

# WOONVISIE WOUDENBERG 2024-2030

EEN PRACHTIG DORP  
*WONEN IS VAN ONS ALLEMAAL*

Definitief, november 2023





# INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	4
2 ACHTERGROND	8
3 VISIE - EEN PRACHTIG DORP	15
4 BETAALBAAR WONEN	18
5 RUIMTE MAKEN VOOR WONEN	26
6 WONEN EN ZORG	36
7 WAT GOED IS BEHOUDEN	41
8 UITVOERING	45
BIJLAGEN	47

# VOORWOORD

**Mijn droom? Een betaalbare woning voor iedere Woudenberger: starters én doorstromers, met een grote én een kleine portemonnee, huurders én kopers. Want wonen is van ons allemaal!**

En precies dat is misschien wel een grotere uitdaging dan ooit. Sterk gestegen energiekosten en bouwrijzen, een noodzakelijke kostbare verduurzamingsopgave van veel bestaande woningen en de verdunning van huishoudens zetten een rem op (de groei van) het aanbod van betaalbare woningen.

Toch biedt juist deze tijd in toenemende mate mogelijkheden: er komen steeds meer verduurzamings-subsidies voor bestaande woningen, woningcorporaties hebben ruimere financiële slagkracht om meer sociale huurwoningen te bouwen en de bevoegdheid voor gemeenten om meer woningen lokaal toe te wijzen staat op stapel in Den Haag.

Met deze Woonvisie willen wij recht doen aan de eigenheid van Woudenberg door ruim opgezette, groene en duurzame (nieuwbouw)wijken met een mix van woningen in alle prijsklassen, waarbij het accent ligt op betaalbare sociale huur- en koopwoningen.

Bij inbreidingslocaties in en rond het centrum zien wij kansen voor ouderenwoningen gelegen in hofjes. In de buurt van voorzieningen. Naast ouderen willen wij ook starters hier de mogelijkheid bieden om op eigen benen te staan. Het resultaat? Een mix van leeftijds categorieën waarmee we het omzien naar elkaar bevorderen. En dat is precies waar ons dorp sterk in is.

Mijn droom? Dat Woudenberg een prachtig dorp blijft!

*Moniek van de Graaf – Wethouder*





# 1

## INLEIDING

# INLEIDING

## Waarom een woonvisie?

Woudenberg staat voor een aantal belangrijke keuzes op het gebied van wonen. De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog in ons deel van het land. Veel Woudenbergers vinden in eigen dorp maar moeilijk een betaalbare woning: prijzen zijn hoog en er is concurrentie vanuit omliggende regio's en stedelijke gebieden. We leggen met een nieuwe woonvisie vast hoe we de bestaande woningen in ons dorp aanvullen met nieuwe, op basis van de behoeften in ons dorp. Als gemeente kunnen we nieuwe instrumentaria inzetten om te zorgen dat woningen betaalbaar blijven en vaker terecht komen bij de beoogde doelgroepen. Ondertussen liggen er opgaven in de bestaande voorraad, zoals de urgentie om te verduurzamen die alleen maar toeneemt. Sommige groepen inwoners hebben speciale aandacht nodig op de woningmarkt, zoals starters en mensen met een zorgvraag. Ook dat krijgt aandacht in deze nieuwe woonvisie. Daarnaast bouwen we voort op de woonvisie uit 2019+, de oplegger bij die woonvisie uit 2020 en de Beleidsnotitie Ingrepen Woningmarkt uit 2022.

## De nadruk op wat extra aandacht nodig heeft

We leggen in de woonvisie extra nadruk op het toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen en het geven van betere kansen aan lokale woningzoekenden. Dit zijn namelijk onderwerpen die, bij het overlaten aan de markt, niet vanzelfsprekend goedkomen. Andere onderwerpen, zoals het bouwen van meer ruime gezinswoningen, worden beter door de markt opgepakt. Ze vragen daarom om minder sturing en aandacht in deze woonvisie, maar blijven wel onderdeel van het bouwprogramma.

## Een wettelijk belangrijke basis voor afspraken

Een woonvisie helpt bij het nakomen van onze wettelijke plicht: voor het maken van prestatieafspraken met de corporatie en huurdersorganisatie, als basis voor de gemeentelijke woonzorgvisie die alle gemeenten moeten opstellen, als onderbouwing bij het maken of beoordeling van vele initiatieven voor woningbouw en het inzetten van instrumentarium waarmee lokale binding beloofd wordt.

## Met visie aan de slag

Deze visie kijkt tien jaar vooruit en geldt als kader tot in elk geval 2030. In 2027 evalueren we de visie, of eerder als een woningmarktonderzoek daar aanleiding toe geeft. De visie bevat een uitvoeringsagenda: deze evalueren we periodiek. In elk hoofdstuk staan aan het begin de belangrijkste keuzes en acties. We geven aan welk soort initiatieven gewenst zijn, hoe we daar naar kijken, wat partijen van ons als gemeente mogen verwachten en waarin we zelf het initiatief nemen.

## Enquête en gesprekken als bouwsteen

Voor deze visie gebruikten we onderzoeken en beleidsdocumenten (lokaal en landelijke kaders). Zoals het recente woonbehoefteonderzoek, het coalitieakkoord en het Collegewerkprogramma. Ook vroegen we inwoners naar hun ideeën, met behulp van een enquête. Daarover gingen we in gesprek met bewoners, de corporatie, huurdersorganisatie, marktpartijen en medewerkers van de gemeente.

# INLEIDING

## In stappen naar een visie

### Maptionnaire

We vroegen inwoners in het voorjaar van 2023 om hun mening via een Maptionnaire, een online enquête. Inwoners konden onder meer op de kaart aangeven waar wel en niet gebouwd moet worden en waar iets aangepakt moet worden. In totaal hebben ca. 250 inwoners van Woudenberg de enquête ingevuld.

### Lokale kennis

Eind april hielden we twee avonden waarin we in gesprek gingen met inwoners van Woudenberg, maar ook met ondernemers, Omnia Wonen, de huurdersorganisatie, makelaars en ontwikkelaars.

### Nauwe samenwerking met een projectgroep

In interne overleggen, met inzet vanuit meerdere disciplines, gaven we richting en inhoud aan de visie.

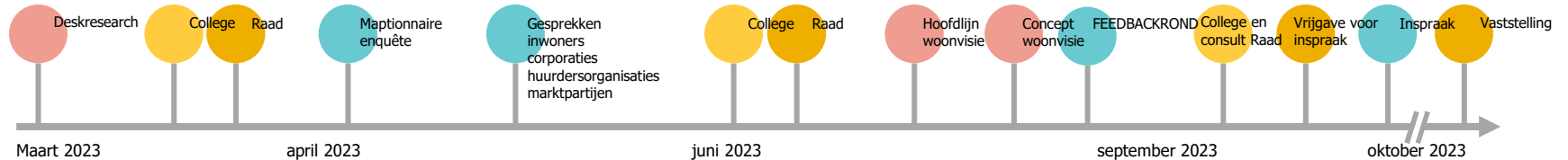
### Betrokkenheid College en Raad

De Raad is aan het begin van het proces geïnformeerd over de te nemen stappen, halverwege het proces om te spreken over inhoudelijke dilemma's.

### Inspraak en besluitvorming

Deze concept woonvisie wordt voorgelegd aan inwoners en andere betrokkenen. Daarna volgt besluitvorming door het College en de Raad.

- Participatie
- Opstellen
- College en Raad



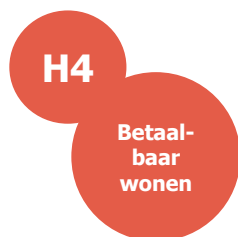
# INLEIDING

## Voor iedereen een plek in Woudenberg

De woonvisie gaat in op de belangrijkste thema's op het gebied van wonen. De basis van de visie is het vastleggen wat Woudenberg is en wat we in de toekomst willen zijn. Dit doen we in hoofdstuk 3. Wat duidelijk is, is dat betaalbaar wonen in Woudenberg de hoogste prioriteit

heeft. Dit bleek ook uit de gesprekken en enquête. We gaan hier uitgebreid op in, in hoofdstuk 4. Hoe we betaalbaar wonen en andere woonwensen een plek gaan geven leggen we uit in hoofdstuk 5. Hier gaan we ook in op de instrumenten die we willen inzetten om er voor te zorgen dat bijvoorbeeld lokale woningzoekenden meer kans

krijgen. Hoewel er ook een aparte woon-zorgvisie komt, wordt een deel van de visie op wonen en zorg (hoofdstuk 6) in dit hoofdstuk besproken. Tot slot gaan we in op wat er al goed gaat in Woudenberg en hoe we dit willen behouden en versterken (hoofdstuk 7).



- 1 Sociale huur: een sprong maken
- 2 Energielast huurders beperken
- 3 Energielast huiseigenaren beperken
- 4 Koop: 2<sup>e</sup> jeugd voor bestaand wonen
- 5 Vrije markthuur bij behoefte
- 6 Starters: een zetje in de rug geven



- 1 Gefaseerd woningen toevoegen
- 2 Doorstroming bevorderen
- 3 Lokale binding belonen
- 4 Nieuwe smaken in wonen
- 5 Elke plek heeft zijn eigen rol
- 6 Het dorpse behouden
- 7 Duurzaamheid



- 1 Passend wonen
- 2 Toegankelijke woonomgeving



- 1 Samen leven in buurten
- 2 Een fijn dorp: meer dan huizen



2

**ACHTERGROND**



# DE WOONVISIE STAAT NIET OP ZICHZELF

## **Landelijk: Nationale Woon- en Bouwagenda**

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft verschillende programma's uitgerold. Volkshuisvesting is hiermee weer een kerntaak van de overheid. De diverse programma's zetten in op het verbeteren van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod. Concreet is de doelstelling om in het hele land 900.000 woningen toe te voegen tot 2030, waarvan twee derde betaalbaar\* is en met een evenwichtige verdeling over gemeenten. Ook gaat het om voldoende woningen voor aandachtsgroepen. Het doel is een duurzame huisvesting voor iedereen mogelijk te maken, ook in kwetsbare gebieden. De verschillende programma's en thema's zijn verweven in de opbouw van de woonvisie.

\* Twee derde betaalbaar wonen: van de 900.000 woningen die er landelijk gebouwd moeten worden, komen er 50.000 in de door corporaties gerealiseerde middenhuur (186 WWS-punten), 250.000 in de sociale huur en 300.000 in betaalbare koop (tot € 355.000) door marktpartijen.

## **Regionale kaders**

In de omgevingsvisie van de provincie staat een aantal basisprincipes voor verstedelijking genoemd. Zo moet

nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk binnendorps plaatsvinden nabij knooppunten en gekoppeld worden aan hoogwaardig openbaar vervoer.

