

Goed wonen = samen doen
Woonvisie 2019+
gemeente Woudenberg



Co-creatie van:



Gemeente
Woudenberg **stec**
groep

Raad: 24 januari 2018

Voorwoord

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. Met deze woonvisie willen wij graag stimuleren, uitnodigen, verleiden en bieden wij kansen. Een duurzaam en toekomstbestendig Woudenberg voor iedereen, dat is ons uitgangspunt. Wij willen dat het zowel voor jong als voor oud goed wonen is in Woudenberg.

De woonkwaliteit, zowel als het gaat over koop- als ook over huurwoningen, in Woudenberg staat er bovengemiddeld goed voor. Deze hoge kwaliteit willen wij vasthouden. Als gemeente hebben wij een sterke lokale binding en een goede positie in de regio. We zijn niet alleen een aantrekkelijke gemeente voor onze inwoners, maar ook voor mensen van buiten de gemeentegrenzen.

Deze Woonvisie is een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Woudenberg prettig en aansluitend aan de behoefte te laten zijn. De gemeente heeft hierin een open en faciliterende houding en biedt ruimte voor experimenten en initiatieven.

De implementatie van deze woonvisie geven wij vorm door het maken van prestatieafspraken met Vallei Wonen en de huurdersbelangenvereniging Woudenberg (HBVW). Daarnaast nodigen wij marktpartijen uit om hun actuele kennis en kunde over de Woudenbergse woningmarkt met ons te delen en hierover met ons in gesprek te gaan. Daarbij vragen wij van hen om te bouwen voor de Woudenbergse behoefte.

In samenwerking met alle partijen willen wij de woonkwaliteit in Woudenberg hoog houden. Voor u als inwoner van onze prachtige gemeente om uw woon carrière op de juiste manier vorm te geven zodat u plezierig in Woudenberg kunt wonen en leven, maar zeker ook voor u als marktpartij. Met u kijken wij graag hoe uw ambities een bijdrage kunnen leveren aan wonen in Woudenberg. Want goed wonen = samen doen!

Met vriendelijke groet,

Marleen Treep – Wolfswinkel
Wethouder

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Management samenvatting	4
1. Inleiding	6
1.1 Waarom een nieuwe Woonvisie?	6
1.2 De veranderende woningmarkt.....	7
1.3 Leeswijzer	8
2. Focuspunt 1: Nieuwbouw op basis van behoeften	9
2.1 Ambitie	9
2.2 Marktontwikkelingen	9
2.3 Wat gaan we doen? Hoe gaan we dat doen?	12
3. Focuspunt 2: Betaalbare woningvoorraad	16
3.1 Ambitie	16
3.2 Marktontwikkelingen	16
3.3 Wat gaan we doen? Hoe gaan we dat doen?	19
4. Focuspunt 3: Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities.....	23
4.1 Ambitie	23
4.2 Marktontwikkelingen	24
4.3 Wat gaan we doen? Hoe gaan we dat doen?	26
5. Focuspunt 4: Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad	31
5.1 Ambitie	31
5.2 Marktontwikkelingen	31
5.3 Wat gaan we doen? Hoe gaan we dat doen?	32
BIJLAGEN	35
Bijlage 1: Relevante wet- en regelgeving	36
Bijlage 2: Ontwikkelstrategie gemeente Woudenberg	38

Management samenvatting

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

Woonvisie 2019+

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!

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. We zetten in op duurzame woningbouw door te kiezen voor een hoog kwaliteitsniveau en voor nieuwbouw die aansluit op de behoeften. Daarnaast geven we ruimte aan experimenten en initiatieven vanuit de markt.

We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden, ook om scheefwonen te verminderen. Met onze woonpartners zorgen we voor een passend aanbod van sociale huurwoningen en een betere beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad. Landelijk is er sprake van aan stijgende vraag naar kleinere woningen. Mede daardoor kijken wij naar de mogelijkheden voor het toevoegen van 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. In de gesprekken die wij met projectontwikkelaars voeren zullen wij de vraag naar dit type woningen nadrukkelijk naar voren brengen.

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

We zetten ons maximaal in om te komen tot energiezuinige woningen. Naast dat de energiebesparingsmaatregelen financiële en comfort voordelen opleveren voor bewoners, behalen we op deze manier een grote milieuwinst. Als gemeente zetten we in op het stimuleren en faciliteren van initiatieven die de verduurzaming van de Woudenbergse woningvoorraad bevorderen. We werken verder aan de flexibiliteit van de bestaande voorraad door in te zetten op hergebruik, herbestemming en bijvoorbeeld woningsplitsing. Dit houdt onze woningen courant en toekomstbestendig.



1. Inleiding

1.1 Waarom een nieuwe Woonvisie?

De woningmarkt is sinds de laatste Woonvisie (2013) en de oplegger in 2016 flink aangetrokken en demografische ontwikkelingen zoals de vergrijzing stellen ons voor een andere woningbouwopgave. Daarom hebben we recent een woningbehoefteonderzoek en een onderzoek naar wonen en zorg laten uitvoeren, als onderlegger voor onder andere de programmering van woningbouwlocaties in Woudenberg.

Ook is de Woonvisie 2013 nog niet toegesneden op recente beleidswijzigingen zoals de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet en de decentralisering (waardoor de gemeente verantwoordelijk is voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen). Daarom is het nu de juiste tijd om onze Woonvisie te actualiseren.

Belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie zijn:

- De ontwikkeling van de bevolkingsgroei: als Woudenberg groeien we op korte, middellange en lange termijn door;
- De veranderende samenstelling van de bevolking van Woudenberg: we vergrijzen, net als andere gemeenten in Nederland maar er is in Woudenberg geen sprake van ontgroening;
- We vinden het belangrijk Woudenberg net zo vitaal te houden als het is en willen ruim baan bieden aan initiatieven die daarbij passen;
- We realiseren ons ook dat verreweg het grootste deel van de woningen er over jaren nog steeds staat en dat het samen met alle woningeigenaren belangrijk is om te werken aan een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad
- In de nieuwbouwprogrammering vinden we het belangrijk dat deze zo goed mogelijk aansluit bij de toekomstige woonbehoefte van alle inwoners.

Om van de nieuwe Woonvisie een écht Woudenbergse Woonvisie te maken, hebben wij deze in samenspraak met inwoners, de corporatie, zorgpartners, marktpartijen en andere betrokkenen opgesteld. Dit hebben wij gedaan door middel van verrijkingsbijeenkomsten waar de conceptvisie werd besproken.

De opbrengst van de bijeenkomsten hebben we verwerkt in deze definitieve versie van dit document.

Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Woudenberg naar toe wil de komende jaren op het gebied van wonen. De grondslag van deze woonvisie ligt in een 2-jaarlijkse actualisatie van het woonbehoefte-onderzoek. Hiermee is de Woonvisie een meerjarig beleidsdocument en vormt deze visie een belangrijke basis voor concreet meetbare prestatieafspraken voor de komende jaren.

Vier jaar na de vaststelling van de Woonvisie is er een evaluatie. Op dat moment wordt bezien in hoeverre bijstelling van de Woonvisie noodzakelijk is als gevolg van wijziging van de juridische en/of financiële kaders en/of als gevolg van (markt)ontwikkelingen. Tweejaarlijks vindt er een update van het woonbehoefte onderzoek plaats. Met het WBO 2020 wordt ook gekeken of er tussentijds een bijstelling nodig is.

Gemeentelijke woonambitie op basis van actueel woningbehoefte onderzoek (WBO)

De basis voor ons woonbeleid ligt in het 2-jaarlijkse WBO. Hierdoor kunnen we goed inspelen op behoeften van inwoners en nieuwe ontwikkelingen, zoals het behouden van een aantrekkelijk aanbod voor starters, alleengaanden en gezinnen, het faciliteren van wooncarrières en passende zelfstandige woonruimte voor ouderen. Dit alles rekening houdende met de regionale woningmarkt. Het combineren van wonen en zorg krijgt volop de ruimte. De gevolgen van klimaatverandering zijn merkbaar en vragen om een voortvarende gemeente die inzet op waterbeheer, transitie van energie, duurzaam ontwikkelen en wonen.

1.2 De veranderende woningmarkt

Woningmarkt

De situatie op de woningmarkt is sinds de vaststelling van de woonvisie 2013 behoorlijk gewijzigd. Woningen worden sneller verkocht, koopprijzen lopen steeds verder op en het woningaanbod daalt. De grote druk op de woningmarkt is niet alleen merkbaar in de grote steden, maar ook steeds meer in de omliggende gemeenten. Woudenberg heeft hier als aantrekkelijke woongemeente, in het midden van het land en met een heel eigen karakter, ook duidelijk mee te maken. Gemiddeld vestigen zich jaarlijks circa 70 personen meer dan dat er uit de gemeente verhuizen. Het zijn niet alleen starters die het moeilijk hebben door stijgende huizenprijzen en strengere leennormen, maar ook doorstromers zien minder mogelijkheden. Het is daarom belangrijk te zorgen voor een woningproductie die gelijke tred houdt met de demografische groei en dat we in woningtypen en prijssegmenten vraaggericht zijn voor alle Woudenbergers: starters, doorstarters, gezinnen, ouderen, en iedereen met een zorgvraag.

Gemeente als regisseur

Met onze Woonvisie voeren we regie en samen met onze woonpartners en inwoners sturen we op belangrijke volkshuisvestelijke opgaven. De Woonvisie 2019+ is een uitnodiging voor onze woonpartners om concrete projecten te realiseren. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van marktpartijen, stakeholders en onze inwoners.

