



Gemeente  
Woudenberg

# RAADSVOORSTEL 2019

---

**Datum  
voorstel:** 18 december  
'18

**Registratiekenmerk:**

**Raadsvergadering van :** 24 januari 2019

**Vergadering Commissie van:** 8 januari 2019

**Portefeuillehouder:** Mevr. M.H. Treep

**Behandelend ambtenaar:** Mevr. T. Zeeuwe

**Afdeling** B&O

**Onderwerp / voorstel:** Woonvisie 2019+

---

Aan de Raad.

**Voorstel**

Wij stellen u voor:

1. Instemmen met de Zienswijzennotitie Woonvisie 2019+ van de Gemeente Woudenberg, en de wijze waarop de inspraak verwerkt is in de Woonvisie 2019+;
2. De Woonvisie 2019+ van de Gemeente Woudenberg vast te stellen.

**Inleiding**

Iedereen heeft behoefte aan een veilige plek, een thuis waar je leeft, samenkomt en tot rust kunt komen. Veel aspecten in het leven vinden plaats in en om de woning. Een veilige en prettige omgeving is een basisbehoefte voor ons als mens.

De huidige tijd, waarin maatschappelijke ontwikkelingen elkaar snel opvolgen, vraagt om een woonvisie waarin de focus, naast kwantiteit, ligt op kwaliteit. Voor u ligt de woonvisie 2019+. Een visie met ambitie. Stimuleren, uitnodigen, verleiden en het bieden van kansen zijn onze uitgangspunten in deze woonvisie. Een duurzaam en toekomstbestendig Woudenberg voor iedereen. Daarmee is het zowel voor jong als voor oud goed wonen in Woudenberg.

De Woonvisie 2019+ van de Gemeente Woudenberg beschrijft, zoals hierboven weergegeven, de visie van de gemeente op het gebied van wonen. In de Woonvisie 2019+ formuleert de gemeente haar beleid en stelt zij vast wat zij de komende jaren op het gebied van wonen wil bereiken. Voorgesteld wordt om de Woonvisie 2019+ van de Gemeente Woudenberg vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen op de ontwerpvisie zoals deze voortkomen uit de Zienswijzennotitie. Tevens is de input uit de verrijkingsbijeenkomsten in de definitieve versie van de Woonvisie 2019+ verwerkt. Ook de ambtenaren van de betrokken beleidsterreinen zijn gevraagd om hun input en reacties en ook deze zijn verwerkt.

## **Centrale vraag**

Stemt u in met de Zienswijzennotitie Woonvisie 2019+? En bent u bereid de Woonvisie 2019+ vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen uit de Zienswijzennotitie Woonvisie 2019+ van de Gemeente Woudenberg?

## **Beoogd resultaat**

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 maken wij zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk. Duurzaam & toekomstbestendig voor iedereen in Woudenberg. Ook dient de Woonvisie als basis voor de prestatieafspraken met Vallei Wonen en de huurdersbelangenvereniging Woudenberg. Zo blijft het prettig wonen in Woudenberg voor iedereen!

## **Kader**

Huisvestingswet, Toekomstvisie Woudenberg, Structuurvisie Woudenberg 2030, Woonbehoefteonderzoek 2018, overig actueel beleid.

## **Argumenten**

Veranderende marktomstandigheden, demografische ontwikkelingen en recente beleidswijzigingen vragen om een actualisatie van onze laatste woonvisie (2013). De nieuwe Woonvisie is opgesteld in samenspraak met stakeholders, onze inwoners en andere belanghebbenden.

De woonvisie is uitgewerkt aan de hand van vier focuspunten. Deze vormen samen de kern van de woonvisie 2019+:

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

Op basis van het recent (2018) uitgevoerde woningbehoefteonderzoek, dat elke 2 jaar geactualiseerd wordt, blijkt dat er behoefte is aan nieuwbouw voor alle doelgroepen. Duurzame woningbouw waarbij gekozen wordt voor een hoog kwaliteitsniveau en voor nieuwbouw die aansluit op de behoeften. Experimenten en initiatieven vanuit de markt krijgen, waar mogelijk, de ruimte.