## **Regionale woondeal**

In de woondeal van de regio is voor Woudenberg uitgegaan van de behoefte die is onderzocht in het woonbehoefteonderzoek uit 2022. Hieruit blijkt een behoefte aan een variatie van alle typen woningen en doelgroepen. Ook zijn er in de woondeal kritische succesfactoren opgenomen. Zo ligt Woudenberg niet op een knooppunt, waardoor het primair moet focussen op wat nodig is voor de lokale vitaliteit. Daarnaast wordt er gekeken naar oplossingen voor de drukte op de N224 en N226. Zo is een goede HOV-verbinding van groot belang.

## **Coalitieakkoord**

Eén van de uitdagingen waar de gemeente voor staat is het bieden van passende woonruimte voor alle Woudenbergers. Er is specifieke aandacht voor starters en het doorstromen van vooral senioren. Om te zorgen voor meer passende huisvesting staat de gemeente er voor dat 30% van de nieuwbouwwoningen sociale huur is en 10% goedkope

koopwoningen. Waar het kan wordt er gekeken naar inbreidingslocaties, maar de gemeente gaat ook in gesprek met de provincie over woningbouw op uitbreidingslocaties zodra Hoevelaar af is, zoals Woudenberg Zuidoost. Naast het bouwen van meer woningen wil de coalitie ook instrumenten gebruiken die het als overheid heeft om meer starters aan een betaalbare koopwoning te helpen. Zo hebben we in 2022 al een opkoopbescherming ingevoerd om woningen betaalbaar te houden. De gemeente maakt keuzes zoveel mogelijk samen met inwoners.

## **Belangrijke bronnen**

Voor de woonvisie gebruikten we meerdere gemeentelijke en provinciale documenten over woonthema's of verwante onderwerpen. Zoals de Transitievisie Warmte en het convenant Duurzame Woningbouw Utrecht. Naast deze kaders gebruikten we actueel onderzoeksmateriaal. Op de pagina's hierna vatten we de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek uit 2022 samen. Ook tonen we de belangrijkste uitkomsten van de Maptionnaire enquête die we in het kader van deze woonvisie uitgezet hebben om de opvattingen van inwoners te beluisteren.



# WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2022

Op deze en de volgende pagina vatten we kort de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek samen.

## Woudenberg sterk gegroeid in vrijwel alle groepen

Woudenberg groeide sinds 2010 relatief snel. Dit komt door de aantrekkelijke ligging van Woudenberg, en was mogelijk doordat er de afgelopen jaren kon worden gebouwd. Het inwonertal van Woudenberg groeide van 11.905 inwoners in 2010 naar 14.355 op 1 januari 2023, een groei van ruim 20%. Het aantal huishoudens groeide van 4.555 in 2010 naar 5.339 in 2022. Dat is ongeveer in lijn met de beoogde groei in de woonvisie 2019+. Deze groei was zichtbaar in alle leeftijdsgroepen en huishoudenstypen. Zo bestaat Woudenberg uit veel gezinnen en paren. Beide namen de afgelopen jaren sterk toe. Dit betekent veel voor de

woonvraag. Het aantal alleenstaanden is waarschijnlijk grotendeels door vergrijzing toegenomen. Hoewel de leeftijdsgroep 35 tot 45 tot voor kort afnam, is er nu een omslag te zien. Deze leeftijdsgroep nam waarschijnlijk toe als gevolg van instroom van buitenaf. Jonge gezinnen konden in Woudenberg meer huis krijgen voor hun geld dan in de Randstad. De groep 45 tot 55 jaar nam juist de laatste jaren iets af. Zij vertrokken niet per se, maar werden gewoon ouder en kwamen dus terecht in de leeftijdsgroep 55 tot 65.

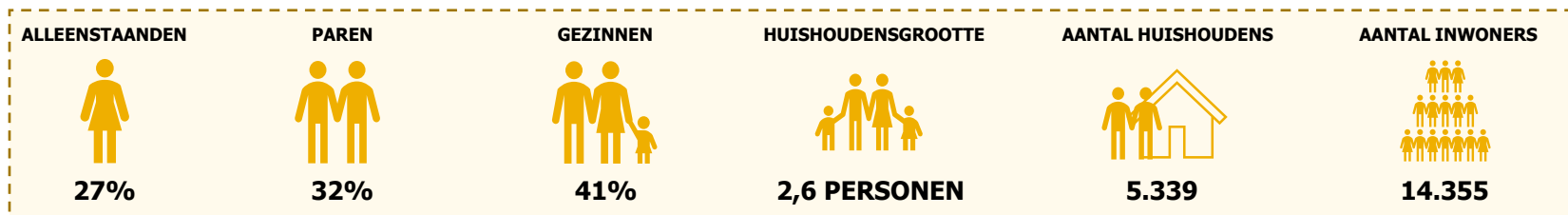
## Verkooprijzen sterk toegenomen

De afgelopen jaren zijn de verkoopprijzen van woningen sterk toegenomen. De 'olievlek' die over het land gaat van hoge verkoopprijzen laat zien welke plekken het meest

gewild zijn, ook bij een mindere marktdruk. Zo is de verwachting dat bij een afnemende vraagdruk, iets wat nu al speelt door de hoge rente, de gewildheid van plekken weer in dezelfde richting afneemt. Woudenberg zag al vrij snel de overdruk vanuit de Randstad op haar afkomen. De verwachting is dan ook dat Woudenberg, en de regio waar het in ligt, nog lang een hoge marktdruk zullen ervaren.

## Kwaliteit van sociale huurwoningen vaak goed

Over het algemeen staat de sociale huurvoorraad er goed bij in Woudenberg. Er zijn nog ca. 60 woningen met labels E, F of G, slechts 5% van de woningvoorraad van Omnia Wonen in Woudenberg. En er zijn nog ca. 150 woningen met een label D.



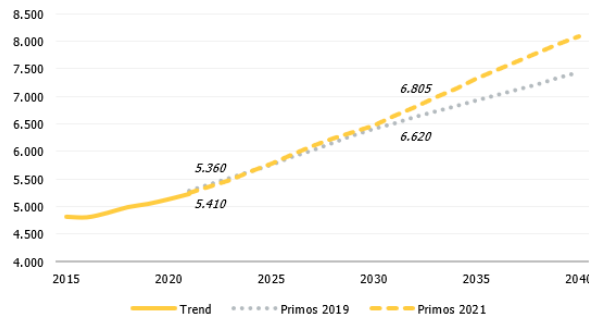
# WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2022

## Bijna 1.500 huishoudens erbij tussen '22 en '32

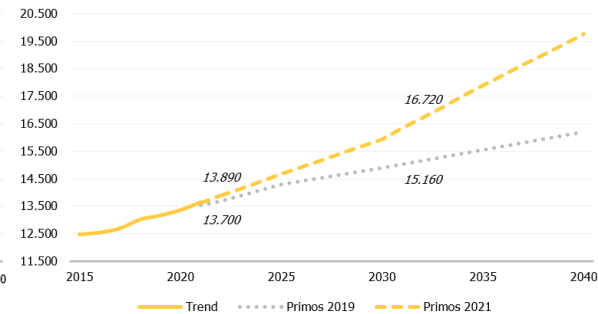
Het woningbehoefteonderzoek laat zien er tussen '22 en '32 een behoefte is aan 1.445 woningen extra in Woudenberg. De verwachting is naar boven bijgesteld ten opzichte van het woonbehoefteonderzoek uit 2019. De hoger dan verwachte instroom van gezinnen zorgt ook op de lange termijn voor een hogere groeiverwachting. Kanttekening is dat de woningbouwsnelheid ook de vraag moet volgen. Bouw je minder, of zijn er te weinig locaties, dan zal de instroom ook minder zijn.

De nadruk van de nieuwbouwpoging ligt in de koopsector (+975 woningen erbij tot 2032), met speciale aandacht voor betaalbaarheid, zoals ook in landelijke programma's wordt aangekaart. Binnen de sociale huursector is er behoefte aan ongeveer +250 woningen. De behoefte aan vrije huur is lastig vooraf te meten. Een deel van de vraag ontstaat door gebrek aan betaalbare koop. De Woondeal heeft geen ambitie op het gebied van vrije huur en er zijn ook geen plannen. Zie ook pagina 33 voor preciezer onderzoeksuitkomsten en onderbouwing.

VERWACHTE HUISHOUDENSGROEI



VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI



JAAR	PRIMOS 2019		PRIMOS 2021	
	AANTAL	Δ T.O.V. 2022	AANTAL	Δ T.O.V. 2022
2022	5.410	-	5.360	-
2024	5.645	4,3%	5.640	5,2%
2027	6.025	11,4%	6.090	13,6%
2032	6.620	22,4%	6.805	27,0%
2040	7.430	37,3%	8.080	50,7%
Δ '22-'24	+235		+280	
Δ '22-'32	+1.210		+1.445	
Δ '22-'40	+2.020		+2.720	

JAAR	PRIMOS 2019		PRIMOS 2021	
	AANTAL	Δ T.O.V. 2022	AANTAL	Δ T.O.V. 2022
2022	13.700	-	13.890	-
2024	14.100	2,9%	14.410	3,7%
2027	14.540	6,1%	15.180	9,3%
2032	15.160	10,7%	16.720	20,4%
2040	16.200	18,2%	19.760	42,3%
Δ '22-'24	+400		+520	
Δ '22-'32	+1.460		+2.830	
Δ '22-'40	+2.500		+5.870	

# WAT INWONERS ONS MEEGEVEN

Er zijn in april 2023 twee avonden georganiseerd om de ideeën, wensen en opmerkingen van de Woudenbergers op te halen. Op de eerste avond zijn we in gesprek gegaan met inwoners van Woudenberg en op de tweede avond met marktkenners, ondernemers en raadsleden. Ook is er een uitgebreide enquête gehouden onder Woudenbergers met ca. 250 reacties. Hieronder noemen we een aantal belangrijke uitkomsten.

## **Een fijn dorps karakter – houd dat zo!**

Woudenbergers typeren hun dorp als rustig, maar ook actief. Kleinschaligheid en de groene omgeving worden vaak genoemd, maar ook woorden als bruisend, ons kent ons en een actief verenigingsleven springen eruit. Woudenbergers vinden het belangrijk dat er (veel) woningen gebouwd worden, maar hechten bovenal veel waarde aan het dorps karakter. Tot op heden gingen groei en karakter goed samen.

*"Het dorps karakter is nog steeds aanwezig ondanks de groei."*

## **Een perfecte ligging, maar bereikbaarheid knelt**

De gemeente ligt gunstig. Andere grote steden zijn nabij, er zijn veel uitvalswegen, en ook de omgeving is aantrekkelijk. De bereikbaarheid per auto is belangrijk voor de Woudenberger. Maar hier zit ook een knelpunt. De wegen om het dorp heen zijn vol en daar hebben bewoners last van. Reizen met het OV is minder goed geregeld. Het liefst zouden veel inwoners zien dat de rondweg verplaatst wordt. Ook de bereikbaarheid per fiets kan nog beter. Zo is er behoefte aan een betere fietsverbinding richting station Maarn.

