



Gemeente  
Woudenberg

### Collegedadvies eigen initiatief

<b>Besluitenregistratie:</b>		<b>Postregistratienummer : Z.338212/D.238939</b>	
		<b>Datum inboeken :</b>	
<b>Openbaar</b>	Ja	<b>Internet</b>	Nee
<b>naar RAAD</b>	Ja	<b>OR</b>	Nee
<b>Communicatie</b>	Nee	<b>Europese regelgeving</b>	Nee
<b>via COMMISSIE</b>	Nee		
<b>Anders:</b>			

**Onderwerp** : Woonbehoefteonderzoek (WBO) 2022

- Advies** :
1. Kennisnemen van het Woonbehoefte onderzoek WBO 2022 zoals opgesteld door WAK;
  2. Het WBO 2022 benutten voor de nadere invulling van woningbouwontwikkelingen en de prestatieafspraken met Omnia Wonen. Daarnaast het WBO 2022 gebruiken als input voor het opstellen van de nieuwe Woonvisie 2023+;
  3. De resultaten van het Woonbehoefte onderzoek (WBO) 2022 ter kennisgeving delen met de raad.

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
19-10-2022	G. Leusink	B&A	MvdG		

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
<b>Burgemeester</b>	MJ		221017	
<b>Wethouder</b>	DdK		221017	
<b>Wethouder</b>	HJM		221017	
<b>Wethouder</b>	MvdG		221017	
<b>Secretaris</b>	DR		221013	

**Datum vergadering B&W: 18 oktober 2022**

**Agendapunt: O6**

---

**Besluit:**

**Openbare besluitenlijst B&W vergadering 18 oktober 2022:**

-Akkoord

Retour naar afdeling op:

---

Ter archivering aangeboden op:

---

**Inleiding**

Als gemeente voeren we iedere twee jaar een woonbehoefteonderzoek uit. Dit zodat we de ontwikkelingen op de Woudenbergse woningmarkt goed kunnen monitoren en waar nodig tijdig kunnen bijsturen in de nieuwbouwprojecten. Daarnaast kunnen de uitkomsten gebruikt worden om richting te geven aan de te maken keuzes in de Woonvisie en de prestatieafspraken die we samen met de corporatie maken. Daarom is het woningbehoefteonderzoek uit 2020 geactualiseerd.

*Betrokken partijen*

Voor de actualisatie hebben we als gemeente actief samengewerkt met de in Woudenberg actieve woningcorporatie Omnia Wonen. Belangrijke input voor het behoeftenonderzoek zijn onder andere de bewonersenquête Woudenberg 2021, de jaarrapportages woningnet regio Eemvallei en de analyses die zijn uitgevoerd door de KAW.

**Centrale vraag**

Kan het college kennisnemen van de resultaten en instemmen met het benutten van de resultaten voor verdere invulling van de nieuwbouwprojecten en met het benutten van de resultaten voor het opstellen van een nieuwe Woonvisie 2023+? En is het college akkoord om de resultaten van het WBO 2022 ter kennisgeving te delen met de Raad?

**Beoogd resultaat (wat)**

Informeren over de resultaten van het WBO 2022.

De resultaten uit het woonbehoefteonderzoek 2022 (WBO) worden benut voor het opstellen van een nieuwe Woonvisie 2023+ en de verdere invulling van Hoevelaar.

**Kader**

Woningwet en het WBO 2022  
Uitkomst Gemeentebeleidsmonitor  
Prestatieafspraken Omnia Wonen 2021 en 2022  
Nationale Woon- en Bouwagenda incl. programma's  
Nationale prestatieafspraken 2022

**Argumenten/ Samenvatting**

Onderzoeksbureau KAW heeft het WBO 2022 voor ons uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegd eindrapportage. KAW heeft voor de zomerperiode de uitkomsten van het WBO 2022 middels een presentatie aan de raad toegelicht. Het WBO 2022 wordt ter kennisgeving gedeeld met de raad.

*Woonvisie 2023+*

De Woonvisie beschrijft de visie van de gemeente op het gebied van wonen. Op dit moment is de Woonvisie 2019+ incl. oplegger 2020+ van toepassing. Het heeft de voorkeur om middels een actualisatie een nieuwe Woonvisie op te stellen. Hiervoor worden de uitkomsten uit het WBO 2022 gebruikt als input voor het opstellen van de nieuwe woonvisie. Er speelt veel op de woningmarkt, waardoor het wenselijk is om het Woonbeleid van de gemeente Woudenberg te actualiseren. Zo vragen onder andere het stijgende aantal inwoners, toename van het aantal alleenstaanden en betaalbaarheid voor jongeren erom dat het Woonbeleid aansluit op de huidige woningmarkt. Dit resulteert in een nieuwe Woonvisie waarin de woonwensen en woonbehoeften van de inwoners van de gemeente Woudenberg naar voren komen. Daarnaast wordt de Nationale Woon- en Bouwagenda incl. onderliggende programma's gebruikt om richting te geven aan de te maken keuzes in de nieuwe Woonvisie. Dit Nationale beleid heeft met name invloed op het gebied van het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod.

De intentie is om in Q1 2023 te starten met de voorbereidingen op de nieuwe Woonvisie. De planning is om de Woonvisie uiterlijk Q3 2023 vast te laten stellen door de gemeenteraad.

