg is samengevat in onderstaande figuur.





Woningmarktonderzoek en structuurvisie

De Woonvisie 2013+ heeft een looptijd van vier jaar. In 2017 wordt de woonvisie geëvalueerd. Voorafgaand aan de woonvisie is een woningmarktonderzoek verricht, naar de vraag- en aanbodontwikkelingen in Woudenberg en de demografische ontwikkeling van de belangrijkste doelgroepen in Woudenberg: starters, gezinnen, vitale ouderen en senioren en minder vitale ouderen en senioren. Dit onderzoek is tot stand gekomen door gesprekken met makelaars, inventariseren en analyseren van statistieken (o.a. NVM, CBS) en beleidsonderzoek.

Daarnaast is gelijktijdig met de woonvisie een nieuwe gemeentelijke structuurvisie ontwikkeld. De structuurvisie bevat de ruimtelijke vertaling en financiële afweging van de strategie en het woningbouwprogramma uit deze woonvisie (zie hoofdstuk 4).

Leeswijzer

De Woonvisie 2013+ bevat 5 hoofdstukken. Volgend op deze inleiding beschrijven hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 de context waarin deze woonvisie wordt opgesteld. Hoofdstuk 2 doet dit in algemene zin, door de belangrijkste (landelijke) veranderingen in de woningmarkt van dit moment te beschrijven. Hoofdstuk 3 doet dit specifiek voor de gemeente Woudenberg en zoomt in op de Woudenbergse woningmarktsituatie: wat zijn de knelpunten in de markt, welke doelgroepen bedient Woudenberg en wat is het huidige en toekomstige woningbouwaanbod in de gemeente. Hoofdstuk 4 beschrijft de strategie om deze knelpunten komende jaren op te lossen en stelt per doelgroep een aantal ingrepen voor in samenhang met het toekomstig woningbouwaanbod. Hoofdstuk 5 gaat tot slot over de uitvoering van deze ingrepen: welke partijen werken samen en wie investeren er de komende jaren in het aantrekkelijk houden van Woudenberg als woongemeente.

Achterin de woonvisie is een bijlage met begrippenlijst opgenomen.

Verdwenen dynamiek in de woningmarkt

De Woonvisie Woudenberg is opgesteld in de zomer en het najaar van 2012. De woningmarkt heeft in deze periode last van grote economische onzekerheid en ontwikkelingen op de landelijke woningmarkt die nog in een transformatieproces zitten. Het betreft de discussies over hervorming van de huur- en koopsector en het al dan niet (deels) afschaffen van de hypotheekrente aftrek. Daarnaast vormt de betaalbaarheid een probleem. De kooprijzen blijven relatief hoog, omdat veel woningbezitters niet voornemens zijn hun woning voor lagere prijzen aan te bieden; zeker niet lager dan de (vaak hoge) hypotheek die de afgelopen jaren afgesloten zijn. Daarnaast is het door strengere hypotheekvoorschriften voor starters vrijwel onmogelijk om op de koopmarkt toe te treden, waardoor een tussengroep ontstaat op de woningmarkt. Deze groep woningzoekenden (in Woudenberg betreft het mensen met een jaarsalaris tussen € 34.085 en € 50.000) valt zowel buiten de huurmarkt als de koopmarkt.

Gevolg van dit alles is dat de dynamiek in de woningmarkt vrijwel verdwenen is. Woningen staan steeds langer te koop en steeds meer mensen (zowel gezinnen, maar ook senioren) besluiten hun verhuizing (ook vanuit een huurwoning) uit te stellen of af te blazen.

Woonvisie 2013+: eerste aanzet tot meer lokale marktdynamiek

Al met al is de verwachting dat op termijn de markt weer dynamischer wordt. De voorliggende Woonvisie Woudenberg richt zich op deze termijn. Door voldoende woningbouwmogelijkheden en gericht strategisch beleid (o.a. door fasering van ontwikkellocaties) levert Woudenberg een eigen bijdrage aan het vergroten van de lokale dynamiek in de woningmarkt. Hoopvol zijn daarnaast de eerste stappen die gezet zijn in het nieuwe regeerakkoord "Bruggen slaan". Met financiële maatregelen (annuïtair aflossen als voorwaarde voor belastingaftrek bij nieuwe hypotheek en structurele verlaging van de overdrachtsbelasting) wordt getracht de landelijke woningmarkt weer in beweging te krijgen

2. De veranderde woningmarkt

De woonvisie Woudenberg wordt opgesteld in een tijd waarin groei van het aantal huishoudens, de economie en het aantal woningen niet langer het uitgangspunt meer is in Nederland. Daarnaast is er een aantal demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van het wonen, zoals ontgroening, vergrijzing en gezinsverdunding. Onderzoeken laten zien dat hierdoor de woonvraag verandert en niet de overheid, maar de wensen van de (toekomstige) inwoners steeds meer de beleidsagenda bepalen. Kortom: belangrijke veranderingen en ontwikkelingen waar de woonvisie rekening mee moet houden.

In dit hoofdstuk wordt een korte introductie gegeven van de verschuivingen op de landelijke woningmarkt en de veranderende rol van opdrachtgeverschap.

2.1 Woningmarkt

De focus in de woningmarkt is verschoven van aanbodsturing naar vraagsturing. Beleving, gevoel, duurzaamheid en kwaliteit spelen een steeds belangrijkere rol. Nieuwe woonconcepten en -producten moeten worden afgestemd op de wensen van doelgroepen en de bijbehorende leefstijlen. De traditionele kwantitatieve en grootschalige benadering van vraag en aanbod en differentiatie naar type huishoudens is onvoldoende om in de toekomst een gezonde woningmarkt te ontwikkelen en te houden. Zeker in tijden van economische laagconjunctuur is het cruciaal je doelgroepen te kennen en deze (blijvend) te kunnen verleiden.

2.2 Opdrachtgeverschap

Een andere belangrijke verandering is het feit dat vrijwel alle woningmarktpartijen minder financiële middelen ter beschikking hebben. Dit terwijl er belangrijke, en soms ook kostbare, investeringsopgaven liggen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, aanpassing van de bestaande voorraad of investeringen in de woon- en leefomgeving (openbare ruimte, groen, voorzieningen). Hier komt een andere houding, taakverdeling en opdrachtgeverschap bij kijken voor alle partijen:

- Gemeente: richting geven, stimuleren (zorgen dat in plaats van zorgen voor), regie op de uitvoering en onderhoud en beheer van de openbare ruimte;
- Markt: vraaggericht en kleinschalig (her)ontwikkelen en investeren;
- Corporaties: beheren, vernieuwen en verduurzamen van de bestaande voorraad;
- Bewoners: zelfredzaamheid en verantwoordelijkheid voor de woning, woonomgeving en zorg voor anderen;
- Zorgpartijen: kleinschaliger en innovatiever ondersteunen en zorgen
- Regio en provincie: het integraal en bovengemeentelijk kunnen afstemmen van kwantiteit en kwaliteit. De Regio Amersfoort onderzoekt, in samenwerking met Rijk en provincie, de mogelijkheden om door afstemming de lokale woningmarkt te versterken. Daarnaast wordt in de toekomst onderzoek gedaan naar regionale woonruimteverdeling.

De rol van opdrachtgever verschuift. Het is niet langer vanzelfsprekend dat de professional deze vervult. De burger heeft ook een stem en wil deze laten horen. Vormen van opdrachtgeverschap waarbij burgers en professionals samen optrekken, passen bij de veranderde woningmarkt. Een voorbeeld daarvan is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij de burger (maximale) invloed heeft op het gehele ontwikkelproces van de nieuwe woning en woonomgeving.



3. Marktsituatie en marktontwikkeling

De veranderde woningmarkt en de economische en demografische ontwikkelingen in Nederland zijn ook zichtbaar in Woudenberg. Er treedt gezinsverduunning op, de vergrijzing neemt toe, het aantal inwoners stabiliseert en er ontstaan knelpunten in de lokale markt. Deze knelpunten zijn:

1. Gebrekkige doorstroming;
2. De afwezigheid van voldoende goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en gezinnen;
3. Lage verhuiscapaciteit onder senioren.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de knelpunten en beschrijft de huidige en toekomstige situatie (demografische verwachtingen) van starters (paragraaf 3.2), gezinnen (paragraaf 3.3) en senioren, ouderen en zorgbehoevenden (paragraaf 3.4.). Tot slot behandelen paragraaf 3.5 en 3.6 respectievelijk de toekomstige vraag en aanbodontwikkeling in Woudenberg.

3.1 Knelpunten in de Woudenbergse woningmarkt

Er zijn drie actuele knelpunten op de Woudenbergse woningmarkt waar de woonvisie een oplossing voor moet bieden.