De ontwikkeling van betaalbare woningen en de mogelijkheden voor doorstromers, mede om scheefwonen te verminderen, zijn belangrijke actiepunten. Samen met onze woonpartners zorgen we voor een passend aanbod van sociale huurwoningen en een betere beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad. Zowel landelijk als in de gemeente Woudenberg is er sprake van een stijgende vraag naar kleinere woningen. Mede daardoor kijken wij naar de mogelijkheden voor het toevoegen van deze kleinere woningen. Dit doen wij samen met Vallei Wonen als het gaat om de sociale huurwoningen maar de vraag naar kleinere woningen is ook in de koopsector aanwezig. Dit nemen wij mee, als aanbeveling, in de gesprekken die wij voeren met projectontwikkelaars.

Levensloopbestendig en duurzaamheid zijn van groot belang. Omdat de vergrijzing in Woudenberg toeneemt, zetten we in op meer geschikte woningen voor ouderen, zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw. Initiatieven gericht op ouderen bieden wij daarom ruimte. Nieuwe levensloopbestendige en zorgwoningen plannen we zoveel mogelijk nabij voorzieningen op toegankelijke locaties. Initiatiefnemers in de zorg, aansluitend bij de groeiende vraag in onder andere de somatische zorg, faciliteren wij en benaderen wij flexibel.

Energiezuinige woningen zijn belangrijk en behouden onze aandacht. Naast dat de energiebesparingsmaatregelen (financiële) voordelen opleveren voor bewoners, wordt op deze manier een grotere milieuwinst behaald. Als gemeente zetten we in op het stimuleren en faciliteren van initiatieven die de verduurzaming van de Woudenbergse woningvoorraad bevorderen. De flexibiliteit van de bestaande voorraad door in te zetten

op hergebruik, herbestemming en bijvoorbeeld woningsplitsing is een actiepunt. Dit houdt woningen courant en toekomstbestendig.

### Zienswijzen

Het ontwerp van de Woonvisie 2019+ Gemeente Woudenberg heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 18 september 2018 tot en met 30 oktober 2018. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er 3 zienswijzen ingediend. Op 15 en 16 oktober zijn er twee verrijkingsbijeenkomsten georganiseerd. Bijeenkomst 1 vond plaats met stakeholders en bijeenkomst 2 was meer gericht op burgers en overige geïnteresseerden. De input welke opgehaald is tijdens deze bijeenkomsten is, waar mogelijk en relevant, overgenomen in de Woonvisie 2019+. Een indruk van de verrijkingsbijeenkomsten is weergegeven in het bijgevoegde impressieverslag.

In de bijgevoegde Zienswijzennotitie Woonvisie 2019+ zijn de zienswijzen en reacties samengevat en voorzien van een antwoord, in een aantal gevallen heeft dit tot een wijziging geleid.

### Motie planning en realisering woningbouw van 22 februari 2018

Op 22 februari 2018 is een motie aangenomen met betrekking tot de planning en realisering woningbouw binnen de gemeente Woudenberg. De strekking van deze motie is het inhalen van de achterstand in realisatie van sociale woningbouw.

In 2018 is het woningbehoefteonderzoek (WBO) uitgevoerd. Het WBO is een betrouwbaar en gevalideerd onderzoek naar de woningbehoefte van de inwoners van de gemeente Woudenberg. Bij het WBO wordt gebruik gemaakt van de laatst beschikbare en meest actuele cijfers. Rationeel bekeken is hierdoor de achterstand, waarover gesproken wordt in de motie, verdisconteerd in de getallen waarmee in het WBO 2018 gerekend is. Uit het WBO 2018 komt een behoefte van 80 - 100 woningen per jaar naar voren. Binnen de totale woningbouwontwikkeling streven we naar een percentage van 20% aan sociale huurwoningen. Bij ontwikkelingen vanaf 20 woningen dient minimaal 20% sociale huurwoningen te worden gerealiseerd, tenzij er moverende redenen zijn om dit niet te doen. In de huidige woningbouwplanning wordt rekening gehouden met deze behoefte maar gaat niet uit van de realisatie van extra sociale huurwoningen conform de motie en gemaakte afspraken uit 2017. In de Woonvisie 2019+ is een ontwikkelstrategie opgenomen waarin alle op dit moment bekende woningbouwlocaties voor Woudenberg zijn opgenomen.