We houden ruimte voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad (transformatie, herontwikkeling). Deze insteek past bij de Woningwet 2015. Daarin vormt de Woonvisie de basis voor het opstellen van nieuwe prestatieafspraken samen met de woningcorporatie en de huurdersbelangenvereniging Woudenberg.

Ook vormt de Woonvisie een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder maakt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen, uitgaande van de relevante (regionale) marktregio. In de regionale ruimtelijke visie (regio Amersfoort) is de woningbehoefte geanalyseerd en onderbouwd. Daarmee is de Woonvisie afgestemd op zowel landelijk als regionaal niveau. In bijlage 1 van dit document is een beschrijving van relevante wet en regelgeving gegeven.

1.3 Leeswijzer

De Woonvisie 2019+ is uitgewerkt op basis van eerder genoemde focuspunten, waarbij de ambities ten aanzien van deze focuspunten samen de kern van de visie op wonen vormen. De focuspunten komen voort uit de thema's die in de verkennende fase zijn genoemd en gebruikt, het woningbehoefteonderzoek (WBO) en het onderzoek naar wonen en zorg die beide in 2018 zijn uitgevoerd. Daarnaast is eind 2017 een bewonersenquête uitgevoerd¹. De resultaten vormden mede input voor deze woonvisie.

We geven in hoofdstukken 1 t/m 4 per focuspunt aan welke marktontwikkelingen zich voordoen. Vervolgens zijn in ieder hoofdstuk de belangrijkste keuzes en ambities uiteengezet. We geven telkens per focuspunt aan hoe we hier als gemeente uitwerking aan geven. De woonvisie voor 2019+ is daarmee een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Woudenberg prettig en aansluitend aan de behoefte te laten zijn.

¹ bewonersenquête die eind 2017 is gehouden. Hieraan deden circa 675 huishoudens uit Woudenberg aan mee. Op hoofdlijn is de enquête representatief voor alle inwoners van Woudenberg en de respons is ruim voldoende om met 90% betrouwbaarheid uitspraken te kunnen de woonwensen van inwoners in Woudenberg.



2. Focuspunt 1: Nieuwbouw op basis van behoeften

2.1 Ambitie

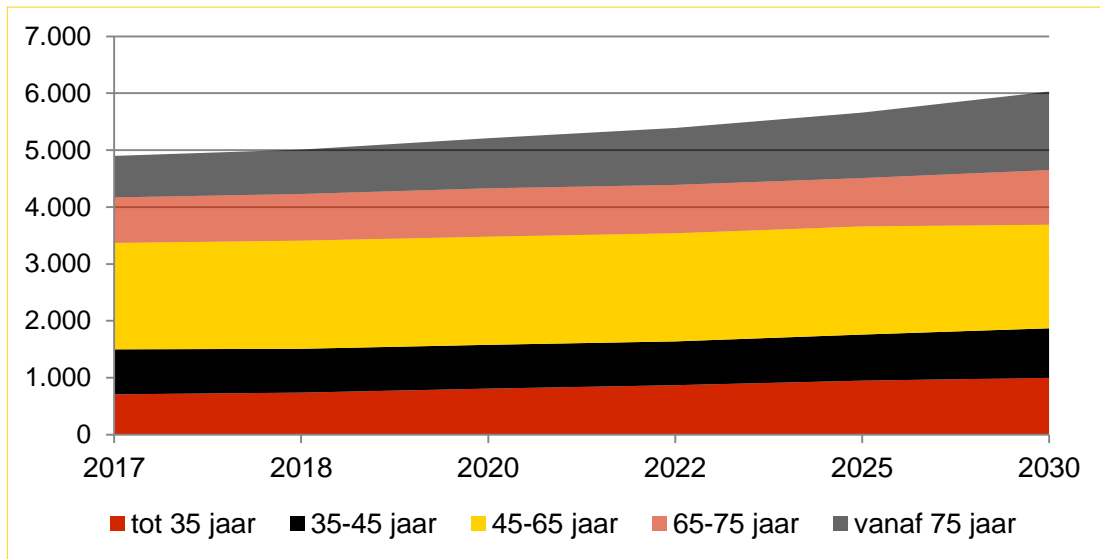
Het is goed wonen in Woudenberg. Woudenberg heeft ten opzichte van andere gemeenten in Nederland een relatief jonge bevolking, er is geen sprake van ontgroening en het aantal woningbezitters is hoog. Ook tijdens de crisis bleef de woningmarkt relatief stabiel. Er is behoefte aan nieuwbouw voor alle doelgroepen, voor gezinnen, ouderen, starters en doorstarters. Uitdrukkelijk zetten we bij de nieuwbouw van woningen in op een hoog kwaliteitsniveau door te kiezen voor nieuwbouw die aansluit op de behoefte en daarmee echt iets toevoegt. We geven ruimte aan experimenten en initiatieven vanuit de markt, waarbij we, met een actueel WBO, toetsen op kwaliteit en behoefte.

2.2 Marktontwikkelingen

Behoefte aan uitbreiding woningvoorraad

In de komende jaren blijft het aantal inwoners in Woudenberg groeien. Van 12.700 inwoners in 2017, naar circa 14.400 in 2030. Het aantal huishoudens neemt onder invloed van huishoudensverdunding (afname van het aantal leden per huishouden) sterker toe: van 4.910 huishoudens in 2017 naar 6.050 huishoudens in 2030. Er is sprake van vergrijzing en een sterke toename van één en twee persoonshuishoudens, maar niet van een ontgroening van onze bevolking.

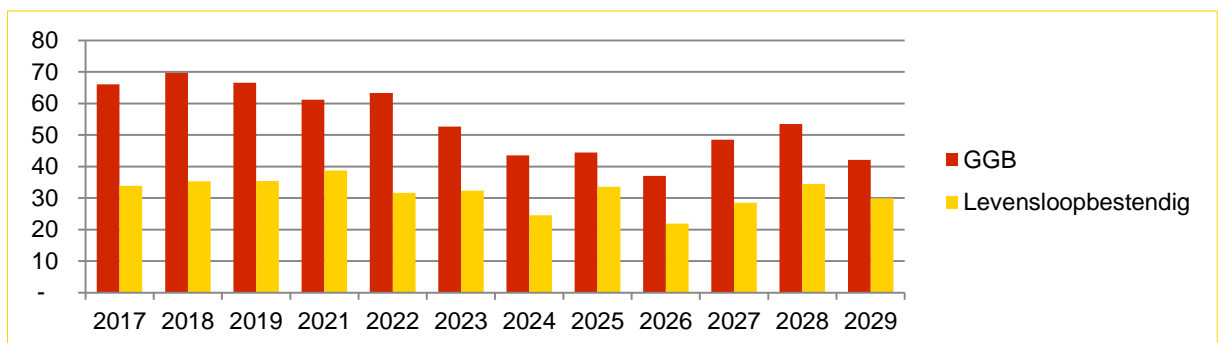
Figuur 1: huishoudensontwikkeling Woudenberg tot 2030



Bron: WBO Woudenberg (2018)

In de planperiode 2017 tot en met 2028 bedraagt de bouwopgave voor onze gemeente op basis van de provinciale prognose circa 1.150 woningen. Dit betekent een toevoeging van circa 105 woningen per jaar. Op basis van de uitkomsten van ons meest recente WBO verwachten we voor de periode tot 2030 een jaarlijkse woningbouwopgave van 80 tot 100 woningen per jaar. Een uitsplitsing van de verwachte woningvraag tot 2030 staat hieronder zowel per type als per eigendomssituatie weergegeven.

Figuur 2²: jaarlijkse woningbehoefte Woudenberg over de periode 2017 – 2029 uitgesplitst naar type.

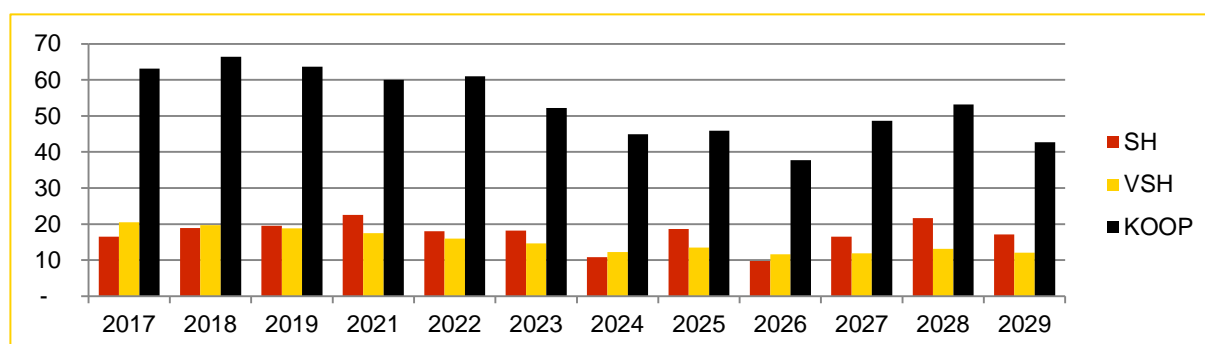


GGB = Grondgebonden

Bron: WBO Woudenberg (2018)

² Levensloopbestendige woningen kunnen zeker ook grondgebonden zijn en vice versa.

Figuur 3: jaarlijkse woningbehoefte Woudenberg over de periode 2017-2029 uitgesplitst naar eigendomssituatie.