*"Nu zijn we de meeste reistijd kwijt aan wegkomen uit Woudenberg en omgeving."*

## **Gezinsdorp, maar meer speelplekken gewenst**

De gemeente bestaat uit veel gezinnen en trekt ook veel gezinnen aan. Dit zien we ook terug in de onderwerpen die naar voren komen in de enquête. Woudenberg is kindvriendelijk, er zijn goede scholen, maar er mogen wel extra speelplekken komen.

*"Het is hier klein, rustig en veilig. Er zijn geweldige scholen en geweldige sportvoorzieningen. Het is echt een prachtige plek om een gezin groot te brengen."*

*"Meer kindvriendelijke speelplaatsen met schommels en glijbanen en misschien zelfs een plek om veilig een voetbal rond te schoppen."*

## **Een bruisender en gezelliger centrum**

Ondanks dat veel Woudenbergers aangaven dat het een bruisend dorp is, is het centrum vrij sober. Zowel bij de dorpsbijeenkoms als in de enquête wordt een bruisender centrum als wens genoemd. Meer horeca en een uitbreider winkelaanbod. Ook werd genoemd dat de N226 het centrum nu minder als één geheel maakt.

*"Er mag een horecaplein met meer gezelligheid komen."*

# WAT INWONERS ONS MEEGEVEN

## **Bouwen: focus op betaalbaarheid**

Goedkope koopwoningen en sociale huur wordt door Woudenbergers gezien als de belangrijkste woningbouwopgave. Met name jongeren en starters hebben nu veel moeite met het vinden van een betaalbare woning en vinden het om die reden extra belangrijk.

*"Het is voor jongeren, mensen met een laag inkomen en ouderen onmogelijk om een huis te krijgen. Dus woningen moeten zeker met voorrang voor hen worden gebouwd"*

## **Senioren: hebben verhuiscriteria maar zijn kritisch**

Senioren in Woudenberg vinden het (extra) belangrijk dat er appartementen en grondgebonden hofjeswoningen bijkomen. We zien dat een grote groep wel zou willen verhuizen of er over nadenkt. Echter zien we ook dat senioren alleen de stap maken als het product perfect aansluit op hun wensen. Zo moet het juiste woningtype nabij voorzieningen liggen, op een leuke locatie en voor het juiste bedrag. Het centrum wordt vaak genoemd als geschikte plek.

*"Een hofje met gezamenlijke tuin en een gebouw om met zijn allen leuke dingen te doen"*

## **Enkele straten hebben aandacht nodig**

Er zijn een aantal clusters van voornamelijk sociale huurwoningen waar volgens inwoners wat mee moet gebeuren. Het gaat dan om bijvoorbeeld De Grift west en oost en het oosten van het centrum. Vaak gaat het om verduurzaming van woningen, maar ook het aangezicht van sommige straten is een aandachtspunt.

*"Deze wijk is redelijk verouderd, hier mag zowel gerenoveerd als verduurzaamd worden en werk aan de uitstraling"*

## **Experimenteer met bijzondere woonvormen**

Tijdens de bijeenkomst werden woonvormen genoemd, zoals microwoningen en tiny houses, flexwoningen, wonen op het boeren erf, pre-mantelzorgwoningen, in bestaand of nieuw vastgoed. Dorpsgenoten vragen de gemeente om een open houding bij zulke initiatieven.

*"Mogelijkheid tot flexwoningen en pre-mantelzorg"*

## **Zelfbouwen: een kans**

Een aantal inwoners geven aan graag zelf te willen bouwen. Dit verschilt vaak van een ruime kavel tot ook wat kleinere kavels om juist iets betaalbaarder te bouwen.

*"Wij zouden het leuk vinden als er in het plan kavels komen die je zelf kan bebouwen."*

*"Waarom zijn er geen kleinere kavels te koop van 300 m2 - 350 m2?"*

## **Nieuwbouwkansen in het oosten van Woudenberg**

Veel Woudenbergers zien kansen voor woningbouw in het noordoosten, oosten en zuidoosten van het dorp. Op deze locaties liggen ook de minste bezwaren voor inwoners.

*"Uitbreiding voor de toekomst. Alleen met aanpassing rondweg."*

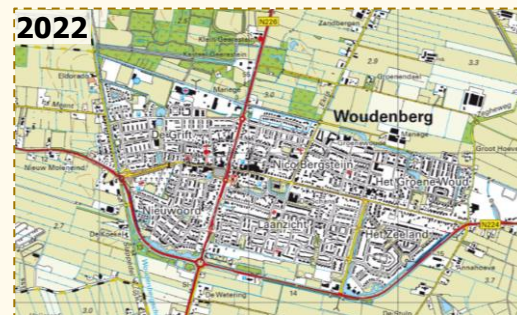
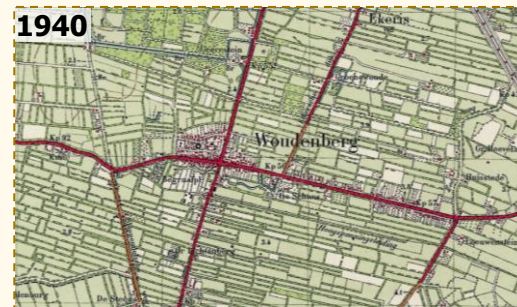


# WOUDENBERG: VAN KRUISPUNT TOT COMPLEET DORP

De geschiedenis van Woudenberg gaat al bijna 1.000 jaar terug: het gebied genaamd Hengistcoto (Henschoten) en de bouw van een abdij. Het gebied waar nu Woudenberg ligt, was moerassig, en is in dertiende eeuw ontgonnen. Rond die tijd ontstond Woudenberg als dorp, met een kapel, als voorganger van de huidige dorpskerk.

Tot 1945 bestond Woudenberg uit een kruising met enkele achterliggende woonstraten. Na 1945 groeide Woudenberg snel, vooral oostwaarts, daarna ook meer noord- en zuidwaarts.

Het grootste deel van de woningvoorraad is naoorlogs en met name vanaf de jaren '80 nam de voorraad snel toe.





3

**VISIE: EEN  
PRACHTIG DORP**

# VISIE: EEN PRACHTIG DORP

## Groei: met behoud van kleinschaligheid

We zijn zuinig op de unieke kwaliteit van Woudenberg. Het dorp is de laatste decennia hard gegroeid. Mede daardoor zijn onze voorzieningen op peil gebleven. Tegelijk is de eigenheid van het dorp gebleven. Dat zit hem in een veelvoud aan grote en soms kleine bouwstenen. Veel ruime en goede woningen. Een goede ligging. Aantrekkelijk groen in het dorp en in de omgeving. Veel activiteiten en organiserend vermogen. Mensen kennen elkaar. Tijdens de dorpsavonden en in de enquête bevestigen onze inwoners dit beeld. Woudenberg is ondanks de veranderingen in de tijd een prachtige plek om te wonen.

De komende jaren zullen we groeien, maar de kwaliteiten die bewoners nu benoemen, zien we als het houvast voor alle toekomstige ontwikkelingen. Woudenberg blijft een prachtig dorp om te wonen! We behouden het goede. En we werken aan verbeteringen op punten waar bewoners ons om vragen, zoals een bruisender dorpscentrum, meer variatie in het woningaanbod en heel belangrijk: betaalbaar wonen.

## Voor Woudenberg kies je bewust

Mensen die in Woudenberg wonen waarderen het dorpspe. En nieuwe instromers zijn van harte welkom. Zij dragen bij aan het draagvlak onder onze dorpsvoorzieningen. We streven ernaar dat zij *bewust* kiezen voor ons hechte dorp, met waardering voor wat ook huidige bewoners als kwaliteit ervaren. Dat zij kiezen voor het dorpsgevoel en gemeenschapszin en de intentie hebben om zich voor langere tijd aan ons dorp te verbinden.

We willen dit als gemeente uitstralen. En we verbinden daaraan instrumenten die lokale binding belonen, en werken aan mogelijkheden om in het dorp door te stromen naar een woning die past bij een nieuwe levensfase. Zo bouwen we primair voor de lokale behoefte.





# VISIE: EEN PRACHTIG DORP

## **Voor iedereen betekent: focus op groepen**

We willen goed wonen mogelijk maken voor iedere portemonnee. Mensen die willen blijven, moeten daartoe de mogelijkheid hebben, omdat zij bijdragen aan onze vitale gemeenschap. Er zijn groepen in ons dorp die daar moeite mee hebben en daar gaat onze aandacht speciaal naar uit. Het gaat in het bijzonder om starters / jonge huishoudens en senioren, bovenop de voor ons bekende aandacht voor gezinnen.

Onze starters / jonge huishoudens hebben het moeilijk: veel koopwoningen zijn (te) duur voor hen geworden en ook de wachtlijsten voor de sociale huurwoning zijn lang. Met meer sociale huurwoningen, nieuwe / andere vormen van wonen en de inzet van woningmarktinstrumenten helpen we hen op de huur- en koopmarkt.

Een deel van de groeiende groep senioren vraagt andere vormen van wonen dan gezinswoningen. Wanneer zij een positieve stap kunnen zetten, biedt dat ook weer kansen voor anderen. Zo wordt de doorstroming op gang gebracht.

## **Een persoonlijke aanpak om stappen te zetten**

We maken gebruik van onze kleinschaligheid, de persoonlijke insteek, om in gesprek en samenwerking met elkaar, te komen tot stappen. Dat richt zich op de samenwerking met onze partners zoals zorgorganisaties en corporatie Omnia Wonen. En het richt zich in het bijzonder op onze inwoners. Zoals onze bestaande aanpak waarbij we inwoners persoonlijk benaderen om de verduurzaming van woningen verder te brengen. En met inzet van de provinciale middelen voor verduurzaming bij met name mensen met een kleinere portemonnee. Denk ook aan het meedenken over nieuwe ontwikkelingen of het stimuleren van doorstroming tussen generaties in het dorp, het omzien naar elkaar en elkaar aanspreken als er wat speelt. Hoe we samenwonen moet daar aan bijdragen. Zo dragen we bij aan een sterke gemeenschap waarbij gemeente en inwoners elkaar helpen.

## **Samenwerken aan de toekomst**

Toekomstige plannen die gaan over de leefomgeving maken we samen. Dit betekent dat we onze inwoners blijven betrekken en ook raadplegen. Zo komen we tot gedragen plannen. Ook gaan we periodiek in gesprek met marktpartijen en ondernemers om belangrijke signalen op te halen en samen op te trekken. Hoe we inwoners blijven betrekken is vastgelegd in een participatiewijzer voor ruimtelijke plannen.



