



Gemeente
Woudenberg

Impressieverslag

Verrijkingsbijeenkomst 1 (stakeholders) & 2
(inwoners en overige geïnteresseerden)
Woonvisie 2019+

Op maandag 15 oktober 2018 kwamen circa 15 stakeholders bijeen in Hotel Restaurant Schimmel voor de verrijkingsbijeenkomst 1 Woonvisie 2019+. Op dinsdag 16 oktober kwamen circa 10 inwoners en geïnteresseerden bijeen voor de tweede verrijkingsbijeenkomst. Met elkaar spraken wij over de speerpunten welke opgenomen zijn in de concept Woonvisie 2019+. De sfeer was open; aanwezigen deelden hun vragen, zorgen en ideeën, luisterden naar elkaar en zochten actief naar actiepunten om de focuspunten uit de Woonvisie te verrijken.

Waarom deze bijeenkomst?

De gemeente Woudenberg heeft een nieuwe Woonvisie opgesteld. Het doel van deze Woonvisie voor Woudenberg is dat het van jong tot oud goed wonen is in Woudenberg en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Duurzaam & toekomstbestendig voor iedereen in Woudenberg. Ook dient de Woonvisie als kader en input voor prestatieafspraken met Vallei Wonen en de huurdersbelangenvereniging Woudenberg. Zo blijft het prettig wonen in Woudenberg, voor iedereen!

De gemeente organiseerde een verrijkingsbijeenkomst om samen met stakeholders, inwoners en overige geïnteresseerden in gesprek te gaan over de concept Woonvisie 2019+. Samen werd gekeken welke vragen en ideeën zij hebben rondom de focuspunten en welke concrete actiepunten we kunnen toevoegen om concreet met deze focuspunten aan de slag te gaan.

Verloop van de avond

Wethouder Marleen Treep en gemeentesecretaris Simone van der Marck verwelkomen iedereen en licht het doel van de avond toe: het verrijken van de concept Woonvisie 2019+, met elkaar in gesprek gaan om te kijken of de Woonvisie 2019+ compleet is en inventariseren welke concrete actiepunten er aan de Woonvisie 2019+ toegevoegd kunnen worden. De gemeente Woudenberg vindt het belangrijk dat de Woonvisie 2019+ een gedragen stuk is en wil mede vanuit dat kader het gesprek aangaan.

Bij de uitnodiging voor deze verrijkingsbijeenkomst hebben de stakeholders het Woonbehoefteonderzoek 2018 (WBO) meegestuurd gekregen. Voor de inwoners en de overige geïnteresseerden was het WBO online beschikbaar.

Esther Geuting van de Stec Groep licht in een presentatie de resultaten van het woonbehoefteonderzoek toe. Na deze toelichting nemen, bij verrijkingsbijeenkomst 1, Myrthe Valé en Theona Zeeuwe de aanwezigen mee door de opgestelde focuspunten:

- 1) Nieuwbouw op basis van behoeften;
- 2) Betaalbare woningvoorraad;
- 3) Wonen, Zorg en Welzijn laten aansluiten op ambities;
- 4) Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.

Na de uiteenzetting van de focuspunten en de bijbehorende ambities en actiepunten gingen de aanwezigen in twee groepen aan de slag met 2 focuspunten. Bij de tweede verrijkingsbijeenkomst is er voor gekozen om de focuspunten in de groepen te bespreken.

Verrijkingsbijeenkomst 1:

De eerste groep hield zich bezig met: *Nieuwbouw op basis van behoeften en Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities*. De tweede groep boog zich over de focuspunten: *Betaalbare woningvoorraad* en *Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad*.

Bij beide groepen kwamen er allerlei onderwerpen ter sprake: mogelijkheden voor de jeugd, doorstroming, goedkope en duurdere huur- en koopwoningen en hoe zorgen wij dat de Woudenbergers een woning in Woudenberg kunnen huren/kopen. Voorgaande onderwerpen zijn slechts een kleine selectie van hetgeen in de groepen besproken is.

Verrijkingsbijeenkomst 2:

Beiden groepen hielden zich bezig met het focuspunt *Nieuwbouw op basis van behoeften* en de eerste groep boog zich daarnaast over het focuspunt *Betaalbare woningvoorraad* terwijl de andere groep sprak over *Wonen, Zorg en Welzijn laten aansluiten op ambities*. Aan de tafels werden de focuspunten toegelicht, de ambitie van de gemeente werd besproken en de concrete actiepunten uit de concept Woonvisie 2019+ werden toegelicht. Vanwege de achtergrond van de aanwezigen is er tijdens deze avond gekozen voor 1 tafel met inwoners en 1 avond met praktijkdeskundigen.

Bij beide groepen kwamen er allerlei onderwerpen ter sprake: mogelijkheden voor de jeugd, doorstroming, goedkope en duurdere huur- en koopwoningen en hoe zorgen wij dat de Woudenbergers een woning in Woudenberg kunnen huren/kopen. Voorgaande onderwerpen zijn slechts een kleine selectie van hetgeen in de groepen besproken is.