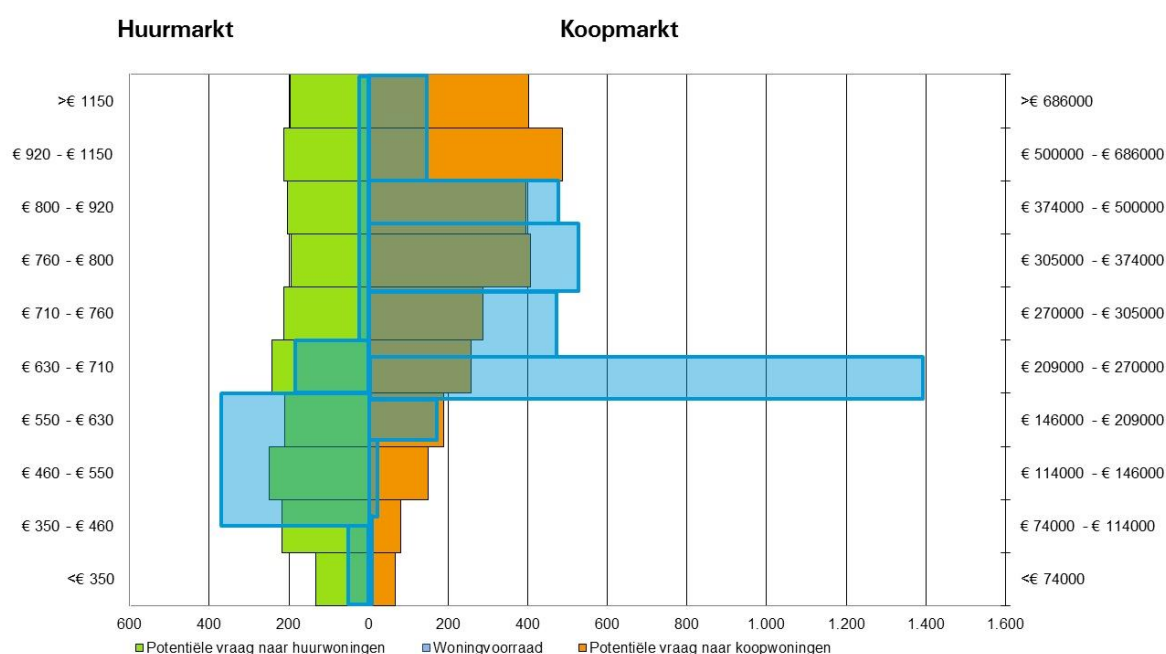
SH = Sociale huur / VSH = Vrije sector huur

Bron: WBO Woudenberg (2018)

Behoefte aan woningen in alle segmenten

Door de groei van het aantal huishoudens in Woudenberg is er tot 2030 een behoefte in alle segmenten van de woningvoorraad, waarbij de nadruk ligt op het toevoegen van koopwoningen. De koopwoningvoorraad van Woudenberg bestaat voor het grootste deel uit woningen in het segment grofweg tussen de € 200.000 en € 250.000. De uitkomsten van het WBO tonen aan dat er ruimte is voor toevoeging van woningen in zowel het duurdere segment vanaf € 500.000, evenals in het goedkopere segment, met een prijs tot ongeveer € 150.000.

Figuur 4: geprognostiseerde woningbehoefte naar prijsklasse op basis van het marktruimtemodel³



Bron: WBO Woudenberg 2018

³ Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen. Het gaat daarbij uitdrukkelijk wat huishoudens in beginsel zouden kunnen betalen, niet persé of de huisvestingslasten aansluiten bij wat huishoudens wensen te betalen. Dit geeft inzicht in de match met de bestaande woningvoorraad, en in welke segmenten potentiële tekorten en overschotten zitten.

Hoewel de Woudenbergse woningmarkt voornamelijk gericht is op het koopsegment, neemt, in lijn met de landelijke trend, naar verwachting de populariteit van een huurwoning de komende jaren toe. De huidige voorraad huurwoningen bestaat grotendeels uit sociale huurwoningen. Op basis van de bestedingskracht van huishoudens is er ook ruim voldoende marktruimte voor toevoeging van woningen in de vrijesectorhuur (huurwoningen met een huurprijs vanaf € 710). Dit komt in zowel de enquête onder de bewoners van Woudenberg als in de uitkomsten van het WBO naar voren.

2.3 Wat gaan we doen? Hoe gaan we dat doen?

We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw en hebben oog voor de kwaliteit van de leefomgeving.

We zorgen dat de nieuwbouw die toegevoegd wordt aan Woudenberg aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig is. We zetten in op een uitbreiding van de woningvoorraad, rekening houdend met de vraag naar andere type woningen, aansluitend bij huidige en toekomstige woonwensen en -eisen.

We voorzien in de vraag naar nieuwbouw in alle segmenten, zoals het WBO 2018 dat aangeeft. We maken daarbij continu de afweging of plannen een kwalitatief hoogwaardige bijdrage leveren en of deze voorzien in de actuele behoefte en aansluiten bij de lange termijn vraag. Tevens zijn de andere focuspunten hierbij van belang in de keuzes per locatie.

Daarnaast stimuleren en bieden wij ruimte om de mogelijkheden voor transformatie van bestaande gebouwen te onderzoeken.

Acties:

Dit doen we door te kiezen voor nieuwbouw, die aansluit op de behoeften, en daarmee echt iets toevoegt. We maken voor het invullen van de huidige bouwopgave gebruik van de uitkomsten van de bewonersenquête Woudenberg 2017 en het WBO 2018. Het WBO wordt tweejaarlijks getoetst en indien nodig bijgesteld en ook de bewonersenquête gaat in deze cyclus mee. De vraag en de behoeften blijven goed in beeld en hierdoor kunnen we nieuwbouw blijven bouwen die echt aansluit op de behoeften.

Bij deze aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw zetten wij tevens in op een hoge kwaliteit van de leefomgeving. Niet alleen de woningen dienen van hoge kwaliteit te zijn. Dit dient ook doorgezet te worden in de omgeving.

Met het oog op de toekomstige woningbehoefte zetten we in op een flexibele nieuwbouwprogrammering. Zo kunnen we telkens optimaal aansluiten bij de vraag en de resultaten van het tweejaarlijkse WBO. We vullen de planruimte, die er op basis van de regionale prognose is, niet nu al volledig in voor de middellange en lange termijn. We creëren daarmee ruimte voor het faciliteren van goede nieuwe initiatieven en kunnen desgewenst inspelen op een veranderende vraag vanuit de markt.

Bij nieuwbouwplannen in de gemeente maken wij gebruik van de ontwikkelstrategie. In onderstaande tabel wordt de ontwikkelstrategie voor de aankomende plannen inzichtelijk gemaakt en is te zien welke nieuwbouwplannen er ontwikkeld worden en bij welke doelgroep deze projecten aansluiten. Tevens zijn in de tabel potentiële locaties toegevoegd. (Met 'Kern' wordt de bebouwde kom bedoeld.) De ontwikkelstrategie wordt tweejaarlijks, na de update van het woningbehoefte onderzoek, getoetst aan de Woudenbergse behoefte.

	Segment	Typering	Huidig aanbod	Doelgroep	Strategie toevoeging	Voorwaarde	Potentiële locatie
Koop	Goedkoop tot €200.000	Kleine goedkope woning met max 2 slaapkamer	-	Starters alleengaanden	++	Experimenten / onderzoek kleine (tijdelijke) woonvormen	Hoevelaar Buitengebied Kern (centrum)
	Betaalbaar €200.000- €300.000	Eengezinsrijwoningen Appartementen Patiowoningen	++	Gezinnen ouderen	0/+	Ten behoeve van doorstroming (scheefwoners) met maatregelen	Hoevelaar Nijverheidsweg Kern (centrum)
	Middelbaar €300.000- €500.000	2 [^] 1-kap Vrijstaande woningen Grondgebonden gelijkvloers met tuin Luxere appartementen	++	Gezinnen of Ouderen met wooncarrière	0/+		Hoevelaar Buitengebied Nijverheidsweg Kern
	Duur vanaf €500.000	2 [^] 1-kap Vrijstaande woningen Grondgebonden gelijkvloers met tuin Luxere appartementen	--	Gezinnen of Ouderen met wooncarrière	++		Hoevelaar Buitengebied Het Groene Woud Prinses Amaliaaan Kern
Huur	Sociaal < € 720,-	Appartementen Rijwoningen	++	Starters Alleengaanden Gezinnen	0/+	Onderzoek kleine (tijdelijke) woonvormen	Hoevelaar Nijverheidsweg Kern
	Vrije Sector > € 720,-	Appartementen Rijwoningen	--	Starters Alleengaanden Ouderen met wooncarrière	++		Hoevelaar Nijverheidsweg Nieuw Geerestein Kern
Zorgwoningen	Sociale en vrije sectorhuur	Zorgwoningen en zorgconcepten	--	Minder vitale ouderen / ouderen met een beperking	++	Onderzoek specifieke vraag en mogelijkheden benutten huidige woonzorgzones	Hoevelaar De Schans Groenewoude Buitengebied

Tabel 1: Potentiële voorkeurslocaties

Deze tabel is tevens opgenomen als bijlage 2.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Marktpartijen;
- Woningcorporatie.

We gaan actief aan de slag met het realiseren van kleine (tijdelijke) woonvormen en geven ruimte aan experimenten en initiatieven vanuit de markt.