4

**BETAALBAAR  
WONEN**

# BETAALBAAR WONEN

Zonder ingrijpen worden woonlasten voor steeds meer mensen een obstakel om volwaardig mee te kunnen doen in de maatschappij. Het vinden van een betaalbaar huis is nu al erg lastig. Zeker voor groepen met een lager inkomen, dragen de gemeente en Omnia Wonen een wettelijke verantwoordelijkheid. Die verantwoordelijkheid nemen we.

- Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit meer dan 10 woningen dient minimaal 30% te bestaan uit sociale huurwoningen, tenzij er financiële, ruimtelijke en/of maatschappelijke belangen zijn om dit niet te doen. Zij bieden dit aan bij Omnia Wonen en hebben een inspanningsverplichting om tot een oplossing te komen. Alleen als er financiële, ruimtelijke en/of maatschappelijke belangen zijn om dit niet te doen, kan hier van af worden geweken;
- Starters geven we een extra zetje in de rug om binnen Woudenberg een eerste stap te kunnen zetten;
- Middenhuur kan aanvullend een rol spelen, maar het is niet onze focus. De ervaring leert dat de markt dit zelf kan oplossen;

- Omnia Wonen verduurzaamt ondertussen verder;
- En wij helpen huiseigenaren bij het verduurzamen van hun koopwoning met een persoonlijke benadering;
- In de bestaande woningvoorraad liggen bovendien speciale kansen om – met verduurzaming – ruim en betaalbaar wonen aan te bieden: een tweede jeugd voor bestaande straten.

Deze punten werken we in de pagina's hierna verder uit.

*"Het is een gezellig dorp, maar ik vind het nu wel echt jammer dat ik naar andere dorpen moet kijken om te wonen, omdat je er in Woudenberg niet meer tussen komt"*

## Acties en keuzes

1. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit meer dan 10 woningen dient minimaal 30% te bestaan uit sociale huurwoningen, tenzij er financiële, ruimtelijke en/of maatschappelijke belangen zijn om dit niet te doen;
2. We zoeken actief met Omnia Wonen naar plekken voor toevoeging van woningen;
3. Omnia Wonen houdt in de gaten of er reden is tot bijsturen in de voorraad sociale huurwoningen, via bouw, verkoop, sloop, prijsaanpassing;
4. We vragen Omnia Wonen om met een vooruitzicht te komen hoe ze de sociale voorraad in stappen verduurzamen;
5. We zetten onze persoonlijke aanpak voor verduurzaming bij huiseigenaren door;
6. We werken onze 'tweede jeugd strategie' uit, waarbij we ook marktpartijen stimuleren om een actieve(re) rol te spelen;
7. Vrije markthuurlaten we aan... de vrije markt.



# 1: SOCIALE HUUR: EEN SPRONG MAKEN

## Fair share: keuzevrijheid lokaal, bijdrage regionaal

Het woonbehoefteonderzoek Woudenberg uit 2022 geeft inzicht in de behoefte aan sociale huur. Om in de behoefte te blijven voorzien, is een aandeel van 15-20% binnen de totale woningtoevoeging voldoende. Het aandeel sociale huur ligt lager dan in steden – dat is in de decennia zo gegroeid. Ook instromers van buiten oriënteren zich bovengemiddeld op koopwoningen. De door het Rijk voorgeschreven 30% in de nieuwbouw is voor alleen lokale behoefte niet nodig.

We kiezen als gemeente toch voor minimaal 30% sociale huur in ons bouwprogramma. Met sociale huur bedoelen we huur onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023) gerealiseerd door een corporatie. Hiervoor maken we ruimte, en afspraken met Omnia Wonen, binnen projecten op gemeentegrond en met ontwikkelende partijen. Stelregel is: bij netto toevoeging van minimaal 10 woningen hoort daar een aandeel sociale huur in terug te komen. We kiezen voor 30% om drie redenen.

- Ten eerste: toevoegen is een langjarig proces, maar bijsturen kan relatief snel. Te weinig bouwen is lastig

te repareren – plannen maken kost veel tijd. Het risico is dat daardoor onze inwoners noodgedwongen vertrekken. We kiezen liever voor enige overmaat in ons programma, voor wat 'lucht' op onze wachtlijsten

- Ten tweede: toevoegen van meer sociale huurwoningen is een middel om de samenstelling van de voorraad te veranderen. Met meer nieuwbouw in de sociale huur kunnen corporaties beter de verandering in de woonvraag bedienen: meer kleine huishoudens en meer behoefte aan levensloopgeschikt wonen.
- Ten derde nemen we onze regionale verantwoordelijkheid: in de hele regio is er grote behoefte aan sociale huur en Woudenberg kan een bijdrage leveren aan het bieden van zulke woningen.

Het kan op termijn blijken dat Woudenberg teveel sociale huurwoningen heeft. Dan kan Omnia Wonen strategische voorraadkeuzes maken. Zoals verkopen waarmee relatief betaalbare koopwoningen vrij komen. Of woningen die zich daar voor lenen, omzetten naar middenhuur. We overleggen hierover structureel met Omnia Wonen en maken prestatieafspraken over verkoop en liberalisatie.

## We maken afspraken met ontwikkelaars

Ook particuliere partijen hebben een verantwoordelijkheid om bij te dragen aan betaalbaar wonen. Met betaalbare koopwoningen, maar op grotere locaties ook door een deel sociale huur op te nemen in de programmering. Alleen dan lukt het ons om voldoende betaalbare woningen toe te voegen. Een actueel instrument om die bijdrage af te dwingen is het vereveningsfonds. We kiezen er voor om dat instrument in Woudenberg *niet* toe te passen. Ons doel is om voldoende sociale huurwoningen toe te voegen, niet om een fonds te vullen. Met een beperkt aantal woningbouwlocaties valt er weinig te verevenen. En het past beter bij ons om op positieve en persoonlijke wijze afspraken te maken met partijen in onze gemeente om tot een oplossing te komen. Zo voorkomen we onbedoelde effecten zoals mogelijk afnemende interesse om in Woudenberg te bouwen. Ook bewaren we onze schaarse ambtelijke capaciteit voor het werken aan projecten in onze gemeente die een positieve bijdrage leveren.



## 2: ENERGIELASTEN VAN HUURDERS BEPERKEN

### **Huurders voelen stijgende energieprijzen**

Huurders van Omnia Wonen en andere aanbieders kunnen alleen met kleine maatregelen en gedrag hun energielasten direct beïnvloeden. Als het gaat om de energetische kwaliteit van de woning, zijn huurders aangewezen op investeringen van de verhuurder. Juist huurders van woningen die nog een slechte energetische kwaliteit hebben, komen vaker in de financiële problemen.

### **Omnia Wonen verduurzaamt verder**

Woningcorporatie Omnia Wonen werkt al jarenlang stap voor stap toe naar steeds energiezuiniger woningen. Onderdeel van het maken van prestatieafspraken is het gesprek over verduurzaming van woningen. In het woonbehoefteonderzoek werd zichtbaar dat veel woningen al een redelijke of goede energetische kwaliteit hebben, door investeringen van Omnia Wonen. Er zijn nog clusters woningen met energielabels E, F en G. Omnia Wonen heeft deze woningen in beeld, en verduurzamen is al ingepland. We maken ook prestatieafspraken over de woningen met D-labels. Deze woningen vallen ook veelal samen met de focusgebieden uit de Warmtetransitievisie.

Uit de enquête onder bewoners volgt ook dat het aangezicht van deze woningen soms matig is. We zijn met Omnia Wonen in gesprek hoe zij verduurzaming kunnen combineren met verbetering van het aangezicht. Duurzaamheidsrenovatie is vaak ook een kans om de gevel een fris aangezicht te geven. Het kan ook een aanleiding zijn om samen met bewoners nieuwe afspraken of oplossingen te bedenken voor de tuin. Als gemeente kan het reden zijn om de openbare ruimte een impuls te geven.

Ook kijken we met Omnia Wonen verder vooruit: hoe bewegen we toe naar een duurzame woningvoorraad. We houden ons aan het Convenant Duurzame Woningbouw van de Provincie Utrecht. Dit betekent concreet dat alle grondgebonden nieuwbouwwoningen voor 100% bestaan uit hernieuwbare energie en nieuwbouwappartementen voor minimaal 80%.

### **Ook particuliere verhuurders moeten meedoen**

Er komt steeds meer landelijke regelgeving aan om de vrije huurmarkt betaalbaarder te maken. In het Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap staat dat particuliere verhuurders

geen woning meer mogen verhuren met label E, F of G vanaf 2030. Ook gaat de huurbeschermingsgrens omhoog, waardoor waarschijnlijk meer midden-huurwoningen betaalbaarder worden. Daarnaast zorgt de Wet goed verhuurderschap ervoor dat misstanden in de huur minder plaats zullen vinden. Per 1 januari opent de gemeente een meldpunt hiervoor.

# 3: ENERGIELASTEN VAN HUISEIGENAREN BEPERKEN

## Urgentie is duidelijk, hulp is gewenst

Door de hoge energieprijzen komen steeds meer huishoudens in de problemen. Een groeiend aantal huishoudens kan rekeningen met moeite betalen en dan blijft er minder geld om maatschappelijk deel te nemen. Bij huiseigenaren beperkt het bovendien de ruimte de het huis energiezuiniger te maken. Ook uit de enquête bleek een grote bereidheid om te verduurzamen. Vaak vanwege de hoge energielasten en regelmatig ook vanuit idealen. De enquête liet ook zien dat huishoudens vaak de gemeente zien als een belangrijke partij om het verduurzamen van woningen te stimuleren, aanvullend op de eigen verantwoordelijkheid van huiseigenaren.

## Gemeente biedt huiseigenaren helpende hand

Als gemeente helpen we particulieren bij het verduurzamen van hun woning en het verlagen van de energielasten.

Landelijk, provinciaal en regionaal zijn er hulpmiddelen.

Enkele belangrijke:

- Het Nationaal Isolatieprogramma, gericht op verduurzaming van E-F-G labels, bij mensen met beperkte financiële middelen. Gemeenten kregen een specifieke uitkering van in totaal 150 miljoen euro, oplopend tot 300 miljoen in de komende jaren. Gemeenten mogen grotendeels zelf kiezen hoe zij de toegekende middelen inzetten – dat werkt Woudenberg verder uit;
- Het Nationaal warmtefonds en ISDE-subsidies, beschikbaar voor huishoudens, gericht om ontbrekende financiële middelen voor verduurzaming aan te vullen.

Voor vrijwel alle huizen zijn goede technische oplossingen beschikbaar. We hebben echter ook geleerd dat huiseigenaren uiteenlopende drempels ervaren om stappen

te zetten. Daarom is er het Energieloket Woudenberg, zijn er gecertificeerde Energiecoaches actief in ons dorp die eigenaren helpen met kleine en grote vraagstukken, kunnen huiseigenaren een warmtescan laten uitvoeren en is een energiescan mogelijk. We kiezen voor een persoonlijke benadering: in gesprek met huiseigenaren komen we verder. Deze aanpak zetten we, via het uitvoeringsprogramma Duurzaamheid, ook de komende jaren voort. Als gemeente hebben we sinds kort een [Soortenmanagementplan](#) (SMP). Dit zorgt er voor dat particulieren en Omnia Wonen in onze gemeente geen ontheffing van de Wet natuurbescherming hoeven aan te vragen om te mogen isoleren.

