

Voortgangsrapportage		Nummer: 3 Datum: 26 August 2021
Naam	Woonvisie 2019+ en Oplegger 2020+	
Opdrachtgever	Simone van der Marck (ambtelijk opdrachtgever)	
Behandelend ambtenaar	Theona Zeeuwe	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Januari 2019	December 2022	4 jaar
1. Voortgang activiteiten		
<p>In de gemeenteraadsvergadering van 24 januari 2019 is de Woonvisie 2019+ vastgesteld. Daarnaast is op 26 november 2020 de Oplegger 2020+ behorende bij deze Woonvisie vastgesteld. Met de Woonvisie en de Oplegger 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 Omnia Wonen en SHOW. Zo blijft het prettig wonen in Woudenberg voor iedereen!</p> <p>Als bijlage bij deze voortgangsrapportage is een overzicht opgenomen van alle actiepunten voortkomend uit de Woonvisie 2019+.</p> <p>Highlights eerste kwartaal 2021</p> <p><i>Afwikkeling afkoop Het Groene Woud fase II</i> Eind vorig jaar zijn Zegheweg BV, Omnia Wonen en de gemeente Woudenberg na veelvuldig overleg gekomen tot een afronding van deze kwestie. In het eerste kwartaal van 2021 is er een allonge op de overeenkomst opgesteld en zijn deze afspraken vastgelegd. Door Omnia Wonen is het afgesproken bedrag voldaan. Ook hebben partijen afspraken gemaakt voor het werkproces in de toekomst.</p> <p><i>Klein maar Fijn Wonen</i> De afgelopen periode hebben Omnia Wonen en de gemeente Woudenberg veelvuldig contact gehad over de mogelijke realisatie van het project Klein maar Fijn Wonen bestaande uit tijdelijke sociale huurwoningen. Daaruit is voortgekomen dat Omnia Wonen en de gemeente Woudenberg het project Klein maar Fijn wonen in principe samen willen ontwikkelen. Op dit moment bevinden wij ons in de haalbaarheidsfase en dit is ook meteen het voorbehoud dat wij moeten maken. De haalbaarheid wordt op dit moment concreet onderzocht.</p> <p>Bij Omnia Wonen is er een startbesluit genomen. Met dit besluit heeft Omnia Wonen aangegeven dat binnen de financiële kaders de haalbaarheid voor de realisatie van Klein maar Fijn wonen verder onderzocht wordt.</p> <p>Tevens wordt er op dit moment, parallel aan het onderzoek naar de haalbaarheid, gewerkt aan concrete afspraken die opgenomen worden in een (anterieure) overeenkomst.</p> <p>Daarnaast worden, in overleg met Omnia Wonen, ook de voorbereidende werkzaamheden voor het uitvoeren van de onderzoeken uitgevoerd. Over het verdere verloop van het project Klein maar Fijn wonen informeren wij u zodra er meer concreet is. Naar verwachting is dit voor de zomervakantie van dit jaar.</p> <p><i>Starterslening & Blijverslening</i> Vanaf 1 augustus 2019 zijn in Woudenberg de Starterslening en de Blijverslening</p>		

beschikbaar. Er is op dit moment nog geen gebruik van de Blijverslening. Bij de verkoop van de goedkope koopwoningen in Hoevelaar is, op ons verzoek, door de makelaars nadrukkelijk gewezen op de mogelijkheid van een Starterslening. We zien dat dit een zeer positief effect heeft gehad. De afgelopen periode zijn er 7 Startersleningen aangevraagd voor de sociale koopwoningen in Hoevelaar. Daarnaast is er ook meerdere malen een Starterslening aangevraagd voor een bestaande woning. Op dit moment is er voor startersleningen nog een bestedingsruimte bij de SvN van circa 62.000 euro. In bijlage 2 vindt u de actuele stand van het beschikbare budget.

Zodra bekend is wanneer de volgende sociale koopwoningen in Hoevelaar in de verkoop komen, naar verwachting eind van dit jaar, komt er een voorstel naar de gemeenteraad om het budget te verhogen.

Overzicht cijfers woningbouw

Als bijlage bij deze voortgangsrapportage is de tabel met overzicht cijfers woningbouw toegevoegd. Deze tabel is voorzien van de laatst beschikbare informatie.

Voor 2021 staan er tevens nog een aantal actiepunten op de agenda:

- Huisvestingsverordening
- Onderzoek Pre Mantelzorg
- Onderzoek vereveningsfonds

2. Geld

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

3. Risico's

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

4. Organisatie

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

De beleidsadviseur Wonen sluit intern aan bij de diverse project overleggen zodat het onderdeel wonen ook hierin geborgd is. Er wordt nauw samengewerkt met de eventueel betrokken collega's en de afdeling communicatie is ook op de hoogte van acties.

Er zijn regelmatig overleggen met Omnia Wonen. Ook zijn er meerdere keren per jaar overleggen met de Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen.

Daarnaast wordt er ook op regelmatige basis overleg gevoerd met de regio Amersfoort en de regiogemeenten.