Langzaam maar zeker begint Nederland kennis te maken met kleine (tijdelijke) woonvormen. De vraag naar klein(er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een vraag naar kleinere (tijdelijke) woningen (bijvoorbeeld kleine appartementen, tijdelijke luxe containerwoningen en een kleine (niche) vraag naar Tiny Houses). Resultaten uit het woonbehoefteonderzoek laten zien dat er behoefte is aan goedkope koopwoningen. Mede in dat kader gaan wij actief aan de slag met het realiseren van kleine (tijdelijke) woonvormen.

Acties:

We gaan actief aan de slag met het realiseren van kleine (tijdelijke) woonvormen. Ook gaan wij hierbij in overleg met stakeholders, marktpartijen en de corporatie die ervaring hebben met kleine (tijdelijke) woonvormen. Bij deze kleine (tijdelijke) woonvormen vinden wij het belangrijk om zowel te kijken naar goedkope koopwoningen als naar huurwoningen. Naast dat deze kleine woningen goed aansluiten bij de behoefte van jongeren zijn de woningen ook geschikt voor ouderen en bijvoorbeeld mensen die gescheiden zijn.

Door te kiezen voor een flexibel nieuwbouwprogramma creëren we ruimte voor het faciliteren van initiatieven. We maken daarbij steeds de afweging of plannen een kwalitatief hoogwaardige bijdrage leveren en dat deze voorzien in de behoefte, optimaal aansluitend bij de vraag en de resultaten van het tweejaarlijkse WBO. Met een open en faciliterende houding staan wij welwillend tegenover vernieuwende initiatieven vanuit de markt en dragen hier, indien mogelijk, zoveel mogelijk ons steentje aan bij.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Ontwikkelaars;
- Woningcorporatie;
- Initiatiefnemers.

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.

Woudenberg is een van de weinige gemeenten in Nederland die vergrijsd en niet ontgroent. Wij zien een belangrijk aandachtspunt bij het realiseren van mogelijkheden voor jongeren om te kunnen starten met hun wooncarrière. De concrete vraag van jongeren is gericht op goedkope koop- en huurwoningen.

Acties:

Wij gaan actief onderzoeken welke mogelijkheden er vanuit de gemeente zijn om jongeren te kunnen laten starten met hun wooncarrière. Hierbij kijken wij naar type woningen, financieringsmogelijkheden en wij onderzoeken de mogelijkheden om Woudenbergers met sociale en economische binding voorrang te geven bij het huren/kopen van een woning.

Samen met Vallei Wonen willen wij kijken naar de mogelijkheden om jongeren vanaf het bereiken van de leeftijd van 18 jaar bewust te maken van het feit dat zij zich in kunnen schrijven bij Woningnet.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Woningcorporatie;
- Ontwikkelaars.



3. Focuspunt 2: Betaalbare woningvoorraad

3.1 Ambitie

We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden. Met onze woonpartners zorgen we voor een passend aanbod van sociale huurwoningen, aansluitend bij de woonbehoefte en de resultaten van het WBO 2018. We zetten daarnaast in op een betere beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad, zodat huishoudens in de doelgroep goed terecht kunnen. We zetten samen met Vallei Wonen in op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het gaat daarbij om een combinatie van het vergroten van geschikt aanbod en het actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen⁴. We maken prestatieafspraken met Vallei Wonen op de thema's voorraad en beschikbaarheid, betaalbaarheid, doorstroming, kwaliteit, verduurzaming, ouderenhuisvesting en wonen en zorg. Samen met de woningcorporatie kijken we naar de toevoeging van kleinere woningen om aan te sluiten bij de behoeften van kleine huishoudens.

3.2 Marktontwikkelingen

Vraag naar betaalbare woningen

Naast dat er in Woudenberg vraag is naar dure koopwoningen (€ 500.000 +) is er ook een sterke vraag naar goedkope koopwoningen (maximaal € 150.000). Bij huurwoningen is er vooral vraag naar middeldure huurwoningen.

Bron: bewonersenquête gemeente Woudenberg (2017)

Ook de vraag naar goedkope huurwoningen blijft bestaan, maar hierin is geen stijging zichtbaar. Daarbij gaat het dan met name om de woonvraag van kleine (startende) huishoudens en ouderen die een aantrekkelijke levensloopbestendige woning op een goed gelegen locatie in Woudenberg wensen. Daardoor valt het vinden van een woning in dit segment, in de praktijk in Woudenberg, niet mee.

⁴ Sociale huurwoningen zijn woningen voor de doelgroepen van beleid van de Nederlandse woningcorporatie, onder de huurliberalisatiegrens (720 euro) en die conform de Woningwet passend toegewezen worden op basis van het inkomen van de doelgroep. Voor Woudenberg betekent dit, in het huidige huurtoeslagbeleid, bij deze samenstelling van het woningzoekendenbestand, een huurprijs van 607 euro (1/2 persoonshuishoudens) of 651 euro (3 of meerpersoonshuishouden)(prijsspeil 2019).

Starters hebben vaak (nog) een beperkt budget en zoeken daarom betaalbare woningen. In Woudenberg woont een deel van de starters lang thuis, waardoor zij in de gelegenheid zijn te sparen voor de eerste woning, bij voorkeur een koopwoning. Door stijgende huizenprijzen en de aangescherpte hypotheekvoorschriften is het voor steeds meer starters moeilijker om een woning te kopen. Bij focuspunt 1 hebben wij hiervoor een concreet actieplan opgenomen.

Door gebrek aan doorstroming op de woningmarkt komen er daarnaast weinig woningen beschikbaar voor de startende doelgroep.

De laatste jaren is er landelijk een trendbreuk te zien van steeds ruimere woningen (sinds de naoorlogse periode tot circa 5 jaar geleden) naar kleinere nieuwbouwwoningen. Flexibilisering van de arbeidsmarkt, groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en verstedelijking zijn fundamentele onderleggers voor de lange-termijnvraag die ook (ten dele) voor Woudenberg gelden. De huidige hoogconjunctuur zet de betaalbaarheid van woningen onder druk en zorgt bovenop de lange termijnbehoefte voor een tijdelijke extra vraag.

Klein(er) wonen

De vraag naar klein(er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een vraag naar kleinere (tijdelijke) woningen (bijvoorbeeld kleine appartementen, een kleine (niche) vraag naar Tiny Houses). Daarnaast zien we in veel lokale woningmarkten de behoefte aan een flexibele schil van woningen, om een tijdelijke vraag naar bijvoorbeeld sociale huurwoningen of woningen voor woonurgenden op te vangen.

Achterblijvende doorstroming

We signaleren, als gemeente, dat scheefwonen een probleem is waar maatschappelijk gezien veel over te doen is. Vanuit de Rijksoverheid ontbreekt het tot op heden echter aan daadwerkelijke maatregelen die op korte termijn een oplossing bieden voor het probleem scheefwonen.

Momenteel woont in Woudenberg circa 37% van de sociale huurders scheef, zowel goedkoop als duur. Dit betekent dat er bovengemiddeld veel mensen in verhouding tot hun inkomen niet passend wonen en deze woningen dus niet beschikbaar zijn voor de doelgroep. De sterke lokale binding van Woudenbergers met Woudenberg en de relatief hoge marktwaarde van woningen in Woudenberg, hebben hier invloed op.

Van huishoudens met een laag middeninkomen (met een bruto jaarinkomen tussen circa € 36.135 en € 40.349, prijspeil 2018) wordt verwacht dat zij bij voorkeur een passende woning buiten de sociale huursector vinden, bijvoorbeeld in de middeldure huur (huur € 711 tot € 850). In dit segment zijn in Woudenberg te weinig huurwoningen beschikbaar, terwijl daar wel vraag is.

Tabel 1: goedkope⁵ en dure⁶ scheefheid binnen de corporatievoorraad

	Woudenberg	Nederland
Goedkope scheefheid	19,4%	13,2%
Dure scheefheid	17,5%	12,5%
Passend gehuisvest	63,1%	74,3%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2015), bewerking Stec Groep (2018), percentages afgerond op 1 decimaal.

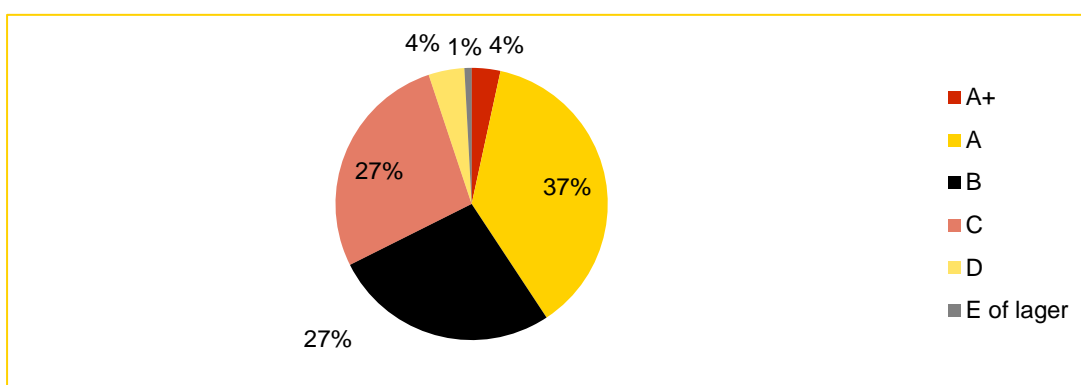
Hoge kwaliteit sociale woningvoorraad

De kwaliteit van de sociale woningvoorraad in Woudenberg is hoog en heeft mede te maken met de energetische verbeteringen die Vallei Wonen uit heeft laten voeren. Daarnaast is de absolute omvang van de sociale woningvoorraad tot € 720 in Woudenberg op dit moment in absolute zin voldoende. Gelijktijdig is deze voorraad echter niet voldoende toegankelijk voor de doelgroep. De behoefte aan sociale huurwoningen neemt op korte en lange termijn naar verwachting toe. Daarvoor zijn verschillende redenen:

- De sociale doelgroep⁷ van beleid is gegroeid;
- Er zijn door extramuralisering nieuwe doelgroepen op de woningmarkt gekomen;
- Er is een kloof tussen de sociale woningvoorraad en de vrijesectorvoorraad in Woudenberg.