De verrijkingsbijeenkomsten hebben veel nuttige inzichten en een aantal ideeën opgeleverd die in de Woonvisie 2019+, meegenomen worden.

Mede naar aanleiding van de grote hoeveelheid ideeën zien wij mogelijkheden om voor vervolgonderwerpen (denk bijvoorbeeld aan verhuisbereidheid) een denktank te organiseren met daarin een combinatie van stakeholders en inwoners. Hierin nemen wij dan ook de Huurdersbelangenvereniging Woudenberg mee.

Concrete opbrengsten

Focuspunt 1: Nieuwbouw op basis van behoeften

Met betrekking tot dit focuspunt werd er op beide avonden helder aangegeven dat er een gat ervaren wordt tussen huur en koop. Voor jongeren en gescheiden mensen is het daardoor lastig om een goedkope (nieuwbouw)woning te kopen. Als mogelijkheid wordt geopperd om te kijken naar kleine woningen / tiny houses. Tijdens de avonden wordt opgemerkt dat er verschillende definities en opvattingen met betrekking tot tiny houses en kleine woningen zijn. Hierin ligt een belangrijk aandachtspunt voor ons.

Met betrekking tot financiering worden er ook een aantal keer aangehaald om te kijken naar mogelijkheden voor alternatieve financiering. DUO koop is hier een goed voorbeeld van. Tevens wordt aangeraden om financiële opties voor starters in kaart te brengen. Denk aan de starterslening, echter daarbij wordt door de makelaars ook het signaal afgegeven dat hier bij eerdere projecten weinig gebruik van is gemaakt. Voor senioren

zijn er binnen de nieuwbouw projecten vrijwel geen senioren woningen beschikbaar terwijl hier wel vraag naar is en dit ook tevens de doorstroming kan bevorderen.

In het kader van dit focuspunt zijn een aantal concrete voorbeelden/suggesties genoemd, te weten:

- Verhuispremie;
- Inkomensafhankelijke huur (bijvoorbeeld het systeem dat in Zwitserland geldt);
- Tijdelijke units / Containerwoningen (HAT – eenheden);
- Onderzoek de mogelijkheden voor duurdere huurwoningen (950 – 1200 euro);
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Onderzoek naar wie er scheef wonen;
- Levensfase doorlopend bouwen;
- Gat tussen huur & Koop en tussen goedkope koop (150K) tot 250K;
- Onderzoek de mogelijkheden voor een alternatieve financiering (DUO-koop);
- Klein Wonen (bij voorkeur wel met 2 slaapkamers) / Tiny House / Recreatiewoningen / wat is definitie van klein wonen;
- Eigen voorzieningen / hoge mate zelfredzaamheid;
- Combinatie van ouderen en jongeren;
- Woningen in de buurt van voorzieningen / aandacht voor leefomgeving;
- (Senioren)Woningen voor ouderen klein en betaalbaar;
- Starterslening;
- Woningruil (Tinder);
- Doorstroomcoach (niet alleen huur / ook koop);
- Onderzoek of dure koop ook is voor Woudenbergers;
- Patiowoningen;
- Doorstroomsubsidie;
- Meer levensloop;
- Wooncontract.

Focuspunt 2: Betaalbare woningvoorraad

Bij dit focuspunt werd er tijdens de verrijkingsbijeenkomsten voornamelijk gesproken over de mogelijkheden om Woudenbergers voorrang / korting te geven. Er zijn in dit kader al maatregelen opgenomen in de huidige huisvestingsverordening echter de suggestie werd gegeven om te kijken of hierin meer mogelijkheden zijn. Ook bij dit punt werd het aspect jeugd veelvuldig genoemd. Voor hen is het, in combinatie met een stukje betaalbaarheid, lastig om een passende woning te vinden. Een aantal van de jongeren geven aan dat zij liever een woning kopen in plaats van huren maar dat er geen goedkope en betaalbare woningen beschikbaar zijn.

Vanuit de stakeholders werd meegegeven dat het verstandig is om voor alle partijen (zowel corporatie als ontwikkelaar en andere) een gelijke definitie met betrekking tot sociale huurwoningen op te nemen. Hier wordt in de Woonvisie 2019+ invulling aan gegeven.

Doorstroming in de sociale huurwoningen is ook veelvuldig besproken. Hierbij werd aangegeven dat het goed is om persoonlijk in contact te treden met de huurders en ook financiële voordelen te realiseren.