5. Tijd

Zie risico's.

6. Informatie / communicatie

Communicatie/burgerparticipatie

De acties worden uitgevoerd in nauw overleg met betrokken organisaties.

7. Kwaliteit

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

8. Gevraagd besluit(en)

Geen.

9. Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht actiepunten Woonvisie 2019+
- Bijlage 2: Overzicht Starterslening & Blijverslening
- Bijlage 3: Overzicht tabel cijfers woningbouw - versie april 2021

Voor akkoord:

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

Bijlage 1 - uitwerking actiepunten Woonvisie 2019+

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

Afgerond	2021 afgerond	Voortdurende actie	Na 2021 afgerond
Focuspunt	Actie	Voortgang	
Nieuwbouw op basis van behoeften	We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw en hebben oog voor de kwaliteit van de leefomgeving.	In alle nieuwbouwprojecten wordt ingezet op hoge kwaliteit van de woningen maar ook hoge kwaliteit van de leefomgeving. Het woonbehoefteonderzoek is uitgangspunt bij de planvorming. Groen, speelvoorzieningen en voldoende parkeerruimte zijn belangrijke aandachtspunten.	
Nieuwbouw op basis van behoeften	We gaan actief aan de slag met het realiseren van kleine (tijdelijke) woonvormen en geven ruimte aan experimenten en initiatieven vanuit de markt.	Er wordt momenteel overleg gevoerd met Omnia Wonen om te komen tot de realisatie van kleine woningen. Blijkt dat we er met Omnia Wonen niet uitkomen dan wordt er gekeken naar een alternatieve ontwikkelaar. Omdat er sprake is van een tijdelijke locatie en dat we de eenheden willen verhuren aan specifieke doelgroepen heeft het onze voorkeur om met Omnia samen te realiseren..	
Nieuwbouw op basis van behoeften	Wij zijn ons bewust van de uitdaging waar de jeugd voor staat bij het vinden van een woning en gaan actief aan de slag met het onderzoeken van mogelijkheden om het voor deze doelgroep mogelijk te maken een woning te huren of kopen.	De Starterlening is beschikbaar gesteld en wordt aangeboden. In verschillende projecten wordt in woningen in alle categorieën voorzien, waaronder ook goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen.	

Betaalbare woningvoorraad	We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en gaan actief aan de slag met het creëren van doorstroming. Het streefpercentage van 20% sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten blijft daarvoor in stand.	De tabel met betrekking tot de woningbouwaantallen is geüpdatet en deze versie is als bijlage bij deze voortgangsrapportage toegevoegd.
Betaalbare woningvoorraad	We zetten met onze woonpartners in op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen.	Door Omnia Wonen wordt de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd. Daarnaast is ook de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Tevens hebben alle huurders van Vallei Wonen / Omnia Wonen eind vorig jaar een brief ontvangen waarin er aangegeven wordt dat zij voorrang hebben bij project Wij Wittesteijn (Nieuw Geerestein). Hier is beperkt gebruik van gemaakt.
Betaalbare woningvoorraad	Wij blijven 25% van de sociale woningvoorraad toewijzen aan woningzoekende met binding met Woudenberg. Dit is mogelijk op grond van de huisvestingsverordening. Daarnaast onderzoeken wij of er meer mogelijkheden zijn om Woudenbergers, zowel bij koop- als bij huurwoningen, voorrang te geven op basis van (economische of sociale) binding.	De huisvestingsverordening blijft in Woudenberg van kracht. De toewijzing van 25% aan woningzoekenden met binding met Woudenberg blijft daarmee uiteraard in stand. Na onderzoek is gebleken dat er geen andere mogelijkheden zijn om Woudenbergers meer voorrang te geven.
Betaalbare woningvoorraad	Het Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn) biedt instrumenten, onder andere voor starters. Wij onderzoeken de mogelijkheid om gebruik te maken van deze instrumenten.	In juli 2019 zijn zowel de Starterslening als de Blijverslening vastgesteld. Bijlage 2 van deze voortgangsrapportage verstrekt u inzicht in het aantal uitgegeven leningen. Op de website van de gemeente zijn voor beide leningen ook informatiepagina's ingericht en alle makelaars in Woudenberg zijn ook op de hoogte gebracht.
Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities	We programmeren levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen op goed toegankelijke	Bij de nieuwbouwprojecten wordt er, waar mogelijk, ook rekening gehouden met levensloopbestendige

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

		Daarnaast sluiten we aan bij de landelijke en provinciale regelingen.
--	--	---

Bijlage 2: overzicht Starterslening & Blijverslening d.d. 14 april 2021

Overzicht Starterslening

Beschikbare budget	€ 62.409,44*
Aantal aanvragen	14
Aantal toewijzingen	14
Aantal bestaande bouw	8
Aantal nieuwbouw	7
Aantal afwijzingen	

* actuele stand op 14 april 2021

Overzicht Blijverslening

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

Bijlage 3: overzicht cijfers woningbouw

Tabel wordt hier toegevoegd.