1. Gebrekkige doorstroming

De gebrekkige doorstroming op de woningmarkt wordt veroorzaakt door:

- Onvoldoende prijsdifferentiatie in het huuraanbod. Het merendeel van de eengezins huurwoningen en appartementen is betaalbare sociale huur. De financiële afstand tussen dit segment (tot € 561,98 p/m, prijspeil 2012) en het overwegend relatief dure koopaanbod in

Woudenberg (het meeste koopaanbod is middelduur en duur) is voor (jonge) gezinnen te groot om een overstap te maken van sociale huur naar een goedkope of betaalbare koopwoningen of eventueel vrije huursectorwoningen. Dit levert een knelpunt op voor starters of (jonge) gezinnen met een jaarinkomen van minder dan € 34.085 (doelgroep van beleid van de corporaties) die in Woudenberg juist behoefte hebben aan eengezins sociale huurwoningen.

- De beperkte mogelijkheid voor gezinnen om een wooncarrière te kunnen maken in de koopsector. Doorstromen van het betaalbare segment (tussen de € 200.000 en € 260.000) naar een grotere woning in met name het middeldure en dure koopsegment (respectievelijk > € 260.000 en > € 400.000) is slechts beperkt mogelijk. De huidige marktsituatie is daar met name debet aan. Woudenberg heeft ruim voldoende van dit segment in de bestaande voorraad (zowel middelduur als duur), maar door de verdwenen dynamiek in de woningmarkt is voor veel gezinnen dit aanbod niet bereikbaar. (Jonge) gezinnen die een volgende woonstap willen maken gaan dan op zoek naar een grotere en middeldure/ dure nieuwbouwwoning in de regio (bijvoorbeeld Amersfoort Vathorst) of blijven zitten in het betaalbare segment. In dat laatste geval levert dit ook problemen op voor kopers en huurders die hogerop willen vanuit respectievelijk het goedkope eengezins koopsegment (tot circa € 200.000) en het sociale huursegment. Bovenstaande situatie heeft het meest gevolgen voor starters die nog in aanmerking komen voor het sociale huursegment en voor (jonge) gezinnen die een stap willen maken in hun wooncarrière (zowel op de huur- als koopmarkt). Daarnaast leidt dit tot ongewenste scheefgroei in de kernvoorraad van de huursector.



2. De afwezigheid van voldoende goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en gezinnen

De koopprijzen in Woudenberg zijn (en blijven) relatief hoog. Door de strengere hypotheekeisen hebben starters en vaak ook gezinnen onvoldoende leencapaciteit. Het is voor hen hierdoor vrijwel onmogelijk om op de Woudenbergse koopmarkt toe te treden. Daarnaast valt er een groep starters en gezinnen tussen de wal en het schip op de woningmarkt. Deze doelgroep, met een jaarinkomen tussen de € 34.085 en € 50.000 kan in Woudenberg moeilijk passend aanbod vinden in zowel het huur- als koopsegment. Zij komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Tegelijkertijd blijven de marktprijzen voor koopwoningen relatief hoog en is het aanbod aan vrije sector huurwoningen beperkt.

Starters konden enkele jaren geleden nog ca. € 195.000 aan hypotheeklening krijgen (NVM jaaroverzicht 2011). Nu is dat bedrag gezakt naar ca. € 160.000 en vormt ca. € 200.000 voor veel Woudenbergse starters de maximale bovengrens. Dit segment heeft het minste aanbod in Woudenberg. Voor (tweeverdienende) gezinnen ligt de bovengrens over het algemeen hoger: tussen de ca. € 200.000 tot € 260.000. Dit segment is groter dan het goedkope segment, maar is op dit moment ondergemiddeld aanwezig in Woudenberg.

3. Lage verhuisgeneigdheid onder senioren

De afgelopen jaren is een aanzienlijk aantal seniorenappartementen aan de woningvoorraad toegevoegd. Opvallend is dat dit type woning wordt geconfronteerd met een dalende vraag die op enkele plekken zelfs tot beperkte, maar structurele leegstand leidt. Om de kwalitatieve vraag van senioren inzichtelijk te maken heeft Vallei Wonen samen met SWOW, PCOB/ ANBO en de gemeente in de herfst van 2012 een woonwensenquête onder senioren uitgevoerd. Uit de eerste resultaten blijkt dat de verhuisgeneigdheid onder de senioren laag is. Slechts 19% van de geënquêteerden geeft

aan binnen twee jaar te willen verhuizen (t.o.v. 23% landelijk gemiddelde). De oorzaken hiervoor lopen uiteen en variëren van het kostenplaatje tot de sociale contacten in de buurt.

3.2 Marktsituatie en ontwikkeling voor starters

Een van de knelpunten in de Woudenbergse woningmarkt heeft direct betrekking op starters. Er zijn voor deze doelgroep en gezinnen niet voldoende goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen. De gemeente en de corporaties Vallei Wonen en Woonstede willen voorkomen dat starters door gebrek aan passende huisvestingsmogelijkheden de gemeente verlaten. Zij voelen zich dan ook steeds meer verantwoordelijk voor deze doelgroep. Starters zijn immers van groot belang voor een vitale ontwikkeling van de gemeente.

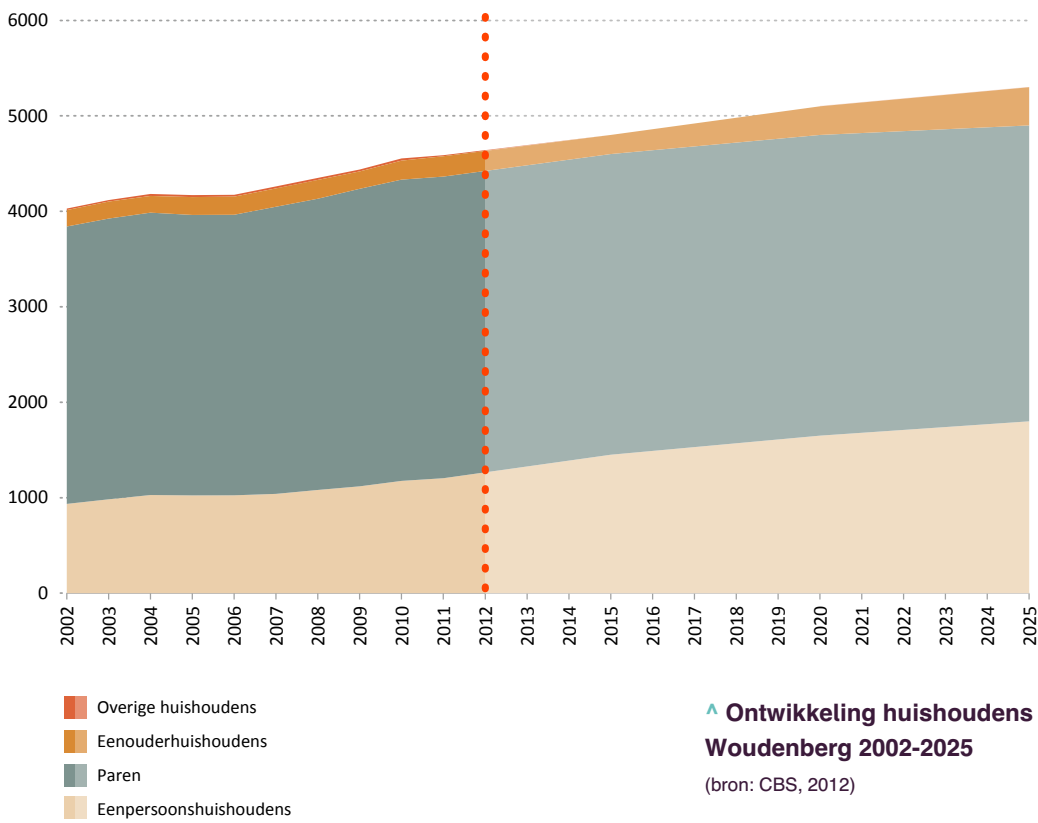
Aantal starters blijft tot 2025 vrijwel gelijk

De prognose is dat het aantal starters tot 2025 vrijwel gelijk blijft (CBS, 2012).

Onder starters die in het verleden Woudenberg verlaten hebben bestaat een wens om op termijn terug te keren naar de gemeente. Na elders een start met studie en/of wooncarrière te hebben gemaakt, laten bevolkingsstatistieken een terugkeer van het aantal (jonge) gezinnen met kinderen zien. Het is aannemelijk dat een deel hiervan van origine uit Woudenberg afkomstig is.

3.3 Marktsituatie en marktontwikkeling voor gezinnen

Woudenberg is een aantrekkelijke woongemeente. Onderscheidende woonkwaliteit is het aantrekkelijke aanbod: hoofdzakelijk (eengezins)woningen van goede kwaliteit, in rustige en groene wijken, met voldoende (speel)voorzieningen (voor kinderen en jeugd) in de kern. In combinatie met de strategische ligging en landschappelijke kwaliteiten weet Woudenberg hierdoor met name gezinnen als doelgroep aan zich te binden. Zij zijn op zoek naar een rustig,



< **Ontwikkeling bevolking Woudenberg 2012-2020**
(bron: CBS, 2012)

veilig en groen woonmilieu. Werken gebeurt in Woudenberg, maar ook elders in de aangrenzende stedelijke regio's van Utrecht, Amersfoort, Veenendaal of Ede-Wageningen.

