

Nota beantwoording zienswijzen Woonvisie 2019+ Gemeente Woudenberg

Het ontwerp van de Woonvisie 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/reacties ingediend. In deze notitie zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Nr.	Naam	Zienswijze	Antwoord
1	Vallei Wonen	<p>De zienswijze heeft betrekking op diverse aspecten welke in de Woonvisie behandeld worden.</p> <p>1. Doorstroming wordt in het concept als een belangrijk middel gezien om de problemen van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen op te lossen. De concept-Woonvisie noemt al een aantal middelen die daarvoor ingezet kunnen worden. Een daarvan is onderzoek naar overgangshuur. Vallei Wonen zal op dit middel terughoudend in zijn omdat dit ons direct in onze financiële bedrijfsvoering raakt. Dit zeker gezien wij al bij de regulier verhuringen passend toewijzen (huur aanpassen op inkomen) en bij Toekomstgericht Wonen kortingen geven op de markthuur. Daarboven is het ook zo dat net de Rijksoverheid hier nadere beleidsplannen op heeft aangekondigd.</p>	<p>1. Doorstroming is een landelijke uitdaging waarbij wij alle mogelijkheden willen onderzoeken en benutten. Uiteraard volgen wij de beleidsplannen van de Rijksoverheid op de voet en gaan wij deze indien mogelijk zo snel mogelijk inzetten. Echter tot die tijd onderzoeken wij graag de mogelijkheden die er op dit moment voor handen zijn. Het onderzoek naar overgangshuur is in dat kader een middel dat wij graag willen benutten.</p> <p>Wij zien in dit punt van de zienswijze aanleiding de woonvisie aan te passen. Op pagina 20 is de volgende tekst opgenomen: De bijdrage die een huurverhogingssystematiek zoals inkomensafhankelijke huurverhoging en overgangshuur kan leveren aan bevordering van de doorstroming zal daarbij nadrukkelijk betrokken worden.</p>

Nr.	Naam	Zienswijze	Antwoord
		<p>2. In de bijlage van de concept-Woonvisie wordt onder het kopje Herziene Woningwet aangegeven dat deze woonvisie gedragen moet worden door relevante stakeholders en dat deze dus uitgebreid zijn meegenomen in het proces in aanloop naar de Woonvisie. Als samenwerkingspartner hadden wij graag als in een eerder stadium dan de openbare verrijkingsbijeenkomsten hieraan samengewerkt.</p> <p>3. In de concept-Woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente samen met Vallei Wonen bij doorstroming gaat inzetten op het doorvoeren van maximale inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit is niet afgesproken, prematuur en niet enkel aan Vallei Wonen en de gemeente Woudenberg. De eventuele huurverhoging is een onderhandeling die, op basis van de wet, door Vallei Wonen met de huurdersbelangenorganisatie (HBVW) moet worden gevoerd en overigens ook door andere factoren wordt bepaald dan alleen de hier aangehaalde doorstroming. Daarboven zou dit ook een trendbreuk zijn met andere jaren waarin in onderhandeling met de HBVW voor een andere differentiatiebasis is gekozen. Dit ontslaat ons er echter niet van om als de drie partners van de prestatieafspraken te verkennen of wij daar wel mogelijk afspraken over kunnen maken.</p>	<p>2. Als vaste partner van de gemeente bent u betrokken geweest bij het opstellen van het woningbehoefteonderzoek 2018. De woonvisie is een visiestuk welke vanuit de gemeente opgesteld wordt. Uiteraard dient de Woonvisie 2019+ gedragen te worden door stakeholders, betrokkenen en inwoners. Vanuit dat kader hebben de verrijkingsbijeenkomsten, 15 en 16 oktober 2018, plaats gevonden. Wij zien in dit punt van de zienswijze geen aanleiding de woonvisie aan te passen.</p> <p>3. In de definitieve Woonvisie 2019+ brengen wij op dit punt een nuance aan. In de prestatieafspraken onderzoeken en verkennen wij de mogelijkheden om afspraken te maken over maximale inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij zien in dit punt van de zienswijze aanleiding de woonvisie aan te passen. Op pagina 20 is de volgende tekst opgenomen: De bijdrage die een huurverhogingssysteem zoals inkomensafhankelijke huurverhoging en overgangshuur kan leveren aan bevordering van de doorstroming zal daarbij nadrukkelijk betrokken worden.</p>