# 4: EEN TWEEDE JEUGD VOOR BESTAANDE WONINGEN

## Kansen in de bestaande voorraad

Door hoge bouwkosten zijn nieuwe woningen vaak duur of klein. Voor mensen die wel ruimte zoeken maar minder middelen hebben, biedt juist de bestaande woningvoorraad kansen. Te denken valt aan verkoop van sociale huurwoningen, maar ook aan vrijkomende koopwoningen. In Woudenberg staan relatief veel rijwoningen, vaak uit eerdere decennia. De komende tien jaar zullen in toenemend aantal oudere huishoudens een stap zetten

naar een levensloopbestendige woning. Vaak zijn de woningen die ze achterlaten aan een modernisering toe: esthetisch maar ook energetisch. Veel mensen gaven in de enquête aan best een 'kluswoning' te willen kopen.

## Onze 'tweede jeugd strategie'

We willen als gemeente stimuleren dat bestaande woningen vaker beschikbaar komen, met daaraan gekoppeld een energetische verbeterslag. Zo vergroten we

de kansen voor mensen met beperkte middelen om een ruime woning te vinden, en we voorkomen het risico op energiearmoede (hoge energielasten -> lage investeringsruimte). En: onze bestaande woningen worden weer 'courant'. Zie ook H7 – wat goed is behouden. De invloed van de gemeente hierop is beperkt. We proberen langs meerdere wegen deze 2<sup>e</sup> jeugd van onze bestaande woonwijken te versnellen, waarbij we ook marktpartijen vragen om een rol te pakken. Zie het schema.



# 5: VRIJE MARKTHUUR BIJ BEHOEFTE

## Aan de markt overlaten

Hoewel er altijd een groep is die behoefte heeft aan middenhuur of vrije huur is de behoefte ook sterk afhankelijk van het aanbod aan betaalbaar wonen en de kwaliteit / aantrekkelijkheid van de huurwoning. We horen van inwoners dat bij voldoende betaalbare koopwoningen de behoefte aan middenhuur lager uitvalt. De ambitie ligt dan ook op het bouwen van voldoende betaalbare koopwoningen en sociale huur.

Het toevoegen van woningen in de middenhuur heeft dus niet onze prioriteit. We laten dit graag aan de markt over. We blijven als gemeente de behoefte naar middenhuur monitoren, als onderdeel van marktmonitoring in het algemeen.

## Bij wet: betere prijzen, minder aanbod

Het wetsvoorstel Wet Betaalbare huur zorgt ervoor dat woningen op de vrije huurmarkt met een te hoge huurlast in relatie tot de kwaliteit in de toekomst betaalbaarder worden.

Tegelijkertijd zien we ook dat het voor marktpartijen minder aantrekkelijk wordt om vrije markthuurluurswoningen te realiseren. We zien de wetgeving als voldoende voor onze ambities, en voeren daar geen eigen beleid of acties aan toe.



▲ Bron: Funda



# 6: STARTERS EEN ZETJE IN DE RUG GEVEN

## Hulpmiddelen voor koopstarters

Met de tweede jeugd strategie (paragraaf 4) proberen we het aanbod aan betaalbare, ruime en goede woningen voor starters uit Woudenberg te vergroten. Deze strategie is waardevol, maar biedt geen garantie op voldoende beschikbaarheid voor onze starters. Bovendien hebben sommige mensen liever een nieuwe (maar kleinere) woning. Nieuwbouw is daarom óók nodig, waaronder in Hoevelaar fase 3.

Op deze manieren proberen we koopstarters te helpen:

- Bouw van kleine woningen op compacte kavels – bij het veranderen van de woonvraag, zoals een groter gezin, zal doorstroming nodig zijn;
- Toepassing van 'fabriekswoningen';
- We overwegen grondkorting in combinatie met een antispeculatie-beding (Koopgarant, tot €240.000 in 2023) en zelfbewoningsplicht;
- Op eigen grondposities geven we vooraf aan welke doelgroepen, producten en kwaliteitseisen we stellen waaraan ontwikkelende partijen moeten voldoen. Een

vorm om hier het beste uit te halen is bijvoorbeeld het uitschrijven van een 'wedstrijd': het beste plan wint.

- We zetten onze starterslening voort. De organisatie hiervan is ondergebracht bij SVN.nl. Criteria voor onze starterslening zijn onder meer: tot 40 jaar, maximaal 15 jaar, voor woningen tot de NHG-grens (€405.000) en maximaal 20% van de aankoopsom, minimaal een jaar ingeschreven in onze gemeente.
- Door ruim sociale huur toe te voegen, kan Omnia Wonen woningen verkopen aan lokale starters. We maken afspraken met Omnia Wonen over de verkooppoule en de voorwaarden waaronder woningen verkocht worden. Doel: zorgen dat zij bij de beoogde groepen terecht komen.

## Huurstarters helpen

- Over het algemeen geldt, als er meer sociale huurwoningen bijkomen is de kans groter voor starters om in aanmerking te komen voor een huurwoning. We maken met Omnia Wonen afspraken over het aantal nieuwbouwwoningen;

- Lokaal toewijzen zou meer starters een plek kunnen geven in Woudenberg. Hier maken we met Omnia Wonen afspraken over. Ook monitoren we samen het toewijzingsbeleid, zodat alle doelgroepen kans hebben op een woning;
- We gaan met Omnia Wonen in overleg wat zij aanvullend kunnen doen om jongeren vaker een plek te bieden in de gemeente. Het stimuleren van doorstroming is daarbij doelmatig. We overleggen met Omnia Wonen over de inzet van de doorstroommakelaar en de verhuisvergoeding voor senioren ook in Woudenberg.



5

**RUIMTE MAKEN  
VOOR WONEN**

# RUIMTE MAKEN VOOR WONEN

Woudenberg is een gewilde woonplek. Rustig, groen en veilig wonen in een karakteristiek dorp, op enige afstand maar tegelijk ook nabij grote steden.

- We gebruiken de ruimte in de wijk Hoevelaar om te groeien. Daarmee zijn lokale woningzoekenden geholpen en is ook instroom van buiten mogelijk. In die volgorde;
- Tegelijk zorgen proberen we de doorstroming te versnellen – daarmee maken we ruimte voor wonen in de bestaande buurten van Woudenberg;
- We zetten ons in om in elk geval mensen met een lokale binding te 'belonen' door hen goede kansen te geven op het vinden van een passende woning.
- We gaan zuinig om met de resterende ruimte voor woningbouw;
- Daarbij geven we – naast de bekende woningtypes – ook ruimte aan nieuwe smaken in het wonen;
- Op elke plek werkt dat anders uit: in het centrum compacter wonen, in de bestaande wijken invullingen op maat, en nog meer ruimte op onze uitbreidingslocaties;

- Bij alles geldt: we behouden het dorpse karakter, omdat dat één van onze grote kwaliteiten is.
- Op de pagina's hierna gaan we nader in op deze punten.

## Keuzes en acties

1. De woningbouwruimte die we hebben, vullen we gefaseerd in, zodat we ook na 2030 nog kunnen bouwen;
2. Bevorderen van de doorstroming, met verleidelijk aanbod, verhuisvergoeding, doorstroommakelaar, etc.;
3. Inzet van 'harde' woningmarktinstrumenten om lokale binding te belonen (lokaal toewijzen van nieuwe sociale koopwoningen en huurwoningen aan mensen met lokale binding);
4. 'Zachte' werkafspraken met makelaars en projectontwikkelaars over lokaal aanbieden;
5. We gaan op zoek naar woningbouwruimte dicht bij voorzieningen voor senioren om bij voorkeur hofjes of levensloopgeschikte appartementen te realiseren.
6. Flexwoningen: geen focus, maar we staan er voor open als middel;
7. We zetten op binnendorpse locaties vooral in op het bouwen voor kleine huishoudens.

# 1: GEFASEERD WONINGEN TOEVOEGEN

## Grote vraag naar woningen

Het woningmarkt uit 2022 liet al zien dat er een grote druk op de woningmarkt van Woudenberg staat. Zo wijken veel mensen vanuit het westen van het land uit naar Woudenberg. Ze kunnen vaak meer bieden dan lokale woningzoekenden, omdat ze hun woning met veel overwaarde verkopen. Volgens het woonbehoefteonderzoek komen er tot 2032 ca. 1.450 huishoudens bij.

## Gefaseerd woningen toevoegen

De gepresenteerde 1.450 woningen zijn een optelsom van lokale en bovenlokale vraag. In de jaren '17-'21 fluctueerde het aantal gebouwde woningen tussen 50 en 125 per jaar. Veel woningen bouwen betekent weliswaar meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden, en het draagt bij aan het vitaal houden van de voorzieningen, maar het biedt nog geen garanties op het goed bedienen van de eigen, dorpse woonvraag, gelet op de grote druk van buitenaf. Verdringing blijft, zonder aanvullende maatregelen, een risico.

Woudenberg heeft nog ruimte om te bouwen (zie kader) en we zoeken naar aanvullende mogelijkheden. De ruimte om te bouwen wordt na 2030 onzeker, mede door provinciale regels die verdere uitbreiding bemoeilijken. We zetten onze woningbouwruimte daarom zorgvuldig in.

We kiezen voor gefaseerd bouwen in combinatie met het belonen van lokale binding (zie hierna). Zo komen de woningen vaker terecht bij lokale woningzoekenden, en hebben we ook voor de periode na 2030 nog ruimte om de vraag van dan te beantwoorden.

We voldoen aan de ambities zoals vastgelegd in de regionale woondeal met het Rijk, daarbij de succesfactoren in acht nemend, zoals beschreven in de woondeal. Met behulp van scenario's onderzoeken we met welke aantallen woningen we in de behoefte voorzien én zorgen voor blijvend vitale voorzieningen.

## Er zit al veel in de pijplijn

Mede door de ruimte die Woudenberg nu heeft, o.a. Hoevelaar fase 2 en 3 en een aantal inbreidingslocaties, kunnen er nog ongeveer 1.220 woningen gebouwd worden. Er van uitgaande dat niet alle plannen doorgaan, is het aan de krappe kant om te voldoen aan de woonbehoefte van 1.450 woningen 2032. Hier ligt nog een opgave om te zoeken naar extra ruimte. Vooral bij het centrum, nabij voorzieningen, zou een geschikt zijn om actief op zoek te gaan naar extra ontwikkellocaties. Daartegenover staat dat de zachte plannen die we hebben buiten de bestaande contouren van het dorp, op basis van provinciale scenario's, minder kansrijk lijken op lange termijn. Daarbij zoeken we naar extra locaties voor het toevoegen van meer sociale huur dan nu in de plannen staat. Hierin trekken we samen met Omnia Wonen op.