De afgelopen 10 jaar vestigden zich per saldo meer gezinnen in Woudenberg dan dat er vertrokken. Uit migratiecijfers blijkt dat veel gezinnen zich vestigen in Woudenberg. Dit zijn nieuwkomers maar vermoedelijk ook een deel die terugkeert naar hun 'roots'. Dit ondersteunt de gedachte dat Woudenberg een aantrekkelijke woonomgeving voor gezinnen is en blijft. Kortom: gezinnen weten Woudenberg te vinden.

Huishoudensverduunning en afname van het aantal gezinnen

In 2012 telt de gemeente Woudenberg circa 12.000 inwoners. In de toekomst moet volgens prognoses van het CBS rekening worden gehouden met een stabilisatie of geleidelijk lichte daling van het aantal inwoners. Mede door de vergrijzing, maar ook door andere samenlevingsvormen is er (op termijn) sprake van huishoudensverduunning. In de periode 2012-2025 neemt het aantal eenpersoonshuishoudens aanzienlijk toe. Daarnaast is in toekomstige prognoses een (lichte) afname van het aantal gezinnen zichtbaar. Dit is een ontwikkeling die zich in de komende jaren in vrijwel alle Nederlandse gemeenten voordoet. Hierdoor komt de vitaliteit van de lokale samenleving onder druk te staan, aangezien gezinnen met kinderen een belangrijke rol vervullen in het maatschappelijk leven. Deze groep is belangrijk vanwege hun rol in de mantelzorg, hun bijdrage aan een actief verenigingsleven en hun bijdrage aan het behoud van draagvlak voor scholen en andere voorzieningen. Tegelijkertijd kenmerkt Woudenberg zich door de aanwezigheid van relatief gezien veel grote gezinnen, waardoor per saldo dit beeld genuanceerder zal zijn.

3.4 Marktsituatie en marktontwikkeling voor senioren, ouderen en zorgbehoevenden

Woudenberg vergrijsd de komende jaren. De groep senioren neemt de komende jaren in omvang toe (+ 30% in 2025). Het gaat dan om een uiterst brede groep 55-plussers (naar leeftijd, inkomen, gezondheid), waarvan een deel vitaal en/of kapitaalkrchtig is. Dit vraagt om aandacht voor de huisvestingswensen van senioren, zowel vitale als minder vitale/ zorgbehoevend. Daarnaast geldt dat de oudere van vandaag een andere is dan die van morgen. Nieuwe generaties ouderen zijn doorgaans financieel krachtiger, vitaler, onafhankelijker en mondiger dan de huidige generaties.

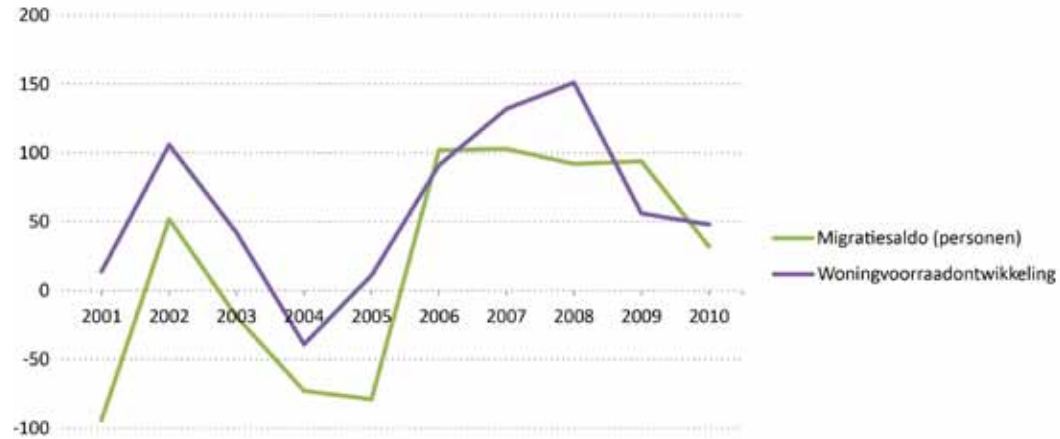
Langer woonachtig in huidige woning

Kenmerkend voor de woonsituatie van vitale ouderen is dat het merendeel steeds langer en naar eigen wens en tevredenheid in de huidige woning blijft wonen. In de meeste gevallen gaat het dan om grondgebonden koopwoningen uit het middensegment. Deze groep is daardoor niet of nauwelijks te verleiden tot verhuizen (lage verhuiscapaciteit; zie paragraaf 3.1). De woningen hebben namelijk over het algemeen voldoende mogelijkheden om deze op termijn (mocht men minder vitaal worden) aan te passen. Bovendien zijn de koopwoningen vaak volledig in eigen bezit doordat de hypotheeklasten 100% zijn afgelost. Deze doelgroep woont dus goedkoop, woont zelfstandig in goede gezondheid en heeft jarenlange sociale banden opgebouwd in Woudenberg en in de huidige buurt.

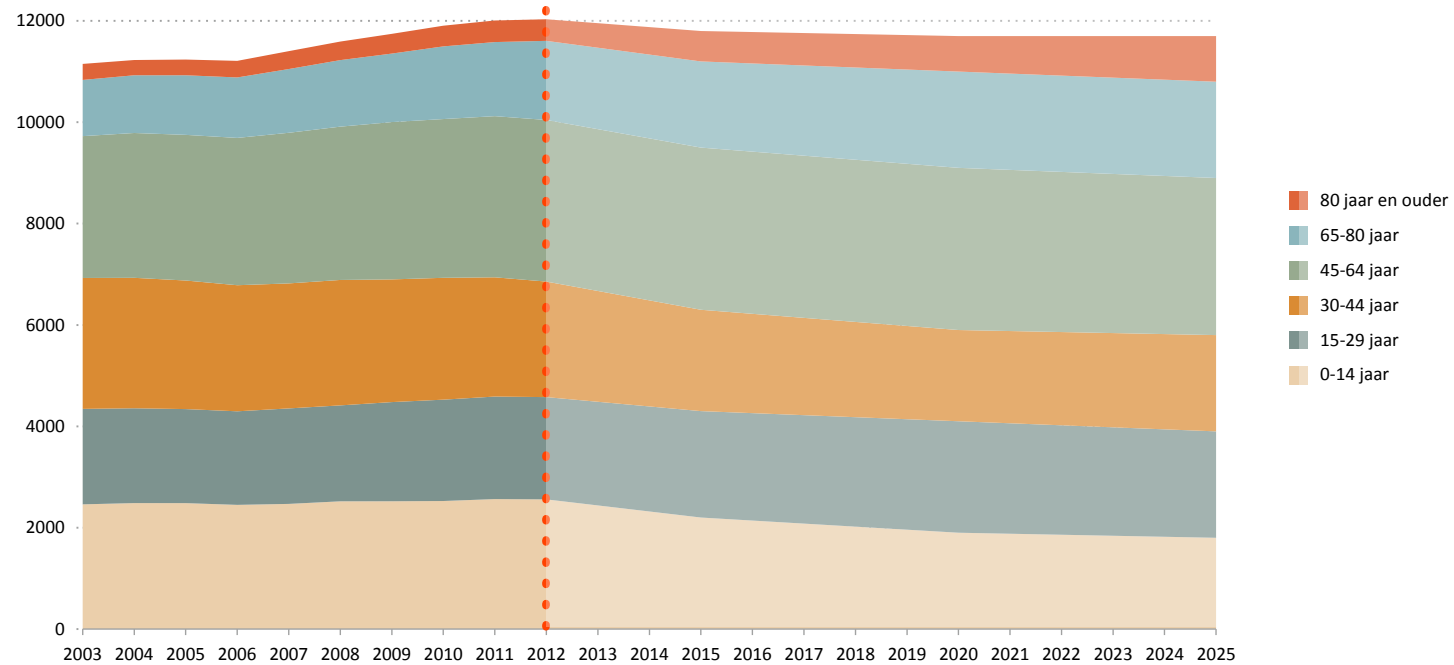
Een aantrekkelijke gemeente voor ouderen en senioren

Woudenberg is voor senioren en ouderen een aantrekkelijke gemeente. Net als bij gezinnen geldt dat met name het rustige en groene karakter aantrekkingskracht heeft. Er zijn voldoende (ouderen)voorzieningen en het winkelaanbod biedt mogelijkheden om ook op hogere leeftijd zelfredzaam te blijven. Daarnaast is Woudenberg een dorp met sterke sociale

< **Migratiesaldo vs. woningvoorraadontwikkeling**
Woudenberg 2001-2010 (bron: CBS, 2012)



v **Bevolkingsopbouw naar leeftijd Woudenberg 2003-2025** (bron: CBS, 2012)



verbanden waardoor inwoners ook op latere leeftijd zich verbonden blijven voelen met Woudenberg en de samenleving en niet snel vertrekken. De ligging van Woudenberg in een landelijke omgeving, in de nabijheid van stedelijke regio's, heeft daarnaast voor vitale en actieve senioren een toegevoegde waarde.