Nr.	Naam	Zienswijze	Antwoord
		<p>4. Voor Vallei Wonen heeft het vergroten van de huisvestingskansen voor jongeren en starters een hogere prioriteit. Ook de HBVW heeft dit hoog op haar agenda staan. Zowel voor actieve ouderen als jongeren zetten wij graag in op het bouwen van kleine (tijdelijke) levensloopbestendige woningen. Ook zijn wij de financiële haalbaarheid aan het onderzoeken of wij de stijgende doelgroep jongeren beter kunnen faciliteren met een betere bereikbaarheid van de huur (huur aftoppen op inkomen, specifiek voor jongeren met huurtoeslag). Deze urgentie is in verschillende gremia vaker tussen ons besproken. Het Woningbehoefteonderzoek Woudenberg 2018, geeft ook melding van de stijgende vraag naar jongerenhuisvesting in Woudenberg. Het bevreedt ons dat dit, anders dan het promoten van huisvesting van jongeren tussen ouderen, niet als actie is opgenomen in de concept-Woonvisie 2019+.</p> <p>5. Sociale huurwoningen zijn woningen voor de doelgroepen van beleid van de Nederlandse woningcorporatie (doelgroep), onder de huurliberalisatiegrens (beschikbaar) en die conform de Woningwet passend toegewezen worden op basis van het inkomen van de doelgroep (bereikbaar). Voor Woudenberg vertaalt, betekent dit (huidig huurtoeslagbeleid) een huurprijs van € 597. Dit is de huurprijs waarbij huurtoeslaggerechtigde een- of tweepersoonshuishouden een woning mogen huren. Dit is een recht voor de woningzoekende en een plicht voor de woningcorporatie.</p>	<p>4. In de definitieve versie van de Woonvisie 2019+ wordt er meer ingezoomd op de jongeren en starters. Mede naar aanleiding van de verrijkingsbijeenkomsten kunnen wij concluderen dat dit punt (nog) meer aandacht mag krijgen in de concept Woonvisie 2019+.</p> <p>Wij zien in dit punt van de zienswijze aanleiding de woonvisie aan te passen. Op pagina 15 hebben wij daarom ook een nieuw actiepunt toegevoegd te weten: 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 in deze.</p> <p>5. In de Woonvisie 2019+ nemen wij een toelichting op waarbij beschikbaarheid & betaalbaarheid rondom een sociale huurwoning uitgelegd wordt.</p> <p>Wij zien in dit punt van de zienswijze aanleiding de woonvisie aan te passen. Op pagina 16 is de volgende tekst als voetnoot toegevoegd: 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)(prijspeil 2019).</p>

Nr.	Naam	Zienswijze	Antwoord
		<p>Gezien het feit dat het overgrote deel van de woningzoekenden in Woudenberg (meer dan 80%) in deze doelgroep valt, is deze realistische huuropbrengst voor ons leidend bij het berekenen van de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten. In de Woonvisie worden deze vereisten van sociale verhuring niet vermeld. Sociale huurwoningen zijn niet alleen woningen die bereikbaar zijn (onder de huidige liberalisatiegrens van afgerond € 710). Sociale huurwoningen dienen ook bereikbaar te zijn voor de doelgroepen van beleid zoals door de wetgever gedefinieerd (aftoppen naar inkomen in relatie met de huurtoeslag). Het is essentieel om deze grenzen in het beleid te verwerken en ook bij de onderhandelingen met ontwikkelaars in een zo vroeg mogelijk stadium mee te nemen. De inzet van de gemeente is hiervoor hard nodig. Graag zien wij in de Woonvisie hier aandacht voor en maken wij in de prestatieafspraken hier samen nadere afspraken over.</p> <p>6. De concept-Woonvisie geeft de behoefte aan zorgwoningen een belangrijke plaats in het programmaoverzicht. Als daarmee bedoeld wordt woningen waar goede zorg geleverd kan worden (zoals levensloopbestendige appartementen of eengezinswoningen) past dat goed bij de visie van Vallei Wonen. Dat zijn voor ons echter ook gewone sociale huurwoningen. Het onderscheid in het programmaoverzicht tussen zorgwoningen en sociale huurwoningen is nu verwarrend.</p>	<p>6. De definitie voor zorgwoningen is als volgt opgesteld: '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.' Uit het WBO 2018 en het onderzoek wonen met Zorg komt naar voren dat wij voor een opgave staan met betrekking tot de toevoeging van zorgwoningen. In de ontwikkelstrategie hebben</p>