We houden er daarom rekening mee dat het aantal scheefwoners in de sociale woningvoorraad slechts langzaam afneemt.

Figuur 2: uiteenzetting van het aandeel sociale huurwoningen gerekend tot een energielabelklasse



Bron: Woningnet Eemvallei (2018), bewerking Stec Groep (2018)

⁵ Goedkope scheefheid: van goedkope scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning (tot de liberaliseringsgrens) wonen.

⁶ Dure scheefheid: Van dure scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning huren met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Dit kan leiden tot betalingsproblemen.

⁷ De doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning: huishoudens met een jaarlijks belastbaar inkomen tot € 36.165 (prijsspeil 2018)

Een sociale huurwoning zoeken en vinden in Woudenberg

Uit cijfers van Woningnet Eemvallei blijkt dat in de periode 2015 - 2017 het aantal actief woningzoekenden (iemand die tenminste 1 keer per jaar op een advertentie van een woning in de gemeente Woudenberg reageert) in Woudenberg flink is gegroeid. Waren er in 2015 nog 164 actief woningzoekenden, in 2017 is dit aantal gegroeid naar 240. Een toename van circa 46%. Gelijktijdig vonden er in diezelfde periode ook meer verhuringen plaats. In 2017 werden er 75 woningen via Woningnet Eemvallei verhuurd in Woudenberg, waar dit in 2016 en 2015 respectievelijk 69 en 44 woningen waren.

3.3 Wat gaan we doen? Hoe gaan we dat doen?

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.

Belangrijk is de toevoeging van betaalbare woningen en de stimulering van doorstroming in de Woudenbergse woningmarkt. Niet alleen om starters te kunnen blijven huisvesten, maar ook om de aanpak van scheefwonen mogelijk te kunnen maken en zo de sociale voorraad beschikbaar te houden voor de primaire doelgroepen. We zetten daarom naast kwalitatieve koopwoningen in de hogere prijscategorieën, ook in op middeldure en goedkope woningen. Deze woningen zijn complementair aan onze bestaande voorraad en zorgen voor een breder palet, aansluitend bij de woonwensen en -eisen van onze inwoners. Zo stimuleren we doorstroming in alle segmenten van de woningmarkt.

Acties:

We zetten in op aantrekkelijke woonmilieus. Als het gaat om wijkvernieuwing of revitalisering kijken we niet naar de woningen alleen, maar ook andere zaken die samen een wijk of buurt aantrekkelijk maken. We streven naar differentiatie op buurniveau en ongedeelde buurten, waar binnen één buurt verschillende inkomensgroepen wonen en passende woningen voor deze inkomens beschikbaar zijn.

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. (Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens).

We stimuleren de toevoeging van (vrijesector) huurwoningen om daarmee doorstroming te bevorderen. Wij zijn ons er van bewust dat de landelijke resultaten hiervan beperkt zijn echter zien wij in deze ook doorstromingsmogelijkheden voor huurders die niet voor sociale huur in aanmerkingen komen maar, ook (nog) niet kunnen kopen. Tevens geven wij aandacht aan het toevoegen van goedkope koopwoningen.

Samen met Vallei Wonen kijken we naar de toevoeging van kleinere woningen om aan de sluiten bij de behoeften van kleine huishoudens.

Daarnaast geven wij aandacht aan de flexibiliteit van de bestaande voorraad. We onderzoeken de kansen voor het omzetten van bestaand vastgoed.

Tevens onderzoeken wij of er behoefte is aan mogelijkheden om korte termijnvragen van woonurgente (zoals vergunninghouders, of Woudenbergers die op korte termijn (goedkope) woonruimte nodig hebben) te beantwoorden. Wij denken hierbij aan kleine (tijdelijke) woonvormen. Waar mogelijk, werken we hierin samen met partners op de Woudenbergse woningmarkt, zoals bijvoorbeeld Vallei Wonen.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Vallei Wonen;
- Ontwikkelaars;
- Initiatiefnemers.

We zetten met onze woonpartners in op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen.

Als gemeente zetten wij in op de aanpak van scheefwonen. Dit doen we door doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar een koop- of huurwoning in de vrije sector te stimuleren. We bereiken dit door doorstromers meer mogelijkheden te bieden. Daarnaast maken we afspraken met onze woonpartners om maatregelen te treffen om scheefwonen zoveel mogelijk tegen te gaan. We realiseren ons, dat dit een proces van kleine stappen is. Daarnaast oriënteren we ons ook op het toevoegen van kleinere betaalbare woningen. We faciliteren geschikte initiatieven en zoeken hiervoor de samenwerking met onze woonpartners.

Het pakket, met de (mogelijke) maatregelen en kosten, wordt in beeld gebracht. Zodra deze kosten in beeld zijn wordt bezien op welke wijze deze kosten worden gedekt.

Acties:

We zetten in op een combinatie van het vergroten van geschikt aanbod en het actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen.

De bijdrage die een huurverhogingssysteem zoals inkomensafhankelijke huurverhoging en overgangshuur kan leveren aan bevordering van de doorstroming wordt samen met Vallei Wonen en de Huurdersbelangenvereniging Woudenberg onderzocht. Deze afspraak is opgenomen in de prestatieafspraken 2019. Tevens bekijken wij in het kader van dat onderzoek ook of het mogelijk is om een huurbevrozing te realiseren bij verhuizing naar een seniorenwoningen/appartement (waardoor doorstroming mogelijk is).

In samenwerking met Vallei Wonen zoeken we de verdere opties die er zijn om scheefwonen te minimaliseren en tegen te gaan. We onderzoeken tevens ook de mogelijkheid om te experimenteren om scheefwoners te 'verleiden' om te verhuizen.

Indien het onderzoek een positieve uitslag geeft is er budget nodig voor deze maatregelen waarbij wij nu in eerste instantie denken aan: ondersteuning bij verhuizen, het voeren van gesprekken, een verhuishulp, overgangshuur, etc. Ook mogelijke financieringsvormen worden onderzocht.

In dit kader geven wij Vallei Wonen de aanbeveling mee, welke bij de verrijkingsbijeenvakomsten opgehaald is, om een persoonlijk gesprek met scheefwonende huurders aan te gaan.

In de uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) onderzoeken wij de mogelijkheid om het beleid met betrekking tot eigen verantwoordelijkheid voor verhuisbewegingen concreter te maken.

Mede door het creëren van 'logische' verhuisbewegingen willen wij doorstroming stimuleren. Daarnaast geven wij richting projectontwikkelaars de aanbeveling om aansluitend op de actuele behoefte te bouwen om de doorstroming te bevorderen.

Woningen bouwen die moeten verleiden tot doorstroming, bijvoorbeeld kleinere betaalbare woningen die niet geschikt te maken zijn voor gezinsverandering. Daarnaast bouwen van woningen die mensen verleiden om de "scheve" woning te verlaten.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Vallei Wonen;
- Scheefwoners in sociale huurwoningen;
- Huurdersbelangenvereniging Woudenberg (HBVW);
- Ontwikkelaars;
- Loket de Kleine Schans;
- Andere (sociale) verhuurders in Woudenberg.

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.

Om woningzoekenden die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning sneller aan een woning te helpen blijven wij, door middel van de huisvestingsverordening, gebruik maken van de mogelijkheid om 25% van de sociale woningvoorraad met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met binding aan Woudenberg. Hierdoor maakt een woningzoekende die in Woudenberg woont of werkt meer kans op toewijzing van beschikbaar gekomen sociale huurwoningen.

In de verordening is vastgelegd dat 25% van de vrijkomende sociale woningvoorraad met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden met binding aan Woudenberg⁸.

Daarnaast onderzoeken wij de mogelijke ruimte die er nog is binnen een nieuw op te stellen huisvestingsverordening. Voor Woudenbergers met interesse in een koop- en huurwoning gaan wij na of er vanuit economische en/of sociale binding voorrangsmogelijkheden te geven zijn.

Acties:

In de verordening is vastgelegd dat 25% van de vrijkomende sociale woningvoorraad met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden met binding aan Woudenberg. Dit houden wij in stand en hierover maken wij prestatieafspraken met Vallei Wonen.

De huidige huisvestingsverordening is tot en met 2021 van kracht. Uitvoering van deze actie kan alleen als, na afloop van de huisvestingsverordening, deze maatregel opnieuw opgenomen wordt.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Vallei Wonen.

Het Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn) biedt instrumenten, onder andere voor starters. Wij onderzoeken de mogelijkheid om gebruik te maken van deze instrumenten.

Er is een landelijke trend zichtbaar dat starters het moeilijk hebben om een woning te kopen of te huren die aansluit bij hun financiële draagkracht. Het belangrijkste knelpunt waarmee starters te maken hebben is de prijsontwikkeling van koopwoningen, afgezet tegen de beperktere inkomensstijging bij deze doelgroep. Dit maakt het voor starters steeds moeilijker om een koopwoning nog op "eigen kracht" te financieren.