Tijdens het overleg rondom de prestatieafspraken 2019, welke gelijktijdig met het opstellen van de definitieve Woonvisie 2019+ is gevoerd, is uitvoerig gesproken over de aantallen woningen t.b.v. de sociale voorraad. Wij hebben, met Vallei Wonen en de HBVW, afgesproken te werken met een bandbreedte van 5 jaar en dat er dan sprake dient te zijn van een gemiddeld aantal woningen per jaar. Om inzicht te krijgen en behouden in de cijfers wordt er twee keer per jaar een gezamenlijke (Vallei Wonen, HBVW en Gemeente Woudenberg) evaluatie opgesteld waarin zowel terug- als vooruitgekeken wordt.

Wij zien mogelijkheden om op korte termijn kleine woningen, als antwoord op de behoefte, (tijdelijk) toe te voegen aan de voorraad. De tijdelijke toevoeging (huurwoningen) wordt, vanwege het tijdelijke karakter, gerealiseerd als extra toevoeging op de 80 - 100 woningen per jaar.

Om op 'korte' termijn een toevoeging aan de Woudenbergse woningvoorraad te kunnen doen, zijn wij op dit moment aan de slag met het opzetten van een pilot voor klein wonen. Door middel van het uitzetten van een 'prijsvraag' willen wij samen met initiatiefnemers aan de slag om zowel een koop- en een huurlocatie te voorzien van kleine woningen. Expertise en creativiteit uit de markt willen wij graag benutten en vanuit die hoedanigheid is er gekozen voor een prijsvraag. Actief en samen met de markt aan de slag om kleine woningen toe te voegen aan Woudenberg.

Ook gaan wij actief aan de slag met het onderzoeken en creëren van mogelijkheden voor voorrangregels voor de Woudenbergers. Voor de koopwoningen gaan wij uit van een vaste locatie, voor de huurwoningen willen wij in eerste instantie uitgaan van een locatie voor 10 jaar.

### **Duurzaamheid**

In de Woonvisie 2019+ wordt veel aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Focuspunt 4 is volledig gericht op duurzaamheid.

### **Draagvlak**

Op de ontwerp Woonvisie zijn 3 zienswijzen/reacties ingediend. De focuspunten zijn tevens besproken tijdens de verrijkingsbijeenkomst. De zienswijzen en input zijn verwerkt in de zienswijzennota.

### **Financiële consequenties**

Een aantal actiepunten in de Woonvisie 2019+ vragen om een onderzoek waarbij de maatregelen en de bijbehorende kosten in kaart gebracht worden. Zodra deze kosten in beeld zijn wordt bezien op welke wijze deze kosten worden gedekt en of een voorziening hiervoor passend is. Dat is dan ook het moment waarop wij terugkomen op onze toezegging op een onderzoek naar de vraag of het instellen van een fonds volkshuisvesting gewenst is.

### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling van de Woonvisie 2019+ Gemeente Woudenberg wordt de Woonvisie, na bekendmaking, op de website van de Gemeente geplaatst.

Twee jaarlijks informeren wij u over de voortgang van projecten en beleids- en actieplannen. Ook over de voortgang van de Woonvisie 2019+ houden wij u via deze weg op de hoogte.

### **Conclusie**

Wij stellen u voor de Woonvisie 2019+ vast te stellen.

### **Communicatie**

Kernboodschap Woonvisie 2019+:

In de Woonvisie 2019+ leest u onder andere dat de gemeente Woudenberg actief aan de slag gaat met het realiseren van kleine (tijdelijke) woonvormen. Ook wordt in de Woonvisie 2019+ ruim aandacht besteed aan het feit dat ouderen tegenwoordig langer thuis blijven wonen en daarnaast worden de mogelijkheden om een woning te huren of te kopen voor jeugd verder bekeken en onderzocht.

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 en de huurdersbelangenvereniging Woudenberg. Zo blijft het prettig wonen in Woudenberg voor iedereen!

Daarnaast worden de inwoners geïnformeerd door middel van onze eigen kanalen (website, social media, nieuwsbrief, etc.)

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

S.M.T. van der Marck-Verschoor  
Secretaris

T. Cnossen  
Burgemeester

---

Bijlagen:

- Definitieve Woonvisie 2019+;
  - Concept raadsbesluit;
  - Nota van beantwoording zienswijzen;
  - Impressieverlag verrijkingsbijeenkomsten 2019+.
-