In het kader van dit focuspunt zijn een aantal concrete voorbeelden/suggesties genoemd, te weten:

- Grondprijsbeleid voor betaalbaar huur / woningen voor de jeugd
- Revolving Fund
- Economische binding
- Starterslening
- Afkoop door ontwikkelaar
- Bestemd houden → onderzoek de mogelijkheden voor een doelgroepenverordening
- Kopen met korting voor Woudenbergers (economische en sociale binding bij nieuwbouw)
- Goedkope woningen → anti speculatiebeding
- Jeugd (in combinatie met betaalbaarheid)
- Gescheiden mensen
- Wat is een sociale huurwoning?
- Goedkope nieuwbouw koopwoningen
- Verleiden van ouderen → doorstroming
- Persoonlijk contact met de huurders
- Stimuleren d.m.v. verhuispremie
- Benoemen dat scheefwonen niet alleen in de huur sector maar ook in de koopsector plaats vindt

Focuspunt 3: Wonen, Zorg en Welzijn laten aansluiten op ambities

Bij dit focuspunt was er veel aandacht voor een stukje vereenzaming. Iets waar iedereen het liefst iets aan wil doen. Belangrijk is ook om hier aandacht voor te hebben. Mogelijkheden die genoemd zijn is het bejaardentehuis 2.0 en het realiseren van woningen met eigen voorzieningen maar ook met gemeenschappelijke voorzieningen. Dit geldt niet alleen voor huurwoningen maar zeker ook voor koopwoningen. Juist ook het feit dat zorg op die locaties in te kopen is, is dan positief.

In het kader van dit focuspunt zijn een aantal concrete voorbeelden/suggesties genoemd, te weten:

- Huurbevrozing bij doorstroming naar een appartement
- Kangaroewoning / patiowoning
- Woning splitsing
- Appartementen om wonen en zorg te combineren
- Woningen met eigen maar ook gezamenlijke voorzieningen
- Lening voor ouderen
- Budget omhoog voor mogelijkheden aanpassen woning
- Bejaardenhuis 2.0

Toelichting: er is behoefte aan de bejaardenhuizen van vroeger. Woningen met zorg en gemeenschappelijke ruimtes en activiteiten tegen de eenzaamheid. Genoemde voorbeelden zijn: Scherpenzeel & Amersfoort.

- Mix buurt
- Jeugd
- Ouderen nabij centrum
- Bestaande woningen splitsen (Tiny)
- Woonvormen gemeenschappelijke voorzieningen
- Levensloopbestendige huur
- Particulier opdrachtgever – collectief

Focuspunt 4: Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad

Bij dit focuspunt zijn de minste suggesties en voorbeelden naar voren gekomen. De aanwezigen gaven aan dat dit wat minder 'grijpbaar' is en dat het daardoor lastiger is om concrete aanbevelingen te doen. Een geluid wat wel vaker gehoord werd tijdens de avonden is dat er landelijke geluiden zijn met betrekking tot een alternatief voor gas, in de vorm van waterstof. De aanbeveling is gedaan om dit wellicht af te wachten voordat er grote rigoureuze stappen in Woudenberg gezet worden.

Voor het verduurzamen van de bestaande voorraad is het belangrijk om betrokkenheid en bewustwording te creëren. Ook financiële suggesties zoals subsidie, korting op de WOZ en hypothecaire mogelijkheden zijn in dit kader het onderzoeken waard.

In het kader van dit focuspunt zijn een aantal concrete voorbeelden/suggesties genoemd, te weten:

- Korting op de WOZ
- Subsidie
- Betrokkenheid bij eigenaren creëren
- Hypotheek op pand i.c.m. verduurzaming
- Bewustwording
- Warmtevisie 2021

Toelichting: Betrek de stakeholders bij het opstellen van de warmtevisie 2021.

Afsluiting

Gemeentesecretaris Simone van der Marck sloot aan het eind van de avond de verrijkingsbijeenkomst af. Wethouder Marleen Treep en Esther Geuting gaven beide een korte terugblik op de gesprekken die aan de tafels werden gevoerd. Er werd met elkaar gesproken over de focuspunten, geluisterd naar elkaars input en ervaringen maar ook zorgen over de Woudenbergse woningmarkt werden gedeeld.

Voor het focuspunt *duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad* bleek het aan tafel lastig om concrete actiepunten aan te geven.

De stakeholders gaven tijdens de 1^e verrijkingsbijeenkomst aan dat de gemeente een helder en concreet eerste concept van de Woonvisie 2019+ heeft opgesteld en dat zij graag hun toevoegingen, indien mogelijk, daarin verwerkt zien.

De open en eerlijkheid aan de tafel met de groep inwoners word erg gewaardeerd. Er werd samen gesproken over de uitdagingen waar de jongeren tegenaan lopen maar ook werd het onderwerp doorstroming besproken. De deskundigen hebben vanuit hun werkveld op de focuspunten concrete actiepunten en input toegevoegd.

De mogelijkheid om gebruik te maken van de inspraakformulieren (aanwezig in de zaal) werd nog kort toegelicht en vervolgens bedankte Simone van der Marck alle stakeholders voor hun waardevolle bijdrage en beloofde dat de resultaten van de avond met alle deelnemers gedeeld zullen worden.