Acties:

Wij onderzoeken de mogelijkheden om gebruik te maken van de instrumenten die de SVn biedt. Hierbij valt te denken aan nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld plan Hoevelaar of bij bestaande woningen.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Stimuleringsfonds volkshuisvesting;
- Ontwikkelaars.

⁸ Volgens de landelijke geldende regels is dit de maximale hoeveelheid die de gemeente met voorrang mag toewijzen aan mensen met een binding aan de gemeente.



4. Focuspunt 3: Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities

4.1 Ambitie

Om aan te sluiten bij de vergrijzing van huishoudens in Woudenberg zetten we in op meer geschikte woningen voor ouderen, zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw. Ook vergroten we het bewustzijn van eigenaren om de woning geschikt te maken voor verschillende levensfasen.

In de programmering van nieuwbouwwoningen bieden we ruimte voor initiatieven gericht op ouderen en wonen met zorg, op verschillende locaties in Woudenberg. We sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij de verwachte groei van het aantal zorgbehoevenden en de huisvestingswensen en -eisen die daarbij horen. Nieuwe levensloopbestendige woningen programmeren we zoveel mogelijk nabij voorzieningen op toegankelijke locaties. We zijn flexibel en faciliteren initiatiefnemers. Dit geldt zowel voor zorgaanbieders als ook voor particulieren initiatieven in de zorg. Dit sluit aan bij de groeiende vraag, in onder andere de somatische zorg.

Eenzaamheid is een steeds belangrijker landelijk aandachtspunt. Ruim 1 op de 4 55 plussers voelt zich eenzaam. Eenzaamheid verhoogt de bloeddruk, het stressniveau en de kans op een depressie. Eenzame ouderen blijken 14% meer kans te hebben op een vroege dood dan de gemiddelde persoon. Eenzaamheid en kwetsbaarheid ontstaan meestal niet van de ene op de andere dag. Het zijn sluipende processen. En het kan iedereen – rijk of arm, grote stad of dorp, kinderen of alleenstaand – overkomen. De gevolgen kunnen desastreus zijn en ook in Woudenberg willen wij aandacht besteden aan dit aspect.

Daarnaast dient er aandacht te zijn voor leefbaarheidsaspecten in relatie tot de omgeving. Vanwege de huidige wetten en regelgeving zien wij dat personen met verward gedrag vaker en langer in hun omgeving dienen te blijven en op sommige momenten ontstaat er onbegrip vanuit de leefomgeving. Indien er een stijging van klachten uit de leefomgeving is, treden partijen hierover in overleg.

4.2 Marktontwikkelingen

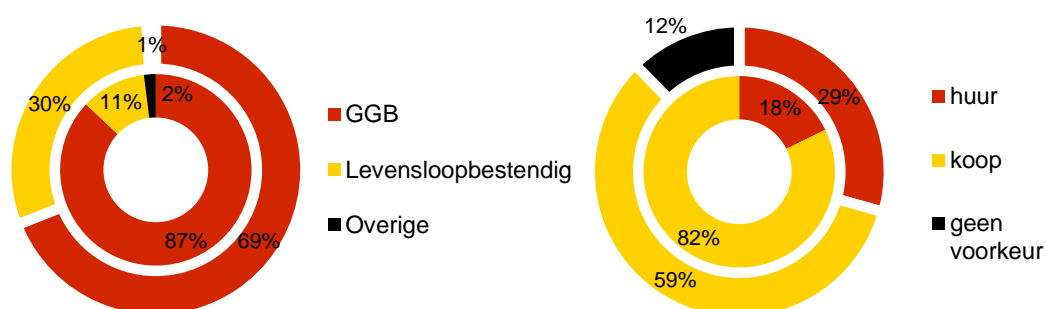
Wonen en zorg voor ouderen

De vergrijzing betekent een wijzigende behoefte aan voorzieningen, ontmoeting, welzijn en zorg in de directe nabijheid van woningen. Dit heeft invloed op zowel de bestaande woningvoorraad als de nieuwbouwplannen. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving ontstaat daar waar de ouderen nu wonen.

Zowel in het huurwoningsegment als in het koopsegment vraagt de vergrijzing om geschikte (passende en betaalbare) woningen en woningen die aangepast kunnen worden om aan de zorgbehoefte te kunnen voldoen (we spreken dan van levensloopbestendige woningen⁹).

Hoewel de vraag naar grondgebonden woningen de komende jaren groot blijft zien we op basis van de enquête onder de bewoners van Woudenberg, en de uitkomsten van het WBO (2018) dat de vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen toeneemt.

Figuur 3: huidige (binnenste ring) en gewenst (buitenste ring) woningtype (links) en eigendomssituatie (rechts) op basis van de bewonersenquête Woudenberg 2017.



Bron: bewonersenquête gemeente Woudenberg (2017), bewerking Stec Groep (2018)

Voor de meeste ouderen geldt dat zij in een gewone woning willen blijven wonen en niet willen verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. De nieuwe generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen. Daarmee doet de aanpassingsbehoefte zich dus steeds vaker voor in de koopsector. Hierbij ontstaat dan wel het dilemma, dat het voor de doorstroming wenselijk is dat deze woningen weer beschikbaar komen voor met name gezinnen, terwijl met beperkte aanpassingen de bestaande bewoners nog langer tijd zelfstandig thuis kunnen worden. Gezocht moet worden naar een goede balans.

Wonen en zorg voor zorgbehoevenden

Naast de doorzettende vergrijzing in Woudenberg hebben we de komende jaren te maken met extramuralisering (zie onderstaand tekstkader) en een groeiend aantal zorgbehoevende personen (zie tabellen 2 en 3 op de volgende pagina's).

⁹ Levensloopbestendige woningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes, zoals een slaapkamer op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

Ook bij doelgroepen met een lichte zorgvraag, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking of stoornis en mindervaliden ligt de focus op extramuralisering. Ook deze doelgroepen blijven langer thuis wonen.

Scheiding van wonen & zorg

Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociale domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod¹⁰; verzorgingshuisplaatsen worden onder invloed van kabinetsbeleid afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. Hierdoor blijven ouderen langer thuis wonen. Dit heeft invloed op de vraag naar thuiszorg (extramurale zorg¹¹).

Tevens is er een groeiende vraag te verwachten van jongvolwassenen die behoefte hebben aan een vorm van begeleid wonen. Tot 2030 wordt, op basis van demografische ontwikkelingen, een toename verwacht van de behoefte aan verblijfsvormen voor jongeren.

Tabel 2: Ontwikkeling intramurale zorgvraag (in aantal cliënten)

	2018	2030	Toename
Somatisch	20	35	+15
Psychogeriatisch	40	55	+15
Psychiatrisch	0	0	+0
Verstandelijk gehandicapt	200	220	+20
Zintuigelijk gehandicapt	15	15	+0
Lichamelijk gehandicapt	10	10	+0
Totaal	290	340	+50

Bron: Onderzoek naar wonen & zorg in Woudenberg (2018), WBO Woudenberg (2018)

¹⁰ Intramurale zorg: is gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur aangeboden wordt in een zorginstelling.

¹¹ Extramurale zorg: is gezondheidszorg die geleverd wordt aan personen die niet in een instelling verblijven, maar zelfstandig wonen.

Tabel 3: Ontwikkeling extramurale zorgvraag (in aantal cliënten)

	2018	2030	Toename
Somatisch	165	270	+105
Psychogeriatisch	25	35	+10
Psychiatrisch	35	40	+5
Verstandelijk gehandicapt	25	35	+10
Zintuigelijk gehandicapt	0	0	+0
Verstandelijk beperkt	15	20	+5
Totaal	265	400	+135

Bron: Onderzoek naar wonen & zorg in Woudenberg (2018), WBO Woudenberg (2018)

4.3 Wat gaan we doen? Hoe gaan we dat doen?

We programmeren levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen op goed toegankelijke locaties.

De opgave voor het toevoegen van levensloopbestendige woningen, lossen we niet alleen op door het toevoegen van deze woningen in de vorm van nieuwbouw in Hoevelaar en op andere locaties. We willen dit vooral doen door het levensloopbestendig maken van bestaande woningen te stimuleren en door initiatieven te faciliteren op geschikte locaties nabij voorzieningen op goed toegankelijke locaties.

In die gebieden stemmen we nieuwbouw, naar behoefte, zoveel mogelijk af op zorgvragende doelgroepen. Nieuwe initiatieven voor uitbreiding en herontwikkeling vinden we in aanleg ook geschikt voor de toevoeging van (een deel van) deze woningen. Hiermee ontstaat voor ouderen ook de mogelijkheid om tijdig te verhuizen naar woningen die beter geschikt (te maken) zijn voor de laatste levensfase.

Acties:

In de gebieden waar (zorg) voorzieningen goed toegankelijk zijn stemmen we nieuwbouw af op de zorgvragende doelgroepen. Tevens verkennen we de mogelijkheden om het levensloopbestendig/aanpasbaar maken van bestaande woningen juist in deze gebieden te stimuleren.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Vallei Wonen;
- Initiatiefnemers.

We bieden ruimte in de programmering van nieuwbouwwoningen voor initiatieven gericht op ouderen.

We faciliteren innovatieve woonvormen of woonomgevingen waarbij informele netwerken makkelijker worden aangesproken en diversiteit in zorg- en samenlevingsverbanden zal ontstaan. Dit past bij Woudenberg en vraagt om nieuwe woonvormen, andere huishoudensamenstellingen binnen woningen en woningen die makkelijker aanpasbaar zijn. Nieuwbouwwoningen gericht op ouderen zijn bij voorkeur gesitueerd in de omgeving van voorzieningen. Met een flexibele houding maken we ruimte voor onze inwoners en creëren we ruimte voor initiatief in Woudenberg.