Nr.	Naam	Zienswijze	Antwoord
		<p>7. We missen een naar getal en tijd gekwantificeerd programma voor sociale huurwoningen waar wij op kunnen anticiperen en bouwen. Zoals bekend gaan wij nu nog uit van 20 sociale huurwoningen per jaar. We hebben besproken dat we daarbij niet te rigide naar aantallen per jaar moeten kijken, maar samen moeten werken via een bandbreedte. Ons is niet duidelijk of de Woonvisie daarin gaat voorzien. De Woonvisie gaat uit van flexibiliteit, zonder verder aantallen en jaartallen te noemen. Wij willen dit graag in de prestatieafspraken duidelijker met elkaar afspreken, maar daarvoor is een gekwantificeerde basis in de Woonvisie nodig.</p> <p>8. Figuur 4 uit de concept-Woonvisie is ook genoemd in het WBO. In het WBO is daar echter wel een belangrijke bijsluiter bijgegeven, dat daarbij geen rekening gehouden is met de doorstroming en de huurtoeslag. Het is raadzaam om diezelfde bijsluiter ook in de concept-Woonvisie mee te nemen.</p>	<p>wij dit aangegeven met ++. Juist omdat dit aanbod in de gemeente Woudenberg op dit moment vrijwel niet beschikbaar is. Hiermee willen wij niet zeggen dat er geen 'gewone' sociale huurwoningen meer toegevoegd dienen te worden.</p> <p>Wij zien in dit punt van de zienswijze aanleiding de woonvisie aan te passen. Op pagina 27 is bovenstaande definitie toegevoegd.</p> <p>7. Tijdens het overleg rondom de prestatieafspraken 2019, welke gelijktijdig met het opstellen van de definitieve Woonvisie 2019+ zijn gevoerd, is dit punt uitvoerig besproken. Wij hebben 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. In Q1 2019 worden de prognose cijfers door ons met u gedeeld.</p> <p>Wij zien in dit punt van de zienswijze geen aanleiding de woonvisie aan te passen.</p> <p>8. Deze bijsluiter wordt in de definitieve Woonvisie 2019+ opgenomen.</p> <p>Wij zien in dit punt van de zienswijze aanleiding de woonvisie aan te passen. Op pagina 11 is de volgende tekst als voetnoot opgenomen: Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het</p>

Nr.	Naam	Zienswijze	Antwoord
		<p>9. In deze concept-Woonvisie missen wij nog de elementen: passend toewijzen van sociale huurwoningen (bereikbaarheid) en leefbaarheidsaspecten.</p>	<p>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.</p> <p>9. Op pagina 17 van de Woonvisie 2019+ is de definitie van een sociale huurwoningen opgenomen. In deze definitie is ook het onderdeel passend toewijzen opgenomen. Wij zien in dit punt van de zienswijze geen aanleiding de woonvisie verder, naast de opgenomen definitie, aan te passen.</p> <p>Met betrekking tot het aspect leefbaarheid hebben wij een toevoeging gedaan omdat wij net als u de woonomgeving van belang vinden. Wij zien in dit punt van de zienswijze aanleiding de woonvisie aan te passen. Op pagina 12 is de volgende tekst opgenomen: 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. Tevens is het aspect leefbaarheid ook opgenomen in het actiepunt op dezelfde pagina. Daarnaast is op pagina 23 de volgende tekst toegevoegd om leefbaarheid in het kader van de omgeving en acceptatie te benadrukken:</p>