## 2: DOORSTROMING BEVORDEREN

De meeste woningen staan er al. Hoe beter de doorstroming verloopt, hoe meer mensen een positieve stap kunnen zetten. Nieuwbouw voegt dan toe wat ontbreekt of niet beschikbaar komt.

### **Ouderen verleiden met geschikte producten**

Veel ouderen geven aan nu of op afzienbare termijn te willen verhuizen. Dat begint met het toevoegen van geschikte woningen zoals hofjeswoningen, appartementen en kleine kavels.

### **Doorstromingsobstakels ouderen wegnemen**

We zien dat ouderen vaak niet verhuizen, ondanks dat ze een wens hebben. Dat heeft meerdere redenen. Verhuiskosten, een hogere huurprijs, het gevoel er op achteruit te gaan, het verliezen van contact met de buurt, soms ook gebrek aan kennis over wat er mogelijk is. De ouderen die wél graag willen, maar om praktische redenen niet bewegen, willen we een handje helpen.

- We maken als gemeente budget vrij voor een tegemoetkoming in de verhuiskosten van ouderen in

de sociale huur;

- We gaan met Omnia Wonen in gesprek om te onderzoeken welke belemmeringen er zijn voor een verhuizing. Hierin valt te denken aan een doorstroombakelaar / verhuiscoach of huurbevroezing. Met makelaars gaan we in gesprek, over hoe zij ouderen de helpende hand kunnen bieden bij het doorlopen van een verhuisproces.
- We onderzoeken welke stimulansen we ouderen kunnen geven in de koopsector.

### **Na doorstroming: 2<sup>e</sup> jeugd voor woningen**

De koopwoningen die ouderen achterlaten als ze verhuizen naar een nieuwe woning geven we een impuls middels onze 'tweede jeugd'-strategie. Zie daarvoor hoofdstuk 4.4 en hoofdstuk 5.6.

# 3: LOKALE BINDING BELONEN

## Lokale binding belonen

We willen als gemeente voorzien in de behoefte van zowel lokale als bovenlokale woningzoekenden, maar wel in een goede balans. Lokale binding willen we belonen, omdat het bijdraagt aan ons dorpse karakter, de gemeenschapszin en omdat ook jonge mensen en mensen met minder financiële ruimte hier een plek moeten kunnen vinden. Een bewuste keuze voor Woudenberg is voor ons van grote waarde.

Het gefaseerd nieuwbouwen (zie paragraaf 1) combineren we met het inzetten van woningmarktinstrumenten, zodat lokale woningzoekenden genoeg kans hebben om een woning te vinden.

Deels benutten we zachte instrumenten zoals het lokaal aanbieden van woningen voordat er bovenlokaal op gereageerd kan worden. Zo gebruiken we lokale media om nieuwe woningen aan te bieden en gaan we in gesprek met makelaars wat we nog meer zouden kunnen doen.

Deels zijn dit 'harde' instrumenten zoals het voorrang geven aan woningzoekenden met een lokale binding. We benutten de wettelijke mogelijkheden maximaal, mits deze passen bij onze situatie en doelmatig zijn.

Opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en anti speculatiebeding. We hebben een diverse middelen om te voorkomen dat woningen als investering opgekocht worden. Zo houden we woningen in de bestaande voorraad betaalbaarder voor starters en andere groepen met minder financiële ruimte.

Maatschappelijk gebonden toewijzen nieuwe sociale koop. In het wetsvoorstel van de nieuwe Huisvestingswet kunnen we naast sociale huur ook voor sociale koopwoningen een huisvestingsvergunning opnemen. We mogen 50% van deze woningen toewijzen aan eigen inwoners en mensen met cruciale beroepen. Dit geldt alleen voor nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs tot de geldende NHG-grens.

## Passend toewijzen sociale koopwoningen aan doelgroepen

Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten nieuwbouw koopwoningen tot de NHG-grens in de huisvestingsverordening kunnen aanwijzen als vergunningplichtig. Deze vergunning wordt toegewezen als de koper een huishoudensinkomen heeft onder een vastgesteld grens. Hiermee worden starters en middeninkomens geholpen.

## Verhoging voorrangpercentage bij lokale binding:

Gemeenten kunnen nu bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor huur- en koopwoningen bij 50% van de aangewezen woningen voorrang geven aan woningzoekenden met een binding aan de woningmarktregio. Binnen deze 50% mag de helft worden toegewezen aan woningzoekenden met een binding aan de gemeente Woudenberg. Dit wordt de lokale binding genoemd. We mogen in de nieuwe Huisvestingswet de ruimte van maximaal 50% op grond van de lokale behoefte zelf verdelen.

# 4: NIEUWE SMAKEN IN WONEN

## Ruimte bieden aan nieuwe smaken

Het blijkt dat Woudenbergers naast bekende woonproducten, zoals rijwoningen, tweekappers en appartementen, ook behoefte hebben aan andere vormen van wonen. De overwegingen lopen uiteen. En hoeveel er nodig is, blijft vooralsnog moeilijk te voorspellen.

- We gaan proefondervindelijk ervaren of er een vraag is naar kleine kavels voor senioren of mensen die een tussenstap maken vanuit een ruime gezinswoning, waar zij zelf of samen iets kunnen ontwikkelen. Dat er een behoefte is, kwam als signaal naar voren bij de antwoorden op de vragenlijst. Hoeveel: dat is vooraf lastig te meten;
- Hofwoningen en zorg gerelateerde woningen, waar van nature een gemeenschapsgevoel ontstaat en waar mensen elkaar laagdrempelig kunnen helpen, jong en oud. We nemen in onze uitbreidingsplannen een substantieel aandeel wonen in hofjesvorm op, en we zoeken op binnendorpse locaties contact met ontwikkelende partijen om hen te wijzen op deze behoefte. We gaan uit van projectmatige ontwikkeling,

maar staan ook open voor CPO (CPO is een vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners zelf gezamenlijk opdrachtgever zijn);

- De roep om tiny houses is in veel gevallen vooral een vraag naar betaalbare woningen, die best compact mogen zijn. We steken onze energie in het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbaar wonen, via nieuwbouw in huur en koop, versnellen van de doorstroming in de bestaande (vaak betaalbare) woningvoorraad, maar ook verkoop van sociale huurwoningen. Daarbij experimenteren we ook, zoals met 'Klein maar Fijn Wonen'.

## Flexwonen: een middel

Als flexwonen leidt tot versnelling of goed en betaalbaar wonen, dan staan we open voor initiatieven. Wel zijn wij kritisch op flexwonen als het gaat over de prijs-kwaliteitverhouding en de daadwerkelijke versnelling in het proces.



▲ Bron: Merosch

# 5: ELKE PLEK HEEFT ZIJN EIGEN ROL

We zien een duidelijk verschil in de rol die locaties kunnen vervullen in het bedienen van de woonvraag:

## **Uitbreiding**

We hebben met Hoevelaar fase 2 en 3 nog ruimte om uit te breiden. Met deze locaties zouden we aan een groot deel van de woningbouwopgave kunnen voldoen. Toch zien we ook dat deze locaties verder van voorzieningen af zitten die met name voor senioren belangrijk zijn. Denk daarbij een huisarts, fysio, apotheek en supermarkt. Dit terwijl andere groepen juist niet dicht bij het centrum hoeven te zitten. We richten ons dan vooral op die plekken op mensen die op enige afstand voor voorzieningen willen wonen, in een groene setting. Het gaat dan niet alleen om gezinswoningen: we experimenteren met kleine kavels en kiezen voor een setting die gericht is op samenleven en elkaar helpen. Dat zit in de stedenbouwkundige setting, maar ook in het mengen van woningen voor diverse doelgroepen. We gaan met ontwikkelaars in gesprek hoe we dit goed vorm kunnen geven.

## **Binnendorpse locaties**

Op binnendorpse locaties zien we juist kansen om een fijne woonomgeving te creëren voor kleine huishoudens. Juist op deze binnendorpse locaties bieden we ruimte aan kleinschalige projecten in de vorm van een hofje, appartementengebouw of bijvoorbeeld wooneenheden in een voormalig bedrijfsgebouw. Alles passend bij de schaal van een dorp.

## **Centrum**

Om senioren een geschikte plek te bieden in Woudenberg en als bijeffect de doorstroming op gang te helpen willen we graag nabij het centrum geschikte woonvormen voor senioren realiseren. Denk daarbij aan appartementen in of nabij het centrum, of een gezamenlijk hof. Vanwege de collectiviteit van een hof zou dit eventueel ook iets verder van het centrum af kunnen liggen, maar altijd met oog voor de bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen. We realiseren ons ook dat niet alle senioren dezelfde woonwensen hebben en hier niet direct locaties beschikbaar voor zijn. Zo staan we open voor senioren die

zelf wat willen bouwen op een kleine kavel, woonvormen waarbij jong en oud bij elkaar wonen en elkaar helpen en mogelijkheden voor mensen die ruimte over hebben om hun woning te splitsen.



# 6: HET DORPSE BEHOUDEN

## Het dorpse behouden: in schaal en maat

Mensen kiezen bewust voor Woudenberg. Het is hier fijn wonen, het heeft de sfeer en gemoedelijkheid van een dorp, maar toch ook alle belangrijke voorzieningen.

## Bijbouwen niet ten koste van alles

Er is in Woudenberg een grote vraag naar nieuwe woningen, vooral ook in het betaalbare segment en om starters een plek te bieden. Toch moet het bouwen van woningen niet losstaan van het behoud van het dorpse karakter. Zo hebben nieuwe ontwikkeling bij voorkeur een dichtheid die we in Woudenberg gewend zijn en staat een groene leefomgeving centraal.

- In het centrum mag het vanuit woningbehoefte en de noodzaak om extra woningen te bouwen op sommige plekken dichter dan het nu is. Een inpassing van hogere accenten is hier mogelijk, als het past in de bestaande omgeving en karakter van Woudenberg;
- De rest van het dorp houden we bij voorkeur groen. Hier is verdichting niet wenselijk en koesteren wij het bestaande groen. We verdichten niet te veel en zetten

juist in op vergroening van de openbare ruimte. Ook qua bouwstijl zorgen we dat het aansluit op het dorpse karakter van Woudenberg;

- Nieuwbouw mag modern of klassiek zijn, maar het is in elk geval zorgvuldig en met een uitstraling die de kleinschaligheid van het dorp geen onrecht toedoet. De Nota ruimtelijke kwaliteit dient hier als basis en bewaakt de kwaliteit.