Acties:

We zien kansen voor marktinitiatieven om particulieren te ondersteunen. Er zijn in Woudenberg al meerdere partijen die goed werk verrichten op dit gebied, bijvoorbeeld Stichting Welzijn Ouderen Woudenberg en de vereniging Senioren Belangen. Op het moment dat sprake is van een concreet marktinitiatief zullen wij dat met de betreffende partij, die met het initiatief bij ons komt, bezien op welke wijze facilitering passend is.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Vallei Wonen;
- Zorgaanbieders;
- Stichting Welzijn Ouderen Woudenberg;
- Vereniging Senioren Belangen;
- Initiatiefnemers.

We bieden voldoende (zorg-) woningen aan zorgbehoevenden.

Als gemeente Woudenberg nemen we onze verantwoordelijkheid door te zorgen dat er binnen de gemeente voldoende huisvesting is voor zorgbehoevenden. In de (sociale) huursector ligt de opgave in een goede spreiding en toewijzing van (zorg) woningen¹². We houden daarbij rekening met extra druk op de reguliere woningmarkt, die ontstaat om te voorzien in de behoefte van inwoners met een beperkte zorgwaarde die niet meer binnen een instelling verzorgd wordt. Dit kunnen ook jongeren zijn.

Acties:

Voor het huisvesten van mensen met een zorgvraag hebben zorgaanbieders en deels ook Vallei Wonen mogelijkheden om zorgvragen zo goed mogelijk te faciliteren. Ook willen we afspraken maken om de beschikbare voorraad beter te gaan benutten en dit leggen wij, op dat moment, vast in prestatieafspraken.

¹² Een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning - op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem- is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Leegkomend intramuraal zorgvastgoed levert kansen op voor transformatie naar zelfstandig wonen met eventueel een vorm van begeleiding of ondersteuning. We werken aan flexibiliteit van de bestaande voorraad en ondersteunen daarin, indien mogelijk, initiatieven om bestaand vastgoed om te zetten naar zorgwoningen.

We starten tevens met een onderzoek naar de behoefte aan bepaalde type woningen ten behoeve van wonen met zorg. We pakken hierin een actieve rol en hebben een open en faciliterende houding richting partijen die hierin initiatieven oppakken. Daarnaast dienen de woonzorg-zones optimaler ingezet te worden.

Verder blijven wij de cijfers rondom de jong volwassenen met een behoefte aan een vorm van begeleid wonen monitoren. Op dit moment is er nog geen concrete actie op dit punt noodzakelijk echter, op basis van demografische gegevens, is de verwachting dat dit in de toekomst wel noodzakelijk is.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Vallei Wonen;
- Marktpartijen;
- Zorgaanbieders;
- Initiatiefnemers.

We stimuleren langer zelfstandig wonen en zorgen, waar mogelijk, voor meer flexibiliteit in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

Bij het creëren van de ruimtelijke mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen hebben we als gemeente Woudenberg een faciliterende rol. Zo kunnen we via de Coöperatie De Kleine Schans en met ons ouderenbeleid woningruil stimuleren zodat -indien nodig- mensen zoveel mogelijk in een woning nabij een zorgvoorziening¹³ / voorziening kunnen wonen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor het aanpassen van woningen in de directe omgeving van voorzieningen. We kunnen stimuleren dat het makkelijker wordt om zorg te verlenen, door bijvoorbeeld mogelijk te maken dat jongeren tussen ouderen wonen, zodat jongeren bijvoorbeeld wat voor ouderen kunnen doen. Maar vooral kunnen wij het bewustzijn van mensen vergroten, met welke maatregelen het mogelijk is langer zelfstandig te wonen (woningaanpassing), maar ook welke beperkingen er misschien zijn om de bestaande woning levensloop bestendig te maken. Soms is verhuizen om zelfstandig te kunnen blijven wonen een betere optie.

Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Deze zouden nabij zorgontvangers kunnen wonen. Denk aan concepten van modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd.

¹³ Een voorziening om iemand zorg te kunnen bieden.

We zorgen voor ruimte en flexibiliteit binnen de beschikbare kaders. Wij werken, zoveel als mogelijk is, mee om te kijken naar mogelijkheden in bestemmingsplannen en het soepel laten verlopen van het vergunningverleningstraject.

Acties:

We zorgen voor een faciliterende rol vanuit de Coöperatie De Kleine Schans als het gaat om WMO maatregelen. Bij de toewijzing van woningen kijken wij naar de mogelijkheden om gebruik te maken van een zorgvuldigere labeling ten behoeve van de toekomst.

Waar relevant en mogelijk lossen we barrières om langer in de bestaande woning te blijven wonen op, met maatwerk.

We zien mogelijkheden voor de Coöperatie De Kleine Schans en ouderenbeleid om woningruil te stimuleren.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Coöperatie De Kleine Schans.

We faciliteren initiatiefnemers en zorgen voor meer flexibiliteit.

Acties:

We zorgen voor ruimte en flexibiliteit binnen de beschikbare kaders. Wij werken, zoveel als mogelijk is, mee om te kijken naar mogelijkheden in bestemmingsplannen en het soepel laten verlopen van het vergunningverleningstraject. Tevens werken we aan flexibiliteit van de bestaande voorraad. We zien kansen voor het transformeren van bestaand vastgoed.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Vastgoedeigenaren
- Initiatiefnemers.

We hebben en geven aandacht aan eenzaamheid en stimuleren initiatieven die hierop inspelen.

Acties:

Eenzaamheid onder ouderen is een landelijk probleem waar ook in Woudenberg aandacht voor dient te zijn. Wij zetten daarom in op gemixte buurten/projecten waar jong en oud door elkaar wonen. Woudenbergse jongeren kunnen dan ook een helpende hand zijn voor de ouderen en af en toe een praatje maken.

Daarnaast geven wij richting projectontwikkelaars de aanbeveling om de haalbaarheid van een bejaardenhuis 2.0 te onderzoeken. De bewoners hebben hier zowel eigen als gemeenschappelijke voorzieningen.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Initiatiefnemers;
- Ontwikkelaars.



5. Focuspunt 4: Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad

5.1 Ambitie

De gevolgen van klimaatverandering vragen om een voortvarende gemeente die inzet op waterbeheer, transitie van energie, duurzaam ontwikkelen en wonen. We zetten ons maximaal in om te komen tot CO₂-neutrale woningen. Naast dat de energiebesparingsmaatregelen (financiële) voordelen opleveren voor bewoners, behalen we op deze manier een grote milieuwinst. We zetten met het verduurzamen van de woningen echter niet alleen in op milieuwinst doordat er minder energie wordt verbruikt, maar door het isoleren van de woning ontstaat er ook meer wooncomfort en een beter binnenklimaat. Dat is gezonder. Tevens bestaat de mogelijkheid om de woning direct te voorzien van een modernere uitstraling wat ervoor kan zorgen dat de woning levensloopbestendig gemaakt kan worden.

In het nog te ontwikkelen vervolg op Expeditie Duurzaamheid ¹⁴zal het verduurzamen van de woningvoorraad ook een belangrijk thema zijn.

We werken verder aan de flexibiliteit van de bestaande voorraad door in te zetten op hergebruik en herbestemming, waar dat past bij de behoefte, en de woonomgeving. Dit houdt onze woningen courant en toekomstbestendig.

5.2 Marktontwikkelingen

Duurzame nieuwbouw

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. Zo zijn sinds 01 juli 2018 nieuwbouwwoningen verplicht aardgas vrij en worden woningen steeds beter geïsoleerd en voorzien van energiebesparende installaties. Daarnaast betekent duurzaam bouwen dat we woningen ontwikkelen die nu en in de toekomst kunnen voldoen aan de woonbehoefte van onze inwoners.

¹⁴ Integraal duurzaamheidsplan waarmee de gemeente Woudenberg samen met haar inwoners, ondernemers en organisaties de komende jaren op expeditie gaat om duurzaamheid vorm te geven vanuit de mens-markt-milieu benadering.

Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Vallei Wonen heeft de energielabels van de sociale woningen de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. De meeste 'duurzaamheidswinst' in de woningmarkt is in Woudenberg inmiddels te behalen bij het verduurzamen van bestaande koopwoningen.

Energiebesparingsmaatregelen leveren vergaande voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen, terwijl het comfort verbetert en er een grote milieuwinst te behalen valt. Duurzaamheid hangt ook samen met betaalbaarheid, aangezien de hoogte van het energielabel invloed heeft op de energielasten (en dus woonlasten). Met de regio Amersfoort wordt samengewerkt om het verduurzamen van de bestaande particuliere woningvoorraad ook in Woudenberg in een versnelling te krijgen. Voor dit project wordt op dit moment, door de VNG, subsidie verleend.

Flexibiliteit in bestaande voorraad.

Duurzaamheid gaat ook om het hergebruik van bestaand vastgoed. Dit draagt bij aan de flexibiliteit van de woningvoorraad en biedt ruimte aan initiatieven van onze inwoners en ondernemers. Dit is ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast zien we meerwaarde in het hergebruik en de transitie van bestaand vastgoed om te voorzien in woonwensen van Woudenberg.