Nr.	Naam	Zienswijze	Antwoord
			<p>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.</p>
2	Adviesraad Sociaal Domein Woudenberg	<p>De zienswijze heeft betrekking op diverse aspecten welke in de Woonvisie behandeld worden.</p> <p>1. Wij adviseren om in deze nota een plattegrond op te nemen waarop is aangegeven de mogelijkheden tot bouw, verbouw en inbreilocaties.</p> <p>2. In de figuren 2 en 3 betreffende de jaarlijkse woningbehoefte over de periode 2017-2029 is een dip zichtbaar in de periode 2023-2026. Wij adviseren aan te geven waardoor deze dip wordt veroorzaakt.</p> <p>3. U geeft aan dat u mogelijkheden wilt bieden en wilt stimuleren om bestaande gebouwen te transformeren. Wij adviseren u om inzicht te geven welke gebouwen voor transformatie in aanmerking kunnen komen.</p>	<p>1. In de Woonvisie 2019+ is de ontwikkelstrategie tabel opgenomen. In de structuurvisie van de gemeente Woudenberg worden concrete locaties benoemd. Wij zien in dit punt van de zienswijze geen aanleiding de woonvisie aan te passen</p> <p>2. De woningbehoefte is berekend aan de hand van demografische gegevens. In het woningbehoefteonderzoek wordt toelichting gegeven op de cijfers in het onderzoek. Tweejaarlijks wordt het woningbehoefteonderzoek geactualiseerd en worden de cijfers voor de aankomende jaren meer concreet. Wij zien in dit punt van de zienswijze geen aanleiding de woonvisie aan te passen</p> <p>3. Indien er een aanvraag voor een transformatie bij ons binnen komt dan willen wij hierin de mogelijkheden bieden en zoveel mogelijk stimuleren om deze transformatie te realiseren. Het is aan eigenaren/ontwikkelaars</p>

Nr.	Naam	Zienswijze	Antwoord
		<p>4. In de tabel op pagina 13 waarin u de ontwikkelstrategie voor de aankomende plannen inzichtelijk maakt, zouden wij graag zien opgenomen: hofjeswoningen, waarbij zowel ouderen als jongeren kunnen wonen. Daarmee kan een verbinding worden gemaakt tussen diverse leeftijdsgroepen.</p> <p>5. Betreffende "scheefwonen" gaat u zich actief inzetten met betrekking tot doorstroming. In de media wordt regelmatig aangegeven dat scheefwoners niet gemakkelijk zijn te bewegen om te verhuizen. Wij adviseren u om concreet aan te geven welke maatregelen u ter beschikking heeft om de Woudenbergse scheefwoners te stimuleren. Als aanvulling hebben wij de volgende situatieschets: er zijn oudere mensen die wel willen doorstromen maar niet kunnen, bijvoorbeeld omdat al hun geld in het huis zit en de bank niet toeschietelijk is om mee te</p>	<p>zelf om na te gaan of transformatie wenselijk is. Wij zien in dit punt van de zienswijze geen aanleiding de woonvisie aan te passen</p> <p>4. Eenzaamheid onder ouderen vinden wij van belang en hieraan willen wij graag aandacht schenken. De verbinding maken tussen ouderen en jongeren is hier een goed voorbeeld van. Wij zien in dit punt van de zienswijze aanleiding de woonvisie aan te passen. Op pagina 32 is het volgende actiepunt en daarbij de volgende tekst opgenomen: We hebben en geven aandacht aan eenzaamheid en stimuleren initiatieven die hierop inspelen. 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.</p> <p>5. Wij zijn ons er van bewust dat scheefwoners lastig te bewegen zijn. Wij maken afspraken met onze woonpartners om maatregelen te treffen om scheefwonen zoveel mogelijk tegen te gaan. Dit is een proces van kleine stappen. Wij zien in dit punt van de zienswijze aanleiding de woonvisie aan te passen. Op pagina 21 is de volgende tekst opgenomen: De bijdrage die een huurverhogingssysteem zoals inkomensafhankelijke huurverhoging en</p>