Wonen en zorg voor minder vitale ouderen

Woudenberg heeft geen verzorgingstehuizen. Alle bestaande verzorgingscapaciteit is omgebouwd tot verpleeghuiszorg. De grootste daarvan is woonzorgcentrum Groenewoude. De zorgvraag voor ouderen in Woudenberg wordt verder opgevangen door:

- Thuiszorg;
- Duurdere woonzorgconcepten (incl. beschermd wonen voor dementerenden);
- Mantelzorg.

Wonen en zorg voor speciale doelgroepen

Voor kinderen, jeugd en volwassenen biedt Reinaerde de mogelijkheid tot beschermd wonen en ondersteuning en zorg op maat bij werk, dagbesteding en wonen. De toekomst van de intramurale zorg voor speciale doelgroepen is dat deze verder decentraliseert naar ambulante zorg of bij pleegouders (bijvoorbeeld in het geval van jeugd).

Reinaerde heeft een bovenlokale functie en voorziet ook in de Woudenbergse behoefte. Verdere uitbreiding van deze regionale functie is niet gewenst. Reinaerde is voor het grootste deel gevestigd op de Heygraeff met in totaal 150 woonplaatsen en 120 dagbestedingsplaatsen. Andere vestigingen van Reinaerde zijn de (groeps)onderkomens aan het Slotlaantje, de Boog, Bongerd en in De Schans. Daarnaast zijn er nog twee instellingen / organisaties die wonen en zorg combineren in Woudenberg. Het betreft woonzorgcentrum Het Tuinhuis van Philadelphia Zorg en De Warande van Stichting Het Hof. Het

Tuinhuis biedt identiteitsgebonden zorg aan mensen met een verblijfsindicatie met de grondslag VG/ Zorgzwaartepakket 3-4. Het complex bestaat in totaal uit 14 appartementen.

De Warande ligt midden in Woudenberg en biedt 24-uurs opvang aan jeugdigen die door een complexe meervoudige problematiek niet thuis kunnen wonen en waar reguliere hulpverlening geen adequate, op de specifieke zorgbehoefte toegesneden hulp kan bieden.

In Woudenberg zijn voldoende (zorg)woningen voor mensen met een beperking en speciale doelgroepen (kinderen, jeugd en volwassenen). Dit aantal hoeft in principe niet vergroot te worden, maar de gemeente Woudenberg staat wel open voor vervangende nieuwbouw die beter aansluit bij de doelgroep.

3.5 Vraagontwikkeling

De gemeente Woudenberg telt in 2012 circa 12.000 inwoners. In de toekomst moet volgens prognoses van het CBS rekening worden gehouden met een stabilisatie of geleidelijk lichte daling van het aantal inwoners, maar door huishoudensverduunning neemt het aantal eenpersoonshuishoudens in de periode tot aan 2025 aanzienlijk toe. In combinatie met de aanwezigheid van relatief gezien veel grote gezinnen is de verwachting dan ook dat de vraag naar woningen de komende jaren nog toeneemt en dat de gemeenten, markt en corporaties de komende jaren gefaseerd nieuwbouw moeten toevoegen om aan de vraag te voldoen.

Daarnaast is Woudenberg onderdeel van de regio Amersfoort (gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg). Kenmerkend voor deze regio is de nog altijd hoge verstedelijkingsdruk die ook door de provincie Utrecht onderkend wordt gezien het programma van 16.000 woningen dat in de nieuwe provinciale structuurvisie voor de regio Amersfoort is voorzien.



3.6 Aanbodontwikkeling

Het grootste deel van het woningaanbod in Woudenberg is gebouwd in naoorlogse uitbreidingswijken en bestaat uit traditionele koop, eengezins rijtjeswoningen in het middeldure segment. Het aanbod is daarmee vrij eenzijdig. Deze woningen worden afgewisseld met 2-1 kapwoningen, vrijstaande woningen/ bungalows en nieuwbouw (appartementen). Met name langs de oude dorpsassen (Geeresteinselaan, Maarsbergseweg, Stationsweg, Griftdijk) en in het dorpscentrum staan vooroorlogse woningen (afgewisseld met nieuwbouw) en luxere, vrijstaande woningen.

Bestaand aanbod

Woudenberg kent hoofdzakelijk koopwoningen. Het huur aanbod is relatief klein (ca. 1.285 woningen). Ongeveer 1.100 woningen zijn in bezit van corporatie Vallei Wonen. Veruit het grootste aandeel daarvan bestaat uit betaalbare appartementen (330 stuks) en eengezinswoningen (600 stuks) met een huurprijs tot de aftoppingsgrens € 561,98 p/m (prijsspeil 2012). Vallei Wonen onderscheidt zich in de marktsegmenten voor starters, senioren en maatschappelijk vastgoed. 745 woningen van Vallei Wonen behoren tot de minimale kernvoorraad. Dit zijn huurwoningen van de corporatie met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 664,66 p/m prijsspeil 2012). Naast Vallei Wonen is nog een klein deel van de huurwoningen in bezit van corporatie Woonstede. Het gaat om 58 woningen in de wijk “Het Zeeland”. De kwaliteit van de totale woningvoorraad in Woudenberg is over het algemeen goed. Dit geldt zowel voor het particulier bezit als het corporatiebezit. Grootschalige herstructurerings- en/of vernieuwingsopgaven zijn in de komende jaren dan ook niet aan de orde.

Toekomstig aanbod en woningbouwontwikkelingen

Woudenberg wenst voldoende bouw mogelijkheden te hebben om in de toekomst te voorzien in eigen behoefte. Deze bouw mogelijkheden zijn op dit moment beschikbaar en bevinden zich op verschillende plekken in de kern. Het

gaat daarbij om inbreidingslocaties, uitbreidingslocaties en een aantal herstructureringslocaties. Niet alle locaties zijn op voorhand echter even geschikt voor alle doelgroepen. Zo hebben senioren en starters hoofdzakelijk een woonvoorkeur die centraal in de kern ligt (in of rondom het dorpscentrum). Op inbreidingslocaties zijn daar stedenbouwkundig gezien ook de meest geschikte plekken voor te vinden (bijvoorbeeld op de locatie Julianaplein). Gezinnen hebben daarentegen over het algemeen voorkeur voor grotere woningen die op uitleglocaties aan de rand van Woudenberg ontwikkeld worden (Groene Woud en op termijn Woudenberg Oost). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende locaties en het bijbehorende programma. Daarin staan locaties die al de planfase doorlopen hebben en/of in uitvoering zijn en locaties die recent in de structuurvisie Woudenberg een eerste ruimtelijke uitwerking hebben gehad.

Projectlocatie	Woningbouwprogramma (aantal woningen) tot 2030
Plan- en uitvoeringsfase	
Derde en vierde fase Groene Woud	53 (fase 3) + 52 (fase 4)
Vijfde fase Groene Woud	64
Westerwoud	7
Prinses Amaliaaan	27-35
Nijverheidsweg	47
Planning	
Woudenberg Oost	Maximaal 1.000
Julianaplein	ca. 15
Griftdijk	ca. 15
Laan van Lichtenberg	8
J.F. Kennedylaan	3
Mogelijk vrijkomende schoollocaties	
• Jan Ligthart	10-15
• Willem van Oranje,	10-15
• (eventueel) Prangelaar	14-18

Potentiële nieuwbouwbehoefte per jaar (vraag)	
Woonvisie 2009+ (2009)	50 - 60 (migratie = 0)
FM Advies (2008)	40 - 45 (migratie = 0)
Primos (2011)	circa 40
CBS (2011)	circa 50
Soulife Data (2012)	50 - 60 (incl. migratie)

Aanbod Funda (week 26, 2012)	Totaal	
	abs.	%
0 - 159.999 euro	0	0%
160.000 - 199.999 euro	13	8%
200.000 - 269.999 euro	43	26%
260.000 - 399.999 euro	61	37%
> 400.000 euro	49	30%
Totaal	166	100%

Woningvoorraad Woudenberg (aanbod)		
Koop		3.265 (72%)
Huur	Sociaal (<=€652)	1.035 (23%)
	Vrije sector (> €652)	250 (5%)
Onbekend		5 (0%)
Totaal		4.555 (100%)

Afgelopen 10 jaar zijn er circa 710 woningen toegevoegd aan de Woudenbergse woningvoorraad. Tot 2020 staan er nog circa 400 tot 550 woningen in de planning.

3.7 Conclusie

De Woonvisie 2013+ Woudenberg anticipeert op de demografische ontwikkelingen van de verschillende doelgroepen:

- het vrijwel gelijk blijven van het aantal starters tot aan 2025;
- huishoudensverduunning en afname van het aantal gezinnen;
- vergrijzing en daarmee een toename van het aantal 55 plussers en (op termijn) minder vitale ouderen en zorgbehoevenden.