▲ De Zilvervloot. Bron: Vercoma

# 7: DUURZAAMHEID

## Woudenberg draagt zijn steentje bij

De gemeente steunt de doelstellingen in Europees, landelijk en provinciaal verband met overtuiging. We zien de urgentie van het verduurzamen en willen zorgen voor lagere energielasten van onze inwoners. Zo hebben we het Convenant Duurzame Woningbouw van de provincie Utrecht ondertekend. Hier staan provinciale afspraken in over o.a. energie en klimaatadaptatie.

We houden ons aan de eisen die landelijk worden ingevoerd. Daarmee bewegen we met zijn allen al toe naar steeds duurzamer wonen en een aangenamere woonomgeving. Zowel qua energieverbruik als ook circulariteit en biobased bouwen. Het tijdspad en de route voor de verduurzaming in alle woningen en gebouwen staat beschreven in de Transitievisie Warmte.

In woningbouwplannen bekijken we standaard de mogelijkheden voor klimaatadaptatie.



▲ Bron: Schippers Architecten BNA



# AFWEGINGSKADER

## Hulpmiddel bij het maken van plannen

Nieuwe plannen voor woningbouw toetsen we op de toegevoegde waarde voor Woudenberg. Alle plannen moeten voldoen aan gangbare regelgeving. Ook toetsen we of de samenstelling van het plan iets bijdraagt aan het behalen van de doelen in deze woonvisie. De optelsom van woningtoevoegingen moet er toe leiden dat er voor alle doelgroepen het juiste aanbod is, naar woningtype, huur of koop, prijsklasse, en op een plek die past bij de wensen.

Het schema hiernaast helpt om in te schatten waar we als gemeente op letten. Niet elk plan hoeft in alle behoeften te voorzien, maar kan een eigen rol spelen in het totaal. Wel letten we in het bijzonder op de toevoeging van woningen waarvan het aanbod nu schaars is (betaalbaar, zorggeschikt). Het kan zijn dat in bekende projecten er voldoende aanbod bij komt, zodat in nieuwe projecten dit minder van meerwaarde is.

Bij het onvoldoende bijdragen aan doelen, geven we initiatiefnemers mee wat we van hen verwachten: hoe zij toch hun bijdrage kunnen leveren.

	Segment	Typering	Huidig aanbod	Doelgroep	Strategie toevoeging	Voorwaarde	Potentiële locatie
Koop	<b>Goedkoop</b> Tot de koopgarant-grens (€ 240.000 in 2023, periodieke indexatie)	Kleine hof- of rijwoningen of appartementen	--	Starters, senioren	≥ 10%	Direct voor starters, doorstroming stimuleren of nieuwe woonsmaak	Rondom centrum en Hoevelaar
	<b>Betaalbaar</b> Koopgarant-grens tot € 390.000*	Kleine hof- of rijwoningen of appartementen	--	Mix starters, senioren, gezinnen	≥ 20%	Direct voor starters, doorstroming stimuleren of nieuwe woonsmaak	Rondom centrum en Hoevelaar
	<b>Middelduur</b> NHG tot € 600.000	Eengezinswoningen en appartementen	0	Gezinnen, paren	≥ 20%		Rondom centrum en Hoevelaar
	<b>Duur</b> ≥ € 600.000	2 <sup>+</sup> 1-kap, vrijstaande woningen	+	Gezinnen, paren	≥ 10%		Hoevelaar en ruimte voor ruimte
Huur	<b>Sociale huur</b> ≤ € 808,06	Appartementen, hofwoningen, rij- en hoekwoningen	--	Alle doelgroepen	≥ 30%	Gericht op doorstroming	Overall
	<b>Vrije huur</b> > € 808,06	Appartementen, hofwoningen, rij- en hoekwoningen	0/-		≤ 10%	Goede prijs-kwaliteitsverhouding	
Zorg	Sociale en vrije sectorhuur	Zorgwoningen en zorgconcepten	--	Doelgroep wonen en zorg	<b>Zie woonzorg-visie</b>	Dicht bij voorzieningen	Rondom het centrum

\* Vastgesteld door ministerie van BZK





6

WONEN EN ZORG

# EEN OPMAAT NAAR DE WOONZORGVISIE

De provincie voert op dit moment een woonzorganalyse uit om inzicht te krijgen in de (toekomstige) behoefte aan wonen, zorg en ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen. Na dit onderzoek starten we met het opstellen van onze eigen woonzorgvisie. Hierin beschrijven we hoe we met deze opgaven willen omgaan. Er is nu al veel (lokale) informatie beschikbaar en we hebben de opgaven voor de doelgroepen al grotendeels in beeld. Belangrijke ontwikkelingen:

- De groep ouderen groeit, is gemiddeld ouder en langer zorgbehoevend. Dat stelt ons voor uitdagingen in de woningen, de zorg en begeleiding en de omgeving;
- De capaciteit aan intramuraal wonen zal niet groeien, als gevolg van landelijke regelgeving;
- De zorgvraag leidt, naast stijgende zorgkosten, ook tot investeringsvragen in de fysieke omgeving (wonen, woonomgeving) en in onze manier van (samen)werken. We helpen mensen die thuis willen blijven wonen, maar hebben ook een opgave in het toevoegen van alternatieve vormen van wonen;
- De groep mensen met een zorgachtergrond zoals een

verstandelijke beperking of Ggz-achtergrond, woont vaker zelfstandig en in Woudenberg – het gaat om kleine aantallen, maar goede begeleiding is cruciaal.

In deze woonvisie gaan we in op:

1. Passend wonen, ook voor bijzondere doelgroepen;
2. Een toegankelijke woonomgeving.

In deze woonvisie richten we ons alleen op de vormen van zorg die van invloed zijn op het wonen. Dit als input voor de woonzorgvisie van Woudenberg. Hierbij baseren we ons op gegevens uit de Woonzorganalyse 2022, die gaat over de zorgbehoefte voor ouderen, andere zorgdoelgroepen en kwetsbare inwoners in het algemeen.

## Samenwerking lokaal en regionaal

Bij het maken van onze woonzorgvisie gaan we samenwerken met alle betrokkenen: met professionele partijen, vrijwilligers, mantelzorgers en natuurlijk onze bewoners zelf. Regionaal werken we samen met regio Amersfoort, op basis van de afspraken die we hebben gemaakt in de woondeal en de regiovisies voor

specialistische jeugdzorg en ondersteuning met noodzakelijk verblijf. In samenwerking met het IVVU - vereniging voor instellingen voor verpleging en verzorging Utrecht- zijn we gekomen tot oplossingsrichtingen die we lokaal met alle betrokkenen verder gaan uitwerken en zullen verwerken in de woonzorgvisie.

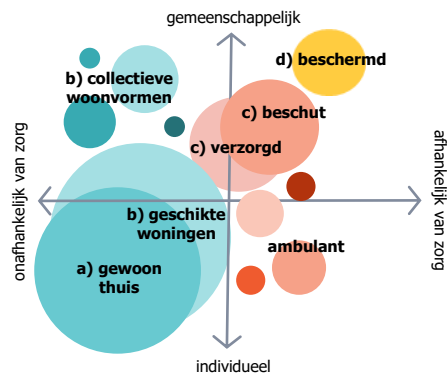
## Keuzes en acties

- We werken aan bewustwording onder huiseigenaren over de eigen verantwoordelijkheid om preventief woningen aan te passen. De blijverslening blijft;
- Pre mantelzorgwoningen: we onderzoeken wat er kan;
- Voor senioren voegen we geschikte woningen toe: hofjes, appartementen en seniorenkavels;
- We zoeken naar nieuwe woonvormen zoals 'mixed wonen', collectief opgezet als antwoord op de vraag naar verzorgd/beschut wonen.

# 1: PASSEND WONEN

## Passend wonen voor ouderen

We onderscheiden verschillende woonoplossingen voor ouderen met een zorgvraag (zie figuur), waarbij zelfstandigheid en zorgvraag verschillende vormen en gradaties kennen. Met name de 'tussenvormen' hebben speciale aandacht nodig. Woonvormen waarbij het accent op zorg verder toeneemt dan bij geschikte woningen en collectie woonvormen, zoals verzorgd, beschermd en beschermd (C en D), worden gedefinieerd en verder uitgewerkt in de woonzorgvisie.



## a) Thuis

Zeven op de acht ouderen in Woudenberg wil in de huidige woning blijven. Vaak koesteren zij hun plek en sociale omgeving, nemen ongemakken voor lief en verhuizen pas als het noodzakelijk is. Dat is hun goed recht. Langer thuis blijven wonen leidt wel tot uitdagingen: een groeiend beroep op de Wmo, schaarste in mantelzorg, de toegang tot dagbesteding wordt moeilijker. Vaker zullen ook mensen met dementie thuis wonen.

- We doen als gemeente een beroep op huiseigenaren en verhuurders. Zelf de woning beter geschikt maken hoort bij eigen woningbezit. Samen met de corporatie blijven we werken aan bewustwording van ouderen, met tips en wegwijzers om tot initiatief te komen;
- De blijverslening blijft. Daarmee kunnen inwoners aanpassingen aan hun woning financieren die zijn gericht op levensloopbestendig wonen;
- Pre mantelzorgwoningen: we onderzoeken de mogelijkheden, waarmee inwoners vroegtijdig kunnen inspelen op een in de toekomstige behoefte;

## b) Geschikte woningen en collectieve woonvormen

We stimuleren de doorstroming naar passende(r) wonen. Uitgangspunt: 25% van ons totale bouwprogramma levensloopgeschikt.

- Centrum: accent op appartementen. Alle woningen die we in het centrum realiseren zijn levensloopgeschikt;
- Elders binnendorps: accent op hofjes / patiowoningen;
- Uitbreiding: stedenbouwkundig zo dat mensen met verschillende leefsituaties elkaar op natuurlijke wijze ontmoeten. Aanvullend: experimenteel seniorenkavels aanbieden voor individueel of collectief zelfbouwen.

Met corporaties en ontwikkelaars maken we daar (prestatie)afspraken over. Het aantal geschikte woningen moet aansluiten bij de aantallen uit de woonzorgvisie.

# 1: PASSEND WONEN

## Mixed wonen

Om informele zorg en burenhulp te ondersteunen, werken we aan vormen van 'mixed wonen', zowel bij 'gewone geschikte woningen' als bij collectieve woonvormen en beschutte / beschermde woonvormen. De kern: meerdere doelgroepen die samenwonen in een gebouw, straat of hofje. We zoeken naar mogelijkheden om collectiviteit te realiseren – stedenbouwkundige opzet en ruimtes, waarin ook mensen met een zorgvraag goed kunnen wonen.

