

Voortgangsrapportage		Nummer: 1 Datum : 10 december 2019
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
1. Voortgang activiteiten		
<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 & toekomstbestendig voor iedereen in Woudenberg. Ook dient de Woonvisie als basis voor de prestatieafspraken met Vallei Wonen (vanaf 1 januari Omnia Wonen) en de huurdersbelangenvereniging Woudenberg. 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>Highlights eerste & tweede kwartaal 2019</p> <p><i>Klein maar Fijn Wonen</i></p> <p>Na algemene verkenning zijn twee locaties kansrijk geacht binnen de bestaande bebouwing. Voor 1 locatie is eerst nadere juridisch onderzoek nodig. Voor de andere locatie zijn wij in een vergevorderd stadium als het gaat om het uitwerken van de plannen en ideeën en hier komen wij in het 4^e kwartaal van 2019, met verdere informatie, bij u op terug.</p> <p><i>Starterslening & Blijverslening</i></p> <p>Vanaf 1 augustus 2019 zijn in Woudenberg de Starterslening en de Blijverslening beschikbaar. Op dit moment is van beide leningen nog geen gebruik gemaakt. In bijlage 2 vindt u de actuele stand van het beschikbare budget. Voor beide leningen zijn informatiepagina's op de gemeentewebsite aangemaakt en ook zijn alle Woudenbergse makelaars van de Starterslening op de hoogte gebracht. In overleg met de afdeling communicatie wordt er momenteel gekeken naar een mogelijke campagne om beide leningen meer onder de aandacht te brengen bij onze inwoners.</p> <p><i>Overzicht cijfers woningbouw</i></p> <p>Als bijlage bij deze voortgangsrapportage is de tabel met overzicht cijfers woningbouw toegevoegd. Deze tabel is voorzien van de laatst beschikbare informatie. Er zijn een aantal kleine verschuivingen die er met name voor zorgen dat er in Hoevelaar in 2021 meer woningen gerealiseerd worden. Tevens zijn er, mede naar aanleiding van uw motie, meer goedkope koopwoningen toegevoegd en heeft de ontwikkelaar door een verdere optimalisatie van de appartementencomplexen, mogelijkheden gezien om nog een aantal extra sociale huurwoningen in Hoevelaar toe te voegen.</p> <p>In de doelgroepenverordening hebben wij vastgesteld dat een woning een goedkope koopwoning is als er sprake is van een koopprijs van maximaal €200.000,- of maximaal €220.000,- als de woning een lagere energieprestatie coëfficiënt (EPC) heeft, of het een 'nul op de meter woning' betreft, dan wat op dat moment wettelijk volgens het Bouwbesluit vereist is. Er is dan sprake van een afwijking van 10% op de koopprijs. Deze</p>		

afwijking van 10% stellen wij, indien aan dezelfde voorwaarden wordt voldaan ook vast bij de overige woningbouwcategorieën.

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.

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.

4. Organisatie

De acties zijn hoofdzakelijk ondergebracht bij de beleidsadviseur Wonen. Dit wordt uitgevoerd in overleg met de ambtelijk opdrachtgever (Simone van der Marck) 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 maandelijks ambtelijke afstemming overleggen met Vallei 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 Starterslening & Blijverslening
- Bijlage 3: Overzicht tabel cijfers woningbouw – versie oktober 2019

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	2019 afgerond	Voortdurende actie	Na 2019 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. 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.	Op dit moment zijn wij aan de slag met Klein maar Fijn wonen. Na algemene verkenning zijn twee locaties kansrijk geacht binnen de bestaande bebouwing. Voor 1 locatie is eerst nadere juridisch onderzoek nodig. Voor de andere locatie zijn wij in een vergevorderd stadium als het gaat om het uitwerken van de plannen en ideeën en hier komen wij in het 4 ^e kwartaal van 2019, met verdere informatie, bij u op terug. Tevens zijn wij ook nog in overleg over een mogelijke (tijdelijke)3 ^e locatie echter hiervoor hebben wij medewerking van de provincie nodig omdat dit een locatie buiten de rode contour betreft.	
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 verordening voor de starterslening is in de raadsvergadering van 11 juli jl. vastgesteld. Anno september zijn er nog geen aanvragen voor Startersleningen geweest. Er is een aparte informatiepagina op de website opgesteld en zijn de makelaars op de hoogte gebracht	

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. In de raadsvergadering van 11 juli jl. heeft u de Doelgroepenverordening vastgesteld.
Betaalbare woningvoorraad	We zetten met onze woonpartners in op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen.	In de voortgangsrapportage van april 2019 hebben wij u geïnformeerd over de inkomensafhankelijke huurverhogingen welke Vallei Wonen door zou gaan voeren per 1 juli 2019. Wij kunnen u aangeven dat, in het kader van het scheefwonen, deze huurverhogingen doorgevoerd zijn. Daarnaast heeft er een constructief overleg plaats gevonden met de ontwikkelaar van Nieuw Geerestein / Wij Wittesteyn. Wij hebben met de ontwikkelaar af kunnen spreken dat er voor 1/3 van het gebouw, te weten 12 appartementen, een voorkeur geldt voor inwoners uit Woudenberg die een sociale huurwoning achter laten.
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	In juli 2019 zijn zowel de Starterslening als de Blijverslening vastgesteld. Zowel voor de Starterslening als de Blijverslening geldt dat er tot nu toe nog geen

	deze instrumenten.	aanvragen zijn geweest. 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. Dit is een continu doorlopend proces.
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. Op dit moment zijn er initiatieven rondom zorgwoningen in Hoevelaar en hier staat de gemeente zeer welwillend tegenover.
Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities	We bieden voldoende (zorg-) woningen aan zorgbehoevendenden.	Zie bovenstaand antwoord.
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.	Op dit moment wordt door Vallei Wonen gekeken naar de mogelijkheden om woningen die gelabeld zijn als 55+ woning, ook eventueel aan te bieden aan jongeren. Deze woningen worden eerst 1 keer aangeboden aan de 55+ categorie en kunnen daarna, als er niet gereageerd wordt, uitgegeven worden aan jongeren. Hiermee ontstaan gemengde complexen wat positief bijdraagt aan het tegenaan van eenzaamheid.

Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad	We zetten in op duurzame woningbouw.	In alle projecten is duurzaamheid van groot belang.
Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad	We zetten in op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.	Er dient overleg plaats te vinden over de mogelijkheden die hier voor zijn vanuit de gemeente. Dit wordt meegenomen in het nieuwe duurzaamheidsbeleid.
Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad	We onderzoeken de mogelijkheden voor financiering van verduurzamingsmaatregelen.	Dit wordt gezien bij de doorontwikkeling van het duurzaamheidsbeleid.

Bijlage 2: overzicht Starterslening & Blijverslening d.d. 1 oktober 2019

Overzicht Starterslening

Beschikbare budget	€ 462.911,76*
Aantal aanvragen	0
Aantal toewijzingen	
Aantal bestaande bouw	
Aantal nieuwbouw	
Aantal afwijzingen	

** vanwege rentebetalingen van eerder verstrekte leningen is het budget op deze rekening gestegen.*

Overzicht Blijverslening

Beschikbare budget	€ 250.000,-
Aantal aanvragen	0
Aantal toewijzingen	
Aantal afwijzingen	

Bijlage 3: overzicht cijfers woningbouw
Tabel wordt hier toegevoegd.