Daarnaast moeten de knelpunten in de markt worden opgelost. In dat kader is het van belang op welke wijze de komende jaren met het toekomstig woningbouwprogramma (ziet tabel op p. 16, paragraaf 3.6) wordt omgegaan. Met dit programma kan Woudenberg weliswaar voorzien in haar eigen behoefte, maar moet het wel strategische keuzes maken. Het bouwprogramma moet passen op de vraag van ca. 40-60 nieuwbouwwoningen per jaar.

Om de woningmarkt meer in lijn te brengen met de huidige marktsituatie wordt het programma in deze woonvisie bijgesteld. Niet programmatisch, maar door te temporiseren, ontwikkelingen met elkaar af stemmen (minder ad-hoc) en gefaseerd, kleinschaliger en (meer) vraaggericht naar doelgroep te ontwikkelen. Hierdoor wordt met kleinere stappen op termijn hetzelfde programma bereikt en de doorstroming verbeterd. Bovendien worden sterke schommelingen in het kwantitatieve nieuwbouwaanbod voorkomen en kan er sneller ingespeeld worden op veranderende marktomstandigheden.

4. Strategie

Dit hoofdstuk beschrijft de strategische keuzes (maatregelen) die de gemeente Woudenberg in samenwerking met de corporaties komende jaren wil maken.

Per doelgroep worden maatregelen beschreven in relatie tot het woningbouwprogramma en de fasering. Deze zijn uiteindelijk integraal samengevat in de tabel "ontwikkelstrategie woningmarkt" in paragraaf 4.5.

De doelgroepen die aan bod komen zijn:

- Starters en gezinnen die zoeken in het goedkope en betaalbare segment. Hierbij gaat het om starters en gezinnen van binnen en van buiten Woudenberg.
- Gezinnen met een wooncarrière die zoeken naar een woning in het middeldure en dure segment. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om de lokale vraag uit Woudenberg.
- Vitale ouderen en senioren. Hierbij gaat het om vitale ouderen van binnen Woudenberg. Gezien de vergrijzing van Woudenberg richt de gemeente zich in principe niet op het aantrekken van ouderen en senioren van buiten Woudenberg.
- Minder vitale ouderen en zorgbehoevenden uit Woudenberg.

4.1 Starters en gezinnen: behouden met een aantrekkelijk aanbod

Starters en gezinnen die zoeken in het goedkope en betaalbare segment zijn een specifieke doelgroep. Deze veelal jonge groep bewoners willen vrijwel alle gemeenten in Nederland graag behouden. Zij zijn immers de toekomst van de gemeente. Ook in Woudenberg is dit een belangrijke doelgroep waar het toekomstig woonbeleid zich op focust. De opgave is deze te behouden met een passend aanbod dat betaalbaar is voor mensen met een jaarinkomen tot € 50.000.

Dit aanbod moet aan drie belangrijke voorwaarden voldoen:

- Goedkoop segment: voor koop betreft dat een bedrag rond de € 160.000 voor een kleine starterswoning of startersappartement, tot maximaal € 200.000 voor een wat grotere starters eengezinswoning. Bij huur gaat het om sociale huur. Dit geldt voor inkomens tot € 34.085.
- Voor wat meer draagkrachtige (tweeverdienende) gezinnen een betaalbare ruimere eengezinswoning tussen de ca. € 200.000 en € 260.000 of een ruime vrije sector huurwoning voor inwoners van binnen en buiten Woudenberg.
- Bij voorkeur een traditioneel grondgebonden rijtjeswoning zijn. De betaalbare eengezinswoning (in een rij) is het meest gewenste woningtype voor starters. Slechts een klein deel van starters wenst een appartement.

De opgave is om bovenstaande wensen tot uitvoering te brengen in de bestaande voorraad en nieuwbouw en daarmee de belangrijkste knelpunten voor starters op te lossen.

Voorgestelde maatregelen

1. Flexibel omgaan met de bestaande huurvoorraad
De verwachting is dat de vraag naar huurwoningen voor starters, gezien de marktomstandigheden, op korte en middellange termijn toeneemt. Flexibel omgaan met het bestaande aanbod kan deze vraag deels beantwoorden door bijvoorbeeld leegstaande senioren appartementen (mits betaalbaar) aan te bieden aan een andere doelgroep.
2. Uitponden van bestaande sociale huurwoningen
De corporatie kan door het uitponden van woningen tussen de € 160.000 en maximaal € 200.000 een belangrijke impuls geven aan het startersegment in de Woudenbergse woningmarkt. De door Vallei Wonen voor verkoop aangemerkte woningen zijn/ worden gefaseerd te koop aangeboden aan zittende bewoners en als ze leegkomen aan huishoudens met een inkomen tot € 50.000.



Vallei Wonen heeft schuifruimte in de hoeveelheid woningen die in aanmerking komen voor verkoop of kunnen doorgroeien naar de vrije sector huur. Het gaat om ca. 12 woningen per jaar. Doel hiervan is het creëren van financiële ruimte, zodat nieuwbouw gerealiseerd wordt, starters kunnen worden gefaciliteerd en scheef wonen kan worden verminderd. De woningen van Woonstede zijn gebouwd onder voorwaarde dat ze voor de doelgroep beschikbaar blijven en als Vrijekeuswoningen opnieuw beschikbaar komen.

De verkoop van huurwoningen is behoorlijk succesvol. Mede door de kortingsmogelijkheid tot maximaal 25% via het concept Slimmer Kopen hebben middeninkomens (die anders met een inkomen tussen de € 34.085 en € 50.000 niet of nauwelijks voor een woning in aanmerking kunnen komen) een grotere kans op het kopen van een betaalbare en goed onderhouden woning.

3. Toevoegen van nieuwbouw in de huur- en koopsector Gemeente, corporatie en marktpartijen moeten gefaseerd nieuwbouw van huur (sociaal en vrije sector) en goedkope koop starterswoningen programmeren op de daarvoor geplande woningbouwlocaties. Starters vestigen zich in de gehele gemeente, maar hebben wel een uitdrukkelijke woonvoorkeur om zich te vestigen in de nabijheid van het centrum en de dagelijkse voorzieningen. Aantrekkelijke kleinschalige locaties zijn het Julianaplein (startersappartementen), de mogelijk vrijkomende schoollocaties Willem van Oranje en Jan Ligthart (programmeren van grondgebonden, eengezins rijwoningen) en het Groene Woud. Een ander (beperkter) deel kan geprogrammeerd worden in Woudenberg Oost. Ook hier betreft het grondgebonden eengezins rijwoningen voor jonge stellen die direct gaan samenwonen.

Daarnaast moeten marktpartijen, mede door de gezinsverdunding, een flexibele nieuwe voorraad op de markt brengen, zodat vanuit dit bestaande product de doorstroming op gang komt en op termijn ook makkelijker

vanuit de bestaande voorraad gecontinueerd blijft. Met name het goedkopere segment onderaan de woonladder biedt hiertoe mogelijkheden. Bijvoorbeeld een kleinere sociale huurwoning met maximaal 2 slaapkamers, een kleine tuin en gebouwd onder Woonkeur, die nu geschikt zijn voor starters, maar indien dat nodig blijkt ook geschikt zijn voor senioren of alleenstaanden.

4. Experimenteren met niches in koopsector

Starters in Woudenberg wensen over het algemeen traditionele grondgebonden rijtjeswoningen. Nieuwbouw in dit segment (hoofdzakelijk in de koopsector) kan deels casco opgeleverd worden. Dit biedt voor de starter mogelijkheden om de woning naar eigen smaak in te richten en heeft bovendien financiële voordelen. Casco woningen zijn immers een stuk goedkoper.

4.2 Gezinnen: faciliteren van een wooncarrière

Gezinnen met een wooncarrière die zoeken naar een woning in het middeldure en dure segment zijn de belangrijkste doelgroep om de doorstroming op de Woudenbergse markt te verbeteren. Door hen een 'stapje meer' te bieden zou hier, onder voorwaarden, snel resultaat behaald kunnen worden. Deze voorwaarden zijn:

- Een aantrekkelijke en meer dynamische woningmarkt. Het bestaande aanbod van grotere woningen in hoofdzakelijk het middeldure en dure koopsegment (respectievelijk > € 260.000 en > € 400.000) is op dit moment ruim voldoende, maar door de verdwenen dynamiek in de woningmarkt vrijwel onbereikbaar voor veel gezinnen.
- Mogelijk maken van individuele woonwensen.
- Beheren en investeren in de Woudenbergse kernkwaliteiten die door gezinnen gewaardeerd worden (zie paragraaf 6.3): rustige, groene en veilige woonmilieus met voldoende voorzieningen in de nabijheid (scholen, sportvoorzieningen, winkels).

De opgave is om bovenstaande wensen tot uitvoering te

brengen door gefaseerde nieuwbouw, het aanbieden van vrije kavels en de ontwikkeling van bijzondere en kleinschalige milieus. In de bestaande voorraad moet het aanbrenge van prijsdifferentiatie in de huurvoorraad de doorstroming op gang brengen.