Nr.	Naam	Zienswijze	Antwoord
		<p>denken, vanwege hun leeftijd. Ook is het voorstelbaar dat er jonge, grote gezinnen zijn die wel naar een groter huis willen verhuizen maar dat financieel niet kunnen opbrengen. Zijn er mogelijkheden om vanuit de gemeente met banken en/of andere partners hierover in gesprek te gaan?</p> <p>6. In zijn algemeenheid adviseren wij u dwingend om te sturen op prestatieafspraken (hierbij refereren wij aan de ontwikkelingen betreffende het INBO-gebouw).</p>	<p>overgangshuur kan leveren aan bevordering van de doorstroming wordt samen met Vallei Wonen en de Huurdersbelangenvereniging Woudenberg onderzocht. Deze afspraak wordt opgenomen in de prestatieafspraken 2019. We bevorderen doorstroming in de huurmarkt door samen met Vallei Wonen actief in te zetten op maximale huurverhoging voor scheefwonders in het sociale segment. Tevens bekijken wij in het kader van dat onderzoek ook of het mogelijk is om een huurbevriezing te realiseren bij verhuizing naar een seniorenwoningen/appartement (waardoor doorstroming mogelijk is).</p> <p>Daarnaast hebben wij op pagina 22 de volgende tekst toegevoegd: Bij de mogelijke realisering van doorstroming geven wij Vallei Wonen de aanbeveling mee welke vanuit de verrijkingsbijeenkomsten meegegeven is om een persoonlijk gesprek met de huurders aan te gaan.</p> <p>6. De gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met Vallei Wonen en de Huurdersbelangenvereniging Woudenberg. Indien mogelijk, geven wij sturing aan de uitvoering van deze prestatieafspraken. Wij zien in dit punt van de zienswijze geen aanleiding de woonvisie aan te passen.</p>

3.	<p>Verrijkbijeenkomsten stakeholders, inwoners en overige geïnteresseerden.</p>	<p>Op maandag 15 oktober en dinsdag 16 oktober vonden twee verrijkbijeenkomsten t.b.v. de Woonvisie 2019+ plaats. Bij deze bijeenkomsten zijn de focuspunten, welke opgenomen waren in de concept Woonvisie 2019+, besproken. Per focuspunt is er gekeken naar mogelijke toevoegingen en zijn er diverse voorbeelden en suggesties genoemd. Van deze concrete opbrengsten zijn elementen toegevoegd in de definitieve versie van de Woonvisie 2019+.</p> <p>Wij zien dat een gedeelte van de gegeven voorbeelden/suggesties al opgenomen waren in de concept Woonvisie 2019+. Deze eerder opgenomen voorbeelden worden hiernaast niet herhaald.</p>	<p>Focuspunt 1: Wij zien, naar aanleiding van de opbrengsten uit de verrijkbijeenkomsten, aanleiding de woonvisie aan te passen. Bij focuspunt 1 hebben wij meer aandacht gelegd op het actiepunt klein wonen. Daarnaast hebben wij in de Woonvisie 2019+ de combinatie van ouderen en jongeren (focuspunt 3) meer aandacht gegeven. Bij doorstroming hebben wij meer concrete voorbeelden gegeven en aangegeven deze te onderzoeken. De leefbaarheid was in het concept Woonvisie 2019+ wat onderbelicht en heeft in de definitieve versie meer aandacht gekregen.</p> <p>Focuspunt 2: Doorstroming is bij dit focuspunt een belangrijk onderdeel. In de verrijkbijeenkomsten zijn diverse suggesties genoemd en deze zijn in de Woonvisie 2019+ opgenomen. Ook werd veelvuldig gevraagd of het mogelijk was om Woudenbergers meer voorrang en mogelijkheden te geven als het gaat om het kopen/huren van woningen. Wij gaan actief aan de slag met het onderzoeken van de mogelijkheden in deze. Ook de financiële mogelijkheden gaan wij in kaart brengen. Denk hierbij aan startersleningen.</p>
----	---	---	--

			<p>Focuspunt 3: Bij dit focuspunt was er tijdens de verrijkingsbijeenkomsten veel aandacht voor vereenzaming. Wij vinden dit belangrijk en hebben hier extra aandacht aan gegeven in de Woonvisie 2019+. Tevens hebben wij voorbeelden zoals het bejaardentehuis 2.0, waarbij er zowel gemeenschappelijke als eigen voorzieningen zijn, opgenomen.</p> <p>Focuspunt 4: Financiële mogelijkheden voor het verduurzamen van woningen is naast betrokkenheid en bewustwording van groot belang. Wij gaan aan de slag met het onderzoeken van de mogelijkheden voor financiering.</p> <p>Bij dit focuspunt werd de aanbeveling gegeven om de warmtevisie 2021 in samenspraak met stakeholders op te stellen. Deze aanbeveling delen wij en geven wij mee aan de betrokken ambtenaar.</p>
--	--	--	--