Duurzaam Woudenberg

Met Expeditie Duurzaamheid gemeente Woudenberg 2014-2018 hebben we een integraal duurzaamheidsplan opgezet waarmee de gemeente Woudenberg samen met haar inwoners, ondernemers en organisaties op expeditie gaat om duurzaamheid vorm te geven vanuit de mens-markt-milieu benadering. We werken nu aan een nieuw Duurzaamheidsplan voor Woudenberg, waar onder andere woningen energiezuiniger maken een belangrijk thema is.

5.3 Wat gaan we doen? Hoe gaan we dat doen?

We zetten in op duurzame woningbouw.

Aansluitend bij onze ambitie woningen energiezuiniger te maken, bouwen we nieuwe woningen gasloos (landelijke verplichting sinds 01 juli 2018). We zetten ons maximaal in om te komen tot CO2-neutrale woningen. Het gaat echter om meer dan om energieprestaties. De duurzaamheid zit ook in toekomstbestendige woningen, die aanpasbaar zijn voor verschillende woonwensen en de veranderende huishoudenssamenstelling en in de inrichting van de buitenruimte van de woningen (groen in plaats van grijs).

Acties:

We werken aan een nieuw duurzaamheidsplan voor Woudenberg, waarin ook de maatregelen voor duurzame woningbouw uitgewerkt worden. Bij dit duurzaamheidsplan wordt tevens ook de input van stakeholders gevraagd.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Ontwikkelaars;
- Woningcorporaties;
- Initiatiefnemers.

We zetten in op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

We creëren bewustzijn bij woningbezitters over de voordelen om woningen goed te onderhouden. Daarnaast maken we ze bewust van de kansen en meerwaarde van het aansluiten bij verduurzamingsontwikkelingen op de woningmarkt. Voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen zijn het opplussen van woningen, waarbij het woongenot verhoogd wordt. Andere voorbeelden zijn het creëren van flexibele woningen, welke geschikt zijn voor jong en oud en het verduurzamen van woningen, zoals isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruiken van nieuwe technologieën, zoals luchtwarmtepompsystemen.

Als gemeente hebben we een belangrijke taak in het verbinden van initiatieven en in kennisdeling en goede voorlichting rondom het thema duurzaam wonen. Hiervoor hebben we een structuur opgetuigd waarmee we de woningbezitter kunnen ontzorgen. We hebben een website voor de lokale acties en mogelijkheden en zijn we aangesloten bij een landelijk energieloket waar alle mogelijke maatregelen zijn beschreven. Ook wordt hier informatie gegeven over subsidiemogelijkheden. In de uitvoering kiezen we voor intensieve regionale samenwerking op het gebied van duurzaamheid. Binnen deze aanpak kunnen mogelijke activiteiten, zoals het vormen van bedrijvenallianties en het onderzoeken en uitwerken van financieringsconstructies, worden ondergebracht. In Woudenberg zijn inmiddels diverse lokale bedrijven aangesloten en hebben we een lokale aanpak ontwikkeld. Daarnaast sluiten we, indien beschikbaar, aan bij provinciale en landelijke financieringsregelingen.

Acties:

We werken aan een nieuw duurzaamheidsplan voor Woudenberg, waarin ook de ambities om woningen energiezuiniger te maken worden uitgewerkt.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Bedrijven;
- Particuliere eigenaren;
- Initiatiefnemers.

We onderzoeken de mogelijkheden voor financiering van verduurzamingsmaatregelen.

Voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad dienen er financiële middelen beschikbaar te zijn bij de woningeigenaren.

Het pakket, met de (mogelijke) maatregelen en kosten, wordt in beeld gebracht. Zodra deze kosten in beeld zijn wordt bezien op welke wijze deze kosten worden gedekt.

Acties:

We onderzoeken de mogelijkheden voor eventuele subsidies, leningen, hypotheeklen in het kader van duurzaamheid en het verduurzamen van woningen.

Wie:

- Gemeente Woudenberg;
- Particuliere eigenaren;



BIJLAGEN

Bijlage 1: Relevante wet- en regelgeving

De herziene Woningwet

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. We krijgen meer invloed op de werkzaamheden van in Woudenberg actieve woningcorporaties. Voor Woudenberg is de impact hiervan in feite relatief beperkt, omdat het overgrote deel van de sociale huurwoningvoorraad in het bezit is van Vallei Wonen.

Wel zijn er nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele Woonvisie, waar het volkshuisvestelijk beleid in is opgenomen. Deze Woonvisie moet gedragen worden door relevante stakeholders. Vandaar dat deze uitgebreid zijn meegenomen in het proces in aanloop naar de Woonvisie.

Onze nieuwe Woonvisie vormt ook de basis voor prestatieafspraken met Vallei Wonen en andere woningcorporaties die actief zijn in Woudenberg. Denk hierbij aan afspraken over: investeringen, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, statushouders, et cetera.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut.

Hiermee wordt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen, uitgaande van de relevante (regionale) marktregio. In de regionale structuurvisie is de woningbehoefte geanalyseerd en onderbouwd. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening

We stemmen de Woonvisie af op de Ruimtelijke Verordening van de Provincie Utrecht. De provincie heeft in de Ruimtelijke Verordening voor woningbouw het volgende opgenomen:

Provinciale ruimtelijke verordening Utrecht

De provincie Utrecht stuurt vanuit haar verordening en structuurvisie strak op verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij maakt de provincie gebruik van de rode contouren. Het streven is ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de door provincie gesteld rode contouren te realiseren. Ontwikkelingen buiten de rode contouren moeten de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar versterken. De Provinciale verordening (en ook de structuurvisie) zijn in eerste instantie gericht op ruimtelijke mogelijkheden en niet op de woningbehoefte.

Provinciale prognose

Pijlers voor ruimtelijke ontwikkeling tot 2028 volgens de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028

Om een sterke regio te blijven moet er ruimte zijn voor:

- Voldoende en divers woningaanbod en een goed voorzieningenniveau, met inbegrip van het culturele aanbod;
- Het op peil houden van de bereikbaarheid;
- Een concurrerend vestigingsmilieu voor met name de kennis- en creatieve bedrijven;
- Behoud en ontwikkeling van aantrekkelijke en beleefbare natuur en landschappen;
- Een leefomgeving die duurzaam is en anticipeert op klimaatverandering en energietransitie.

Om het ruimtelijk beleid binnen deze kaders verder te concretiseren worden telkens twee prioritaire keuzes gemaakt:

- Inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling;
- Versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied;

Vanuit de hoofdlijnen en prioritaire keuzes komt de regio tot 4 pijlers voor ruimtelijke ontwikkeling:

- Duurzame leefomgeving
- Beschermen kwaliteiten
- Vitale dorpen en steden
- Dynamisch landelijk gebied

De huisvestingsverordening

Om woningzoekenden die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning sneller aan een woning te helpen maken wij gebruik van een huisvestingsverordening. Door deze verordening maakt de woningzoekende met een binding aan Woudenberg, omdat hij of zij er woont of werkt, meer kans op toewijzing van de beschikbaar gekomen sociale huurwoningen. In de verordening is vastgelegd dat 25% van de vrijkomende sociale woningvoorraad met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden met binding aan Woudenberg. Volgens de landelijke geldende regels van het Rijk is dit de maximale hoeveelheid die de gemeente met voorrang mag toewijzen aan mensen met een binding aan de gemeente.

Daarnaast is in de huisvestingsverordening ook de urgentie geregeld en de mogelijkheden om te experimenteren.

Bijlage 2: Ontwikkelstrategie gemeente Woudenberg¹⁵

	Segment	Typering	Huidig aanbod	Doelgroep	Strategie toevoeging	Voorwaarde	Potentiële locatie
Koop	Goedkoop tot €200.000	Kleine goedkope woning met max 2 slaapkamer	-	Starters alleengaanden	++	Experimenten / onderzoek kleine (tijdelijke) woonvormen	Hoevelaar Buitengebied Kern (centrum)
	Betaalbaar €200.000- €300.000	Eengezinsrijwoningen Appartementen Patiowoningen	++	Gezinnen ouderen	0/+	Ten behoeve van doorstroming (scheefwoners) met maatregelen	Hoevelaar Nijverheidsweg Kern (centrum)
	Middelduur €300.000- €500.000	2^1-kap Vrijstaande woningen Grondgebonden gelijkvloers met tuin Luxere appartementen	++	Gezinnen of Ouderen met wooncarrière	0/+		Hoevelaar Buitengebied Nijverheidsweg Kern
	Duur vanaf €500.000	2^1-kap Vrijstaande woningen Grondgebonden gelijkvloers met tuin Luxere appartementen	--	Gezinnen of Ouderen met wooncarrière	++		Hoevelaar Buitengebied Het Groene Woud Prinses Amaliaaan Kern
Huur	Sociaal < € 720,-	Appartementen Rijwoningen	++	Starters Alleengaanden Gezinnen	0/+	Onderzoek kleine (tijdelijke) woonvormen	Hoevelaar Nijverheidsweg Kern
	Vrije Sector > € 720,-	Appartementen Rijwoningen	--	Starters Alleengaanden Ouderen met wooncarrière	++		Hoevelaar Nijverheidsweg Nieuw Geerestein Kern
Zorgwoningen	Sociale en vrije sectorhuur	Zorgwoningen en zorgconcepten	--	Minder vitale ouderen / ouderen met een beperking	++	Onderzoek specifieke vraag en mogelijkheden benutten huidige woonzorgzones	Hoevelaar De Schans Groenewoude Buitengebied

¹⁵ Deze tabel wordt, indien daar aanleiding voor is, na het tweejaarlijkse woningbehoefte onderzoek worden geactualiseerd.