Voorgestelde maatregelen

1. Differentiëren van de huurvoorraad

Door het differentiëren van de prijzen in de huurvoorraad kan scheefgroei teruggebracht worden en is het mogelijk om de financiële afstand tussen goedkope huur van eengezinswoningen en het relatief dure koopaanbod van eengezinswoningen te verkleinen. De aansluiting op de markt en doorstroming verbeteren daardoor. Vallei Wonen heeft dit in onderzoek in het kader van hun strategisch voorraadbeleid. Dit heeft als effect dat gezinnen eerder een overstap overwegen van huur naar het goedkope of middeldure koopsegment omdat dat financieel aantrekkelijker wordt.

2. Toevoegen nieuwbouw bij een aantrekkende markt in de koopsector

In de huidige marktsituatie zal op de grotere woningbouwlocaties, waar een mix van woningbouw gewenst is, het dure en middeldure koopsegment beperkt worden toegevoegd. Wanneer (op termijn) de markt aantrekt kan dit aantal toenemen. Dit moet gefaseerd en kleinschalig gebeuren om overaanbod te voorkomen en om flexibeler op marktomstandigheden te kunnen reageren. Hiermee ontstaat de mogelijkheid voor gezinnen om een wooncarrière te maken en verbetert de doorstroming. Er ontstaat immers ruimte in dit midden koopsegment door beweging naar de bovenkant van de markt en door toevoeging van nieuwbouw aan het middensegment. Op termijn (na afronding van het Groene Woud) is met name Woudenberg Oost de aangewezen locatie

om gefaseerd deze segmenten te ontwikkelen: grondgebonden woningen in een dorpse sfeer.

3. Meer differentiatie door het ontwikkelen van niches in de koopsector

Het ontwikkelen van het middeldure en dure segment wordt aantrekkelijker wanneer individuele woonwensen een plek krijgen. Hiermee wordt het kwalitatieve aanbod in Woudenberg vergroot en verbreed. De locaties Westerwoud en Prinses Amaliaaan (beide vrije kavels) zijn daar goede voorbeelden van. Net als de deels gerealiseerde oostrand van het Groene Woud waar luxe vrijstaande villa's zijn verrezen. Het gaat hier om unieke kleinschalige en daarmee minder risicovolle locaties waar niet alleen vraag naar is vanuit gezinnen, maar die ook zichtbaar iets nieuws toevoegen aan de bestaande voorraad van Woudenberg.

Ook in de toekomst heeft Woudenberg (in potentie) een aantal van dergelijke locaties beschikbaar voor ontwikkeling. Hier zou bij uitstek voor gezinnen geëxperimenteerd kunnen worden met verschillende niches:

- Mogelijkheden voor collectieve zelfbouw (CPO) in het middensegment op bijvoorbeeld de locatie Willem van Oranje.
- Luxe patiowoningen op de locatie Kennedylaan.
- Veilig (geborgen), landelijk en vrijstaand wonen op de locatie Griftdijk.

4.3 Vitale ouderen en senioren: zelfstandig wonen in goede gezondheid

De opgave is om vanuit deze doelgroep een aantal keuzes te maken die bijdragen aan een verbeterde doorstroming. Maatwerk is hiervoor een randvoorwaarde: gericht op de woonwensen en met niches in het woonproduct voor een specifieke groep senioren. Alleen dan is het mogelijk een deel te verleiden tot verhuizing naar een seniorenwoning. Dit is echter geen doel op zich. De voordelen van/ voor zelfstandig en gezond wonen in de huidige woning zijn hiervoor te groot. Het feit dat mensen steeds langer in hun eigen woning blijven wonen is een maatschappelijk gegeven. Oorzaak hiervoor zijn naast sociale en financiële overwegingen:

- extramuralisering / landelijk beleid waarbij mensen worden gestimuleerd zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen met evt. nodige zorg aan huis.
- vermaatschappelijking van zorg (vraaggericht werken)
- en belangrijk zeer recentelijk het scheiden van wonen en zorg waardoor mensen nu in een intramurale setting zelf moeten gaan betalen voor het wonen.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht dat mensen tijdig maatregelen nemen om hun huidige woning aan te passen als ze daarin willen blijven wonen of om om te zien naar een passende woning als de zorgvraag toeneemt.

Vanuit het Wmo budget wordt woningaanpassingen bekostigd tot een bepaald bedrag. Dit budget is ontoereikend om alle woningen op maat aan te passen. Hier geldt ook de eigen verantwoordelijkheid van de burger. Zodra een woningaanpassing te kostbaar wordt geldt het primaat van verhuizen en moeten mensen omzien naar een geschikte woning of de aanpassing zelf bekostigen.

Voorgestelde maatregelen

1. Levensloopbestendige huurwoningen in de vrije sector
Inmiddels wordt ervaren dat vrije sector (senioren)appartementen onvoldoende aan de wens van

vitale ouderen en senioren voldoen. Uit de enquête van Vallei Wonen komt naar voren dat senioren de voorkeur geven aan een kleinere variant van hun huidige woning. Kortom, senioren die in een eengezinswoning wonen, maken minder graag de overstap naar een appartement en geven de voorkeur aan een kleine, gelijkvloerse, vrije sector huurwoning met een kleine tuin (net buiten het centrum van Woudenberg). Met name senioren die kleiner, levensloopbestendig en in de directe nabijheid van voorzieningen willen wonen kunnen hiermee verleid worden. Deze nieuwbouw moet kwalitatief goed en toekomstbestendig zijn en voldoende toe- en doorgankelijk zijn. Om dit te realiseren hanteert de gemeente als kwaliteitsnorm het basispakket gebruikskwaliteit van Woonkeur.

2. Ontwikkelen van niches in de koopsector

Het aanbieden van niches in woonproducten (koopsegment) is een andere methode om senioren te verleiden. Nieuwe markten (vaak ontwikkeld door marktpartijen) voor senioren zijn:

- Levensloopbestendige woonvormen waar men zelfstandig woont en welke voorzien zijn van verschillende faciliteiten (bijvoorbeeld wellness).
- Vrije kavels waar eigen woonwensen gerealiseerd kunnen worden. Geschikte locaties hiervoor zijn onder meer Prinses Amaliaaan en Westerwoud (korte termijn) en Kennedylaan en Griftdijk op de langere termijn.

Door het ontwikkelen van deze niches komen in andere segmenten (o.a. het middeldure en dure koopsegment) woningen vrij van waaruit gezinnen met een wooncarrière kunnen doorstromen.

3. Stimuleringsmaatregelen in de sociale huursector

Een deel van de groep vitale ouderen en senioren woont op dit moment in een woning die in feite niet langer past bij deze doelgroep. Dat wil zeggen, meer geschikt is voor andere doelgroepen zoals starters en gezinnen. Er zijn

namelijk voldoende sociale gezinswoningen voor bijvoorbeeld starters en gezinnen maar die worden op dit moment deels bewoond door zitten blijvende senioren. Corporatie Vallei Wonen onderzoekt de mogelijkheden om deze groep ouderen en senioren te stimuleren om te verhuizen naar een meer passend woonproduct. Vallei Wonen kijkt of mensen actief kunnen worden verleid om de vaak grote financiële, sociale en (soms) lichamelijke stap om te verhuizen aantrekkelijk te maken, middels ondersteuning en begeleiding. In het nieuwe regeerakkoord “Bruggen slaan” is er de intentie om door middel van huurverhoging scheefwonen tegen te gaan. Hierdoor ontstaat doorstroming en ruimte in de huursector voor andere doelgroepen.

4.4 Minder vitale ouderen en zorgbehoevenden: goed verzorgd ouder worden

De toenemende zorg voor minder vitale ouderen en speciale doelgroepen wenst Woudenberg in de eigen gemeente, voor eigen behoefte en binnen de totale zorgketen te faciliteren en te versterken. Dit kan:

- Fysiek: uitbreiden, toevoegen en/of vernieuwen van bestaande zorgplaatsen. Er is vooral behoefte aan somatische zorg (tijdelijk) waarbij de partner kan inwonen. Daarnaast het investeren in ontbrekende zorgschakels (paliatieve zorg en kleinschalige zorg voor dementerenden).
- Door middel van technische mogelijkheden (domotica).
- Door middel van nieuwe samenwerkingsvormen.

Voorwaarde van bovenstaande ontwikkelingen is dat deze kleinschalig zijn en een persoonlijke zorgbenadering kunnen (blijven) bieden.

Voorgestelde maatregelen

1. Uitbreiding en vernieuwing van bestaande zorgplaatsen en toevoeging van ontbrekende zorgschakels

Uitbreiding, verbreding en toevoeging van zorg- en verpleeginstellingen (op bestaande en nieuwe locaties) moet mogelijk zijn in de toekomst. Zo biedt de locatie Prangelaar (onder voorwaarde dat de brede school op een andere plek gerealiseerd wordt) mogelijkheden voor nieuwbouw van een kleinschalig zorgcluster welke kan aansluiten op het woonservicegebied rondom de Schans.