*Belangrijkste uitkomsten woningbehoefteonderzoek Woudenberg 2022*

We geven de belangrijkste uitkomsten van het geactualiseerde behoeftenonderzoek puntsgewijs weer:

- Het aantal inwoners en huishoudens in Woudenberg neemt de komende jaren toe.
- De bevolking vergrijst, maar tot 2032 is er nog geen sprake van ontgroening door toename aandeel jongeren en instroom gezinnen van buitenaf.
- De huishoudens alleenstaanden en gezinnen zijn de grootste groeiers binnen de gemeente.
- In de sociale huursector is er met name behoefte aan grondgebonden woningen en een hoger aanbod voor jongeren/jonge stellen.
- Er bestaat behoefte aan woningen in vrijwel alle segmenten, zowel sociale huur, vrijesectorhuur als koop.
- Doordat de betaalbaarheid (voor starters) van koopwoningen onder druk staat is op de korte termijn vooral vraag naar betaalbare woningen onder de NHG-grens.
- Toevoeging nieuwbouw: behoefte aan circa 1.445 nieuwe woningen tot 2032. Tot 2040 is er in totaal behoefte aan 2.720 nieuwe woningen.
- Vergrijzing vraagt om toevoeging van levensloopbestendige woningen waarbij het belang van een passende woning voorop staat.
- De behoefte aan standplaatsen en woonwagens is in het WBO 2022 geïnventariseerd. Hieruit komt naar voren dat zowel bij de gemeente als bij de corporatie geen signalen zijn dat er specifieke behoefte is aan standplaatsen voor woonwagens in Woudenberg. Door de jaren heen is er wel een enkel verzoek om informatie bekend, maar dit verzoek is niet direct te herleiden tot een lokale behoefte.

*Opvallende verschillen met voorgaand woningbehoefteonderzoek*

We geven de belangrijkste verschillen puntsgewijs weer:

- Meest recente prognoses laten een snellere toename van het aantal inwoners en huishoudens in Woudenberg zien.
- Hierdoor neemt de jaarlijkse woonbehoefte toe: de jaarlijkse nieuwbouwpoging kwam in de WBO 2020 uit op 100 tot 120 woningen per jaar tot 2030. Het behoeftenonderzoek 2022 laat een jaarlijkse stijging zien van woningen tot 140-145 woningen per jaar.
- De geprognostiseerde huishoudensontwikkeling tot 2040 toonde in het WBO 2020 een forse toename in de doelgroep vanaf 75 jaar. Het WBO 2022 laat ten opzichte van het WBO 2020 een grotere stijging van de doelgroep 65 tot 75 jaar zien en een lichtere stijging van de doelgroep vanaf 75 jaar.
- Het WBO 2022 laat zien dat de uitstroom zich vooral richt op gemeenten ten oosten van Woudenberg. In het WBO 2020 was deze trend minder zichtbaar.
- In het WBO 2020 was de prognose 2.245 extra woningen tot 2040. De prognose uit het WBO 2022 gaat uit van 2.720 woningen tot 2040.

**Duurzaamheid**

In de Woonvisie, waarvoor het WBO de basis vormt, wordt ruim aandacht besteed aan duurzaamheid voor zowel de bestaande voorraad als voor de nieuwbouw. Uit het WBO 2022 komt naar voren dat de energetische kwaliteit van de bestaande sociale huurwoningen in Woudenberg relatief goed is. Daarnaast draagt het WBO bij aan een zo goed mogelijke invulling van de woningmarkt, waarbij zo veel als mogelijk inwoners van Woudenberg een passende woning hebben.

**Draagvlak**

Het beleid in de gemeente Woudenberg is dat er één keer per 2 jaar een WBO uitgevoerd wordt, welke de basis biedt voor het beleid van de komende jaren (Woonvisie). Omnia Wonen was medeopdrachtgever voor het WBO 2022.

**Beoogd resultaat (hoe)**

N.V.T.

### **Financiële consequenties**

N.V.T.

### **Aanpak/uitvoering**

In navolging op dit woonbehoefteonderzoek wordt er in Q1 2023 een start gemaakt aan de voorbereiding van de nieuwe Woonvisie 2023+.

### **Conclusie**

De resultaten van het woonbehoefteonderzoek laten geen extreme excessen zien ten opzichte van het vorige WBO. Het WBO 2022 toont aan dat de huidige plancapaciteit aansluit op de verwachte behoefte in zowel aantallen als type. Ook de verdeling huur en koop past bij de vraag. Dit betekent dat er binnen de gemeente Woudenberg wordt gebouwd naar behoefte. De resultaten bieden een goede basis voor de verdere invulling van woningbouwprojecten en het opstellen van een nieuwe Woonvisie. Wel dient er aandacht te zijn voor het ophogen van het aantal nieuwe woningen en de segmenten. Inzet op het faciliteren van doorstroming is daarbij nog belangrijker geworden om iedereen passend te kunnen huisvesten.

### **Communicatie**

Het Woonbehoefteonderzoek 2022 wordt ter kennisgeving gedeeld met de raad. Voor dit moment zijn er verder geen concrete communicatie momenten van toepassing.

### **Bijlagen**

- Woonbehoefteonderzoek 2022 Woudenberg KAW