

<b>Voortgangsrapportage</b>		Nummer: 3 Datum: 10 December 2020
Naam	Woonvisie 2019+	
Opdrachtgever	Simone van der Marck (ambtelijk opdrachtgever)	
Behandelend ambtenaar	Theona Zeeuwe	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Januari 2019	December 2022	4 jaar
<b>1. Voortgang activiteiten</b>		
<p>In de gemeenteraadsvergadering van 24 januari 2019 is de Woonvisie 2019+ vastgesteld. Met de Woonvisie willen wij bereiken dat het van jong tot oud goed wonen is in Woudenberg. De woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners willen we zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk maken. Duurzaam &amp; toekomstbestendig voor iedereen in Woudenberg. Ook dient de Woonvisie als basis voor de prestatieafspraken met Omnia Wonen en SHOW. Zo blijft het prettig wonen in Woudenberg voor iedereen!</p> <p>Als bijlage bij deze voortgangsrapportage is een overzicht opgenomen van alle actiepunten voortkomend uit de Woonvisie 2019+.</p> <p><b>Highlights Q1, Q2 en Q3 2020</b></p> <p><i>Woonbehoefteonderzoek 2020</i> Begin 2020 is het woonbehoefteonderzoek (WBO) 2020 uitgevoerd en opgeleverd. De resultaten uit het WBO 2020 geven geen aanleiding tot grote beleidsaanpassingen. Wel is er gekozen om een Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+ op te stellen. Hierin worden diverse aandachtspunten opgenomen zodat we hier vanaf het moment van vaststelling mee kunnen gaan werken. De Oplegger 2020+ wordt behandeld in de raadsvergadering van november 2020.</p> <p><i>Afwikkeling afkoop Het Groene Woud fase II</i> Op 9 november a.s. is er een afspraak ingepland om met Van de Mheen en Omnia Wonen te spreken over bovenstaande kwestie. Wij hebben van Omnia Wonen een voorstel ontvangen en daarover gaan wij tijdens dit gesprek verder praten. Er is door alle partijen een sterke voorkeur uitgesproken om te komen tot afronding van deze zaak voor 31 december 2020.</p> <p><i>Sociale huurwoningen Hoevelaar &amp; Nijverheidsweg</i> Met Omnia Wonen is er overeenstemming bereikt over de overname van sociale huurwoningen in de eerste fase Hoevelaar (25 stuks) en in het project aan de Nijverheidsweg (21 stuks). Beide projecten worden in 2021 opgeleverd. Momenteel zijn wij met Omnia Wonen aan de slag om mogelijke voorrangregels op te stellen zodat er met de toevoeging van deze woningen aan de sociale huurvoorraad ook doorstroming gerealiseerd gaat worden.</p> <p><i>Klein maar Fijn Wonen</i> Op dit moment zijn wij met Omnia Wonen in overleg over de mogelijkheden rondom Klein maar Fijn Wonen. Omnia Wonen heeft in een andere gemeente een soortgelijk project gedaan en deze informatie hebben wij kortgeleden ontvangen. Wij gaan hier mee aan de slag en onderzoeken of we dit in Woudenberg op diezelfde manier uit kunnen voeren. Omnia Wonen heeft wel aangegeven dat het belangrijk is dat de investeringscapaciteit op de juiste manier ingezet wordt dus daarvoor moeten wij, zodra we verder in het proces zijn, in overleg.</p>		

### *Starterslening & Blijverslening*

Vanaf 1 augustus 2019 zijn in Woudenberg de Starterslening en de Blijverslening beschikbaar. Er is op dit moment nog geen gebruik van de Blijverslening. De Starterslening is 7 keer aangevraagd en toegewezen. Het totale bedrag wat hierbij hoort is € 225.000,-.

Binnen afzienbare tijd gaan de goedkope koopwoningen in Hoevelaar fase I in de verkoop. Bij de verkoop van deze woningen wordt actief gecommuniceerd dat het mogelijk is om gebruik te maken van de Starterslening. Er is geen aanleiding om het budget te verhogen.

### *Overzicht cijfers woningbouw*

Als bijlage bij deze voortgangsrapportage is de tabel met overzicht cijfers woningbouw toegevoegd. Deze tabel is voorzien van de laatst beschikbare informatie per 1 oktober 2020. (NB: in november 2020 is de Oplegger op de Woonvisie behandeld, hierbij is ook een actueel overzicht gepresenteerd. De einddatum voor deze voortgangsrapportage is echter 1 oktober, waardoor het geactualiseerde overzicht dd. november 2020 hierin niet is verwerkt)

## **2. Geld**

Bij de vaststelling van de Woonvisie 2019+ is er een financiële memo toegevoegd welke inzicht geeft in de mogelijke financiële gevolgen. Echter op dit moment is het niet de verwachting dat er financiële consequenties zijn.