Daarnaast zijn er nieuwe markten voor minder vitale ouderen. Deze richten zich met name op luxe particuliere zorgconcepten voor welgestelde zorgbehoevende ouderen. Dit kan in de vorm van woonzorgdomeinen, vaak ontwikkelt door marktpartijen, op bijvoorbeeld vrijkomende landgoedlocaties (zoals op termijn Geerestein) of op zorgboerderijen waar dit gecombineerd kan worden met dagbesteding.

Tot slot zijn er mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Gebleken is dat vraag naar mantelzorgwoningen beperkt blijft. De verwachting is dat dit in de toekomst niet wezenlijk verandert. De sociale verbanden en afstanden in Woudenberg zijn immers kort.

2. Strategisch inzetten van domotica

Domotica kan de zelfstandigheid van een deel van de minder vitale ouderen vergroten. Domotica is onder meer geschikt om binnen de bestaande voorraad woningen aan te passen zodat deze geschikt zijn voor toekomstige zorgvragen. In nieuwbouwwoningen kan domotica direct ingebouwd worden. Het vraagt met name om investeringen van zorgpartijen, corporaties en bewoners. Daarnaast zijn verschillende projecten opgestart om de innovatie en ontwikkeling van

domotica in de praktijk toe te passen. Onder meer het project Kleinschalig Wonen met Domotica (KWmD) van het ministerie van VWS.

3. Samenwerkingsvormen

Met name in kernen met sterke sociale verbanden kunnen zorgclusters en zorgnetwerken met (coöperatieve) mantelzorg door medebewoners en/of familie een zeer belangrijke en omvangrijke vorm van ondersteuning geven. Belangrijke randvoorwaarden voor het welslagen hiervan zijn flexibiliteit en de inzet van activiteiten, voorzieningen en gemeenschapszin in de kernen.

4.5 Een ontwikkelstrategie voor de Woudenbergse woningmarkt

Een gefaseerde marktbenadering bij nieuwe gronduitgifte en ontwikkelingslocaties is noodzakelijk komende jaren. Door kleinschaliger en meer gefaseerd te kunnen ontwikkelen (over langere looptijd) en daar vooral ook de mogelijkheden toe te bieden zijn gemeente corporatie en marktpartijen flexibeler om te reageren op marktontwikkelingen.

De tabel op de volgende pagina geeft de richting en ambitie weer om de komende jaren de doorstroming in de gemeente (weer) op gang te brengen door gebruik te maken van bestaande en geplande ontwikkelingslocaties. Hierbij rekening houdend met de bestaande voorraad, de verwachte ontwikkelingen en prognoses onder de verschillende doelgroepen en bepaalde voorwaarden, zoals een aantrekkende/ meer dynamische markt. De koopprijzen in de tabel zijn richtinggevend, afhankelijk van de markt kan hiervan worden afgeweken. De woonvisie, het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie vormen samen de input voor het uiteindelijke woningbouwprogramma.

Dit neemt niet weg dat prognoses en ontwikkelingen van vraag en aanbod bijgehouden moeten worden om een bepaalde fasering te verantwoorden. Alleen door scherp monitoren is het mogelijk om (nieuwe) verstoringen snel te signaleren. De vraag naar woningen neemt nog toe komende jaren en ook de knelpunten wenst de gemeente (deels) op te lossen door het toevoegen van nieuwbouw. Tegelijkertijd is de woningmarkt blijvend kwetsbaar en gevoelig en dient een mismatch tussen vraag en aanbod ten alle tijden voorkomen te worden.

ontwikkelstrategie woningmarkt

	Segment	Typering	Huidig aanbod	Doelgroep	Strategie toevoeging	Voorwaarde	Potentiële locatie	
Koop	Goedkoop €160.000 - €200.000	Kleine en betaalbare woning met max. 2 slaapkamers in appartement of grondgebonden eengezinsrijwoning (o.a. uitponden huurwoningen)	-	Starters en gezinnen	++	Flexibel: waar mogelijk op termijn ook geschikt voor andere doelgroepen	Woudenberg Oost (beperkt)	LT
							Groene Woud	KT
							Schoollocatie Willem van Oranje	LT
							Julianaplein (appartementen)	KT
							Nijverheidsweg	KT
							Schoollocatie Jan Ligthart	LT
	Betaalbaar €200.000 - €260.000	Eengezinsrijwoning	- / 0	Gezinnen (tweeverdieners)	+		Woudenberg Oost	LT
							Groene Woud	KT
							Laan van Lichtenberg	KT
							Nijverheidsweg	KT/LT
							Schoollocatie Jan Ligthart	LT
	Middelduur €260.000 - €400.000	Vrije kavels 2^1-kap Ruime hoekwoning	++	Gezin met wooncarrière	+	Aantrekkelijke woningmarkt. Gefaseerd en kleinschalig.	Woudenberg Oost	LT
							Willem van Oranje (CPO)	LT
							Nijverheidsweg	KT/LT
							Schoollocatie Jan Ligthart	LT
							Laan van Lichtenberg	KT
Prangelaar							LT	
Groene Woud							KT	
Duur > €400.000	Vrije kavels 2^1-kap Vrijstaande woningen Grondgebonden gelijkvloers met tuin	+	Gezin met wooncarrière en vitale ouderen	0 / +	Aantrekkelijke woningmarkt of in niches. Gefaseerd en kleinschalig.	Woudenberg Oost	LT	
						Groene Woud	KT	
						Nijverheidsweg	KT/LT	
						Griftdijk (niche)	KT	
						Prinses Amaliaaan (niche)	KT	
						Kennedylaan (niche)	KT	
						Westerwoud (niche)	KT	

Segment	Typering	Huidig aanbod	Doelgroep	Strategie toevoeging	Voorwaarde	Potentiële locatie		
Huur	Sociaal < € 664,66 p/m	Appartementen	0	Starters	0		Woudenberg Oost	LT
		Eengezins-rijwoningen	0	Starters / alleenstaanden	0 / +	Flexibel: op termijn ook geschikt voor andere doelgroepen	Woudenberg Oost	LT
							Nijverheidsweg	KT
	Zorgwoningen		Minder vitale ouderen	0 / +		Prangelaar	LT	
	Vrije sector > € 664,66 p/m	Ruime eengezins-rijwoningen	-	Jonge gezinnen (tweeverdieners)	+	Ruime woning, met 3 of meer slaapkamers	Woudenberg Oost	LT
							Willem van Oranje	LT
							Groene Woud	KT
		Woonzorgdomein	-	Minder vitale (deels vitale) ouderen	++		Geerestein	-
							Zorgboederijen in buitengebied	-
	Grondgebonden gelijkvloers	-	Vitale ouderen	+	Levensloop-bestendig	Julianaplein	KT	
Zorgwoningen en woonzorgconcepten	-	Minder vitale ouderen	++		Prangelaar	LT		
					Uitbreiding bestaande zorglocaties	LT		

KT = korte termijn ontwikkeling (2013 - 2017)

LT = lange termijn ontwikkeling (> 2017)



5. Investeren en samenwerken

Ondanks de beperktere financiële middelen bij veel partijen moeten er in de toekomst blijvend investeringen worden gedaan. Investerings in de voorgestelde maatregelen (zie hoofdstuk 4), maar ook in de bestaande voorraad, verduurzaming en het in stand houden van de kernkwaliteiten die Woudenberg voor met name gezinnen en ouderen zo aantrekkelijk maakt. Al deze investeringen vragen om nauwe samenwerking tussen verschillende partijen ten behoeve van het resultaat en de financiële haalbaarheid. Kortom: samenwerken en investeren.

5.1 Nauwe samenwerking tussen partijen

Voor de samenwerking met en tussen partijen (burgers, corporatie, welzijns- en zorginstellingen en ontwikkelaars) ligt er over het algemeen een goede basis.

De gemeente stelt zich actief op in lokale netwerken, richting burgers (vertegenwoordigers), corporaties, welzijns- en zorgaanbieders, makelaars en projectontwikkelaars. Zo verneemt zij tijdig welke ontwikkelingen spelen en hoe zij haar visie kan verwezenlijken.

Overleg en monitoring tussen gemeente en corporaties

Een constructieve samenwerking tussen enerzijds de gemeente Woudenberg en anderzijds de corporaties Vallei Wonen en Woonstede is van groot belang voor de inwoners. Die samenwerking op het vlak van het wonen en de woonomgeving, betreft de uitvoering van tal van projecten, maar heeft ook

betrekking op de onderlinge afstemming van het beleid. De partijen willen hun samenwerking vastleggen, met erkenning van het feit dat de partijen een eigen rol en verantwoordelijkheid hebben. Vanuit dit besef willen de partijen afspraken maken over de resultaten op het terrein van het wonen en de woonomgeving; het gaat daarbij om een wederzijdse inspanningsverplichting. De afspraken zijn vastgelegd in het Prestatieconvenant Wonen.