## Bijzondere doelgroepen

### Kwetsbare jongeren

In Woudenberg hebben ongeveer 30 à 40 jongeren jeugdhulp met verblijf en er zijn actueel 24 pleeggezinnen. Een klein aantal maakt gebruik van opname met behandeling en van begeleid wonen met toezicht. Doorstroming is een knelpunt: jongeren vanuit huis naar een instelling in de regio, jongeren die vanuit een instelling weer zelfstandig gaan wonen (maar vaak niet meer in het ouderlijk huis) of jongeren voor wie de thuissituatie

onhoudbaar wordt. De aanbeveling is om een voorziening te realiseren met ambulante begeleiding, zoals "kamers met aandacht", dichtbij de voorzieningen.

### Mensen in echtscheiding

De verwachting is dat het aantal inwoners in scheiding blijft stijgen, waardoor er druk komt op de huursector. Zij krijgen geen urgentie. Onze ambitie om samen met Omnia Wonen in algemene zin relatief veel sociale huurwoningen toe te voegen, moet op termijn ruimte bieden.

### Arbeidsmigranten

In de regio Utrecht verdubbelde het aantal buitenlandse mensen dat voor arbeid in Nederland tijdelijke woonruimte nodig heeft: tussen 2010 en 2020 tot ruim 30.000 personen (Onderzoek Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten, 2021). In Woudenberg betreft het tientallen. Ons beleid staat geen kamerverhuur toe en er is geen sprake van verdringing of overlast als gevolg van arbeidsmigranten. Voor arbeidsmigranten die voor werk in agrarische functies tijdelijk in Woudenberg verblijven,

voorzien werkgevers in woonruimte en hebben we één pand bestemd. Vooralnog zien we geen aanvullende huisvestingsbehoefte.

### Woonwagenbewoners

Europees is bepaald dat de cultuur van woonwagenbewoners beschermd moet worden. Het bewonen van een woonwagen is een recht. Als gemeente hebben we de taak om beleid voor woonwagens en standplaatsen vast te stellen in de woonvisie als uitwerking van het landelijke beleidskader hierover (BZK, 2018). In onze gemeente is op dit moment geen woonwagenbewoning en die is er ook nooit geweest. We zien geen aanleiding om ruimte te creëren in onze gemeente.

## 2: TOEGANKELIJKE WOONOMGEVING

Ook de woonomgeving is een belangrijke factor in het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen: een omgeving waarin naast het wonen ook voorzieningen aanwezig zijn, bereikbaar zijn, fysiek of anders digitaal. En het netwerk van voorzieningen, zoals eerstelijnszorgaanbieders, ontmoetingsmogelijkheden of dagbesteding moet toegerust zijn op de behoefte.

We zien ons hele dorp als één grote woonzorgzone. Elkaar ontmoeten en gezond bewegen, zijn daarin van toenemend belang. Dat sluit aan bij het landelijke 'GALA': het gezond en actief leven akkoord. Gemeenten, GGD, zorgverzekeraars en VWS zetten gezamenlijk in op een gezond en actief leven met een stevige sociale basis. Voor Woudenberg:

- In en om het centrum zijn de voorzieningen per definitie nabij. Bij verdere herinrichting van de openbare ruimte onderzoeken we hoe we mobiliteitsbeperkende obstakels kunnen wegnemen voor mindervaliden;
- In de buurten op grotere afstand van het

dorpscentrum, steken we energie in de sociale netwerken (elkaar helpen);

- Ook werken we stapsgewijs aan routes waarmee mensen obstakelvrij van woonbuurt naar voorzieningen kunnen bewegen: rustplekken, veilig fietsroutes, etc.





K  
A  
W

7

**WAT GOED IS  
BEHOUDEN**

# WAT GOED IS BEHOUDEN

Er gaat gelukkig al heel veel goed in Woudenberg. Dit kregen we ook terug in de vragenlijst. Er is een sterk verenigingsleven, het heeft een sterk dorps karakter, goede voorzieningen en daarbij ook goede scholen. De gemeenschapszin is sterk en inwoners vinden het rustig, gezellig en vertrouwd wonen. Zie ook hoofdstuk 2 voor meningen van inwoners over het wonen in Woudenberg.

We behouden waar we goed in zijn en versterken ons waar nodig.

- We hebben oog voor plekken waar de leefbaarheid in het geding is en waar het aanzicht van woningen achteruit gaat. De aanpak hiervan gaat samen met het verduurzamen van woningen en het klimaatbestendig maken van de woonomgeving.
- We onderzoeken hoe we signalen vanuit de vragenlijst die raken aan wonen, zoals het kindvriendelijk maken van buurten uit kunnen voeren. Zo zorgen we er voor dat het goed wonen is in Woudenberg en we ook in de toekomst een aantrekkelijke gezinsstad blijven.

## Keuzes en acties

1. We combineren het verduurzamen van buurten met het verbeteren van de leefomgeving. Zo houden we de leefbaarheid op peil;
2. Bestaande protocollen en werkwijzen om snel tot een oplossing te komen voor overlastgevers houden we in stand;
3. We nemen de signalen uit de vragenlijst over de woonomgeving mee en benutten dit bij het maken van plannen voor een betere woonomgeving.



# 1: SAMEN LEVEN IN BUURTEN

## Behouden wat goed is, versterken waar nodig

Tot nu toe is het nog veel is gegaan over het opknappen van buurten en het toevoegen van woningen. Zo lieten we in het hoofdstuk 'betaalbaar wonen' al zien hoe we woningen een tweede jeugd willen geven en mensen willen stimuleren om te investeren in hun woning, al dan niet met hulp. Naast dat er voldoende en passende woningen voor onze inwoners moeten zijn, vinden we het ook belangrijk dat er in buurten op een fijne manier met elkaar samengeleefd wordt.

Uit de vragenlijst bleek dat veel inwoners het gelukkig al fijn wonen vinden in Woudenberg en dat de leefbaarheid op orde is. Toch blijkt ook uit de vragenlijst dat er nog een aantal 'clusters' van plekken zijn waar de leefbaarheid minder is, voornamelijk door de mindere kwaliteit van de bebouwde omgeving. Soms gaat het puur om verduurzaming, soms om het aangezicht van een straat.

1. De Grift west: volgens sociale huurders die de vragenlijst hadden ingevuld is hier renovatie en verduurzaming nodig. Dit bleek ook uit het

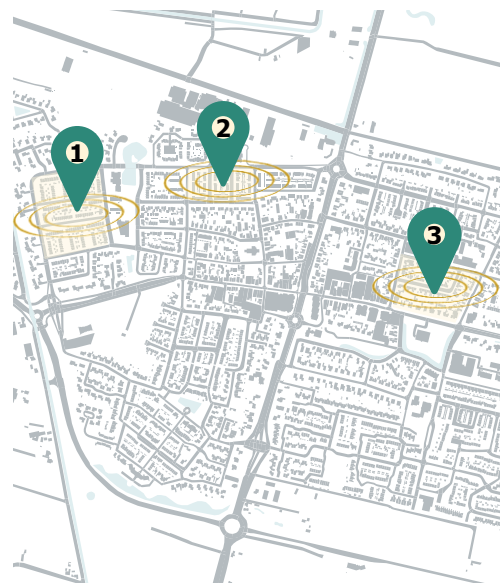
woonbehoefteonderzoek van 2022, er is nog een aantal woningen met slechte labels in deze buurt;

2. De Grift oost: inwoners geven aan dat hier nog veel woningen zijn met slechte energielabels en dat ook het aanzicht van de straten verbeterd moet worden;
3. Centrum oost: men vindt deze buurt over het algemeen verouderd en de woningen hebben vaak een lage energetische kwaliteit. Er liggen hier volgens inwoners kansen om een leuke buurt met levensloopbestendige woningen van te maken. Zo ligt het dicht bij voorzieningen.

De Grift west en Centrum oost zijn in de Transitievisie Warmte gekozen als focusgebied. Hier starten we met informeren en stimuleren om te verduurzamen.

We nemen bovenstaande, en ook andere, signalen mee en we gaan in gesprek met relevante partijen om te kijken hoe we de leefbaarheid kunnen verbeteren. We combineren dit waar mogelijk met het verduurzamen van de woningen en maken de omgeving bestendig tegen de klimaatverandering. Waar het gaat om overlast volgen we

bestaande protocollen. Zo zorgen we er voor dat het fijn wonen blijft in Woudenberg.



## 2: EEN FIJN DORP IS MEER DAN HUIZEN

### Woudenberg een fijne woonomgeving houden

Om ook in de toekomst een aantrekkelijke woonomgeving te blijven gaan we ook aan de slag met het verbeteren van opgaven die het thema 'wonen' raken. Zo hebben jullie ons in de vragenlijst een aantal opgaven meegegeven.

- Bij de nieuwbouwlocaties houden we het **dorpse karakter** van Woudenberg vast. Dit betekent dat groen en water een belangrijke plek krijgen en we met een Woudenbergse dichtheid bouwen;
- We zijn in gesprek met de provincie om er voor te zorgen dat we via de provinciale wegen **goed bereikbaar** blijven;
- De bestaande, maar ook nieuwe, buurten maken we zo **kindvriendelijk** mogelijk. Zo dragen we bij aan Woudenberg als gezinsstad;
- Met '**Visie op de Retail**' zorgen we er voor dat de belangrijkste voorzieningen in stand blijven en we de vitaliteit van het centrum versterken;
- We zorgen er voor dat onze **woonomgeving goed toegankelijk** is voor iedereen. Zo moeten belangrijke basisvoorzieningen makkelijk en veilig te bereiken zijn.

Dit sluit aan op onze doelen zoals die omschreven zijn in het hoofdstuk 'wonen en zorg'.



8

UITVOERING

# 1 ACTIE-OVERZICHT

## Betaalbaar wonen

- a) Bij ontwikkelingen bestaande uit meer dan 10 woningen: minimaal 30% sociale huurwoningen, tenzij er financiële / ruimtelijke / maatschappelijke belangen zijn om dit niet te doen  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente, met markt en Omnia Wonen*
- b) We zoeken met Omnia Wonen naar plek voor woningtoevoeging;;  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente, met Omnia Wonen*
- c) Omnia Wonen houdt in de gaten of er reden is tot bijsturen in de voorraad sociale huur, via bouw, verkoop, sloop, prijsaanpassing;  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente, met Omnia Wonen*
- d) We vragen Omnia Wonen om met een vooruitzicht te komen hoe de sociale voorraad in stappen te verduurzamen;  
→ *'24, trekker: Omnia Wonen, met gemeente*
- e) Voortzetting aanpak voor verduurzaming bij huiseigenaren;  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente, met marktpartijen*
- f) We werken onze 'tweede jeugd strategie' uit, waarbij we ook marktpartijen stimuleren om een actieve(re) rol te spelen;  
→ *Uitwerking '24, trekker: gemeente, met: makelaars, markt*
- g) Vrije markthuurlaten we aan... de vrije markt.  
→ *Doorlopend, trekker: marktpartijen.*

## Ruimte maken voor wonen

- a) Woningbouwruimte gefaseerd inzetten, zo ook na '30 ruimte;  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente, met markt en Omnia