Bij de Oplegger 2020+, behorende bij de Woonvisie 2019+, hebben wij geen maatregelen opgenomen die een beroep doen op de financiën van de gemeente.

## **3. Risico's**

Een groot aantal van de actiepunten zijn doorlopende actiepunten en hebben continu aandacht. Resultaten zijn niet altijd direct zichtbaar en laten soms jaren op zich wachten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de maatregelen tegen scheef wonen en de doorstromingsmaatregelen.

## **4. Organisatie**

De acties zijn hoofdzakelijk ondergebracht bij de beleidsadviseur Wonen. Dit wordt uitgevoerd in overleg met de ambtelijk opdrachtgever (Simone van der Marck / Wieke van Mourik) en verantwoordelijk wethouder (Marleen Treep).

De beleidsadviseur Wonen sluit intern aan bij de diverse project overleggen zodat het onderdeel wonen ook hierin geborgd is. Er wordt nauw samengewerkt met de eventueel betrokken collega's en de afdeling communicatie is ook op de hoogte van acties. Er zijn regelmatig overleggen met Omnia Wonen. Ook zijn er meerdere keren per jaar overleggen met de Huurdersbelangenvereniging Woudenberg.

## **5. Tijd**

Zie risico's.

## **6. Informatie / communicatie**

### *Communicatie/burgerparticipatie*

De acties worden uitgevoerd in nauw overleg met betrokken organisaties.

## **7. Kwaliteit**

De beleidsadviseur Wonen bewaakt de kwaliteit aan de hand van de randvoorwaarden gesteld door de gemeentelijke organisatie en volgt de landelijke en regionale/lokale ontwikkelingen.

## **8. Gevraagd besluit(en)**

Geen.

## 9. Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht actiepunten Woonvisie 2019+
- Bijlage 2: Overzicht tabel cijfers woningbouw - versie 27 oktober 2020

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam behandelend ambtenaar
Simone van der Marck	Theona Zeeuwe
Woudenberg	Woudenberg

## Bijlage 1 - uitwerking actiepunten Woonvisie 2019+

Begin 2019 zijn we gestart. Hieronder vindt u de bevindingen van het eerste en tweede kwartaal van 2019 van de Woonvisie 2019+. De stand van zaken van de in de Woonvisie opgenomen acties en uitwerkingen staan in onderstaande tabel.

Afgerond	2020 afgerond	Voortdurende actie	Na 2020 afgerond
Focuspunt	Actie	Voortgang	
Nieuwbouw op basis van behoeften	We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw en hebben oog voor de kwaliteit van de leefomgeving.	In alle nieuwbouwprojecten wordt ingezet op hoge kwaliteit van de woningen maar ook hoge kwaliteit van de leefomgeving. Het woonbehoefteonderzoek is uitgangspunt bij de planvorming. Groen, speelvoorzieningen en voldoende parkeerruimte zijn belangrijke aandachtspunten.	
Nieuwbouw op basis van behoeften	We gaan actief aan de slag met het realiseren van kleine (tijdelijke) woonvormen en geven ruimte aan experimenten en initiatieven vanuit de markt.	Er wordt momenteel overleg gevoerd met Omnia Wonen om te komen tot de realisatie van kleine woningen. Blijkt dat we er met Omnia Wonen niet uitkomen dan wordt er gekeken naar een alternatieve ontwikkelaar. Lastig is dat er sprake is van een tijdelijke locatie en dat we de eenheden willen verhuren aan specifieke doelgroepen.	
Nieuwbouw op basis van behoeften	Wij zijn ons bewust van de uitdaging waar de jeugd voor staat bij het vinden van een woning en gaan actief aan de slag met het onderzoeken van mogelijkheden om het voor deze doelgroep mogelijk te maken een woning te huren of kopen.	De Starterlening is beschikbaar gesteld en wordt aangeboden. In verschillende projecten wordt in woningen in alle categorieën voorzien, waaronder ook goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen.	

Betaalbare woningvoorraad	We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en gaan actief aan de slag met het creëren van doorstroming. Het streefpercentage van 20% sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten blijft daarvoor in stand.	De tabel met betrekking tot de woningbouwaantallen is geüpdatet en deze versie is als bijlage bij deze voortgangsrapportage toegevoegd.
Betaalbare woningvoorraad	We zetten met onze woonpartners in op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen.	Door Omnia Wonen wordt de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd. Daarnaast is ook de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Tevens hebben alle huurders van Vallei Wonen / Omnia Wonen eind vorig jaar een brief ontvangen waarin er aangegeven wordt dat zij voorrang hebben bij project Wij Wittesteijn (Nieuw Geerestein). Hier is beperkt gebruik van gemaakt. Bij de projecten Hoevelaar en Nijverheidsweg zijn wij op dit moment, met Omnia Wonen, bezig met een voorrangsregel.
Betaalbare woningvoorraad	Wij blijven 25% van de sociale woningvoorraad toewijzen aan woningzoekende met binding met Woudenberg. Dit is mogelijk op grond van de huisvestingsverordening. Daarnaast onderzoeken wij of er meer mogelijkheden zijn om Woudenbergers, zowel bij koop- als bij huurwoningen, voorrang te geven op basis van (economische of sociale) binding.	De huisvestingsverordening blijft in Woudenberg van kracht. De toewijzing van 25% aan woningzoekende met binding met Woudenberg blijft daarmee uiteraard in stand. Na onderzoek is gebleken dat er geen andere mogelijkheden zijn om Woudenbergers meer voorrang te geven.
Betaalbare woningvoorraad	Het Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn) biedt instrumenten, onder andere voor starters. Wij onderzoeken de mogelijkheid om gebruik te maken van deze instrumenten.	In juli 2019 zijn zowel de Starterslening als de Blijverslening vastgesteld. De Blijverslening is nog niet aangevraagd. De Starterslening is 7 keer aangevraagd en toegekend. Op de website van de gemeente zijn voor beide leningen ook informatiepagina's ingericht en alle makelaars in Woudenberg zijn ook op de hoogte gebracht.

Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities	We programmeren levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen op goed toegankelijke locaties.	Bij de nieuwbouwprojecten wordt er, waar mogelijk, ook rekening gehouden met levensloopbestendige woningen. Projecten in de kern worden daarom zoveel mogelijk levensloopbestendig gerealiseerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor de lopende projecten aan de Voorstraat, Laan van Lichtenberg, het Koning Julianaplein en het project Klein Huigenbosch.
Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities	We bieden ruimte in de programmering van nieuwbouwwoningen voor initiatieven gericht op ouderen.	Indien er initiatieven zijn wordt hier ruimte voor geboden.
Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities	We bieden voldoende (zorg-) woningen aan zorgbehoevendenden.	Zie bovenstaand antwoord. Een goed voorbeeld hiervan is het project aan de Zegheweg 8.
Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities	We stimuleren langer zelfstandig wonen en zorgen, waar mogelijk, voor meer flexibiliteit in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.	Op dit moment wordt er in overleg met ambtenaren van het sociaal domein gekeken of er mogelijkheden zijn om hiervoor binnen Woudenberg een actieplan te maken en vervolgens op te starten. Indien er aanvragen komen die betrekking hebben op bestemmingsplannen bieden wij hierin, waar mogelijk, flexibiliteit.
Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities	We faciliteren initiatiefnemers en zorgen voor meer flexibiliteit.	Indien er initiatieven zijn is er een faciliterende houding vanuit de gemeente en denken wij hier graag in mee.
Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities	We hebben en geven aandacht aan eenzaamheid en stimuleren initiatieven die hierop inspelen.	Dit is samen met Omnia Wonen een aandachtspunt, echter vanwege de coronacrisis is dit stil komen te liggen. Er zijn op dit punt nu geen uitvoeringsmogelijkheden mogelijk, waar mogelijk wordt digitaal contact gehouden.
Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad	We zetten in op duurzame woningbouw.	In alle projecten is duurzaamheid van groot belang. Er zijn echter geen mogelijkheden om ontwikkelaars te verplichten duurzamer te bouwen dat wettelijk is vastgelegd.
Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad	We zetten in op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.	Er wordt op dit moment gewerkt aan concrete acties.
Duurzame en toekomstbestendige	We onderzoeken de mogelijkheden voor	Dit wordt gezien bij de doorontwikkeling van het

woningvoorraad	financiering van verduurzamingsmaatregelen.	duurzaamheidsbeleid.
----------------	--	----------------------

Bijlage 2: overzicht cijfers woningbouw

Tabel wordt hier toegevoegd.