Tussen de partijen vindt bestuurlijk overleg plaats over actuele ontwikkelingen op het terrein van het wonen. Ter voorbereiding hierop vindt ook ambtelijk overleg plaats. Het Bestuurlijk overleg is verantwoordelijk voor de uitvoering, evaluatie en eventuele bijstelling van het Prestatieconvenant Wonen 2012-2016, waaronder de tweejaarlijkse aanpassing van de Prestatieafspraken.

5.2 Investerings

Grootschalige onderhoudsinvesteringen zijn de komende jaren niet gepland in de bestaande huurvoorraad. Investerings richten zich met name op leefbaarheid en veiligheid en verduurzaming en het energiezuinig maken van de huurwoningen. Daartoe zijn verschillende mogelijkheden, zoals subsidies voor zonnepanelen, vergunningsvrij bouwen, maar ook vormen van buurttoezicht ten behoeve van de veiligheid.

Niet alleen de gemeente en corporatie investeren in de Woudenbergse woningvoorraad, maar ook particuliere woningeigenaren. Zo leveren woningonderhoud en verbetering van de koopvoorraad evengoed een positieve bijdrage aan de woon- en leefkwaliteit in Woudenberg.

Naast deze investeringen investeert Woudenberg samen met marktpartijen, ontwikkelaars, bewoners en ondernemers de komende jaren op meerdere terreinen in het versterken van haar kernkwaliteiten. Met name op het gebied van:

- Basisonderwijs en jeugdvoorzieningen: bouw van een brede school;
- Het voorzieningenniveau: ontwikkeling van het centrum;
- Bereikbaarheid en leefbaarheid: aanpassing provinciale wegen en uitplaatsing van (milieuhinderlijke) bedrijven.

5.3 Leefbaarheid en veiligheid

Leefbaarheid duidt op de waardering die bewoners hebben voor de leefkwaliteit van hun buurt of dorp. Die waardering wordt bepaald door een groot aantal factoren: de woonomgeving, de kwaliteit van de woning, het ervaren van overlast, de sociale activiteiten, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Een positieve waardering van de leefbaarheid draagt bij aan een grotere lokale betrokkenheid van de bewoners bij hun buurt.

Zowel de gemeente als Vallei Wonen en Woonstede hebben het verbeteren van de woon- en leefomgeving hoog op de agenda staan. In 2010 is de gemeente met het project “Onze Wijk” gestart, met als doel de leefbaarheid en de sociale veiligheid te waarborgen en een veilige woon- en leefomgeving te creëren. Het project richt zich dan ook op activiteiten in de leefomgeving. De volgende elementen vormen een kader:

- de leefomgeving is schoon;
- de leefomgeving is veilig;
- de leefomgeving is heel;
- de leefomgeving is gezond en gezellig.

Vallei Wonen heeft een Leefbaarheidscommissie in het leven geroepen. Daarnaast hebben zowel Vallei Wonen als Woonstede een Leefbaarheidsfonds. Dit fonds is bestemd voor het in stand houden, stimuleren en/of vergroten van de leefbaarheid in wijken en buurten in Woudenberg. Dit kan zijn ter verbetering van de sociale samenhang in een buurt of ter verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. De activiteiten/projecten moeten aanwijsbare positieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid voor de wijk of Woudenberg.

Tot slot heeft de gemeente het WIN-budget (Woudenberg Initiatiefnemers Budget)

Veiligheid

De gemeente Woudenberg en de corporaties hebben de sociale en fysieke veiligheid van hun klanten als onderdeel van leefbaarheid hoog op de agenda staan. Om bij de woningen de veiligheid zo goed mogelijk te garanderen zijn er twee toetsingskaders die van toepassing zijn. Het gaat om:

- Keurmerk Veilig Wonen;
- Woonkeur.

5.4 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is noodzakelijk, zodat zo min mogelijk beslag gelegd wordt op de eindige hoeveelheid grondstoffen. Het beleid op het gebied van duurzaam bouwen is in de afgelopen jaren in een stroomversnelling gekomen. Striktere eisen zijn wettelijk vastgelegd en tussen de overheid en corporaties zijn convenanten afgesloten. Zo is in het Bouwbesluit 2012 vastgelegd dat de EPC-waarde nu op 0,6 ligt. Voorts heeft Aedes zich namens de corporaties uitgesproken voor een verlaging met 20% van het energiegebruik van de bestaande voorraad op dat moment. Daarnaast is, in het kader van landelijke afspraken tussen overheid, Woonbond en de corporatiesector, een energiebesparingsprogramma vastgesteld waarmee op landelijk niveau minimaal 33% reductie op CO₂ uitstoot in 2020 gerealiseerd dient te worden. Andere belangrijke duurzaamheidsdoelstellingen zijn:

- Door middel van technologie en voorlichting milieubewust gedrag van haar huurders in de hand werken;
- Extra aandacht besteden aan het binnenmilieu in de woningen;
- Zoveel als mogelijk gebruik maken van duurzame materialen bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

De gemeente Woudenberg stimuleert duurzaam bouwen en sociale duurzaamheid (levensloopbestendig bouwen) en geeft het goede voorbeeld door zelf principes van duurzaam bouwen toe te passen in alle fasen van het planproces (initiatie, ontwerp, uitvoering, oplevering) op de(ver)bouw van gemeentelijke gebouwen. Daarnaast is medio 2011 de werkgroep (denktank) Duurzame Toekomst Woudenberg opgestart.

Bij nieuwbouwprojecten gaat de gemeente samen met projectontwikkelaars, architecten en woningbouwcorporaties concrete afspraken maken over de gewenste energetisch kwaliteit van nieuwbouwwoningen.

Duurzaamheidsambities corporaties

De woningcorporaties hebben in hun milieubeleid aandacht voor duurzaamheid. Hieronder zijn enkele duurzaamheidsdoelstellingen van de corporaties opgesomd.

Enkele duurzaamheidsdoelstellingen van Vallei Wonen zijn:

- Realiseren van energiezuinige nieuwbouw tot mogelijk CO2 neutraal.
- Kansen benutten voor Warmte-Koude-Opslag (WKO) en andere innovatieve (collectieve) systemen i.c.m. LTV (lage temperatuur verwarming);
- Alle woningen van Vallei Wonen zijn reeds voorzien van een energielabel.

Enkele duurzaamheidsdoelstellingen van Woonstede zijn:

- In 2025 hebben de woningen van Woonstede gemiddeld energielabel B door technische maatregelen. Bij groot onderhoud maken de woningen twee labelsprongen.
- Bij nieuwbouw worden duurzame energiebronnen toegepast onder voorbehoud van kostendekkende exploitatie.

- In samenwerking met de Huurdersbond Ede e.o. wordt gepoogd het gedrag van huurders te beïnvloeden door de inzet van energieambassadeurs.
- Woonstede geeft het goede voorbeeld door een duurzame bedrijfsvoering en experimenten met nieuwe technologie.

Begrippenlijst

Doelgroep van beleid

Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Huishoudens met een inkomen tot € 34.085 (prijspeil 2012).

Kernvoorraad

Huurwoningen van de corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Keurmerk Veilig Wonen

Landelijk keurmerk voor bestaande en nieuwe woningen waarbij het accent ligt op de veiligheid van de bewoner ten opzichte van anderen. Er moet worden voldaan aan een eisenpakket op de onderdelen woning, woongebouw en woonomgeving.

Liberalisatiegrens

De huurprijs van een zelfstandige woning is geliberaliseerd als de beginhuur hoger was dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens is gelijk aan de huurprijs-grens voor huurtoeslag en bedraagt € 664,66 (prijspeil 2012)

Levensloopbestendig

Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en die voldoen aan de basiseisen van Woonkeur.

Slimmer Kopen

Een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom. Kenmerken zijn: een korting op de aankoopprijs van de woning, aanbiedingsplicht aan de corporatie en delen in de winst / het verlies met de verkopende partij in verhouding tot eerder verkregen korting.

Sociale huur Huurwoningen met een (kale) huurprijs tot € 664,66 (prijspeil 2012)

Sociale koop

Koopprijs tot € 158.850 (prijspeil 2012)

Schuifruimte

Ruimte in het woningbestand die wordt bewoond door mensen met een inkomen boven € 34.085 (prijspeil 2012).

Starter

Starters zijn voor wat betreft de woningvraag gedefinieerd als inwonende kinderen die verwachten in de komende twee jaar het huis uit te gaan. Het gaat om zowel 'huurstarters' als 'koopstarters'.

Woonkeur

Landelijke keurmerk voor nieuwbouwwoningen waarbij het accent ligt op gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde. Er moet voldaan worden aan een eisenpakket op de onderdelen woning, woongebouw en woonomgeving.

Koop- en huurprijzen	
Koopsegment	
Goedkoop	€ 160.000 - € 200.000
Betaalbaar	€ 200.000 - € 260.000
Middelduur	€ 260.000 - € 400.000
Duur	> € 400.000
Huursegment	
Sociaal	< € 664,66 p/m
Vrije sector	> € 664,66 p/m

Inbo

Geeresteinselaan 57

Postbus 57

3930 EB Woudenberg

T +31 (0)33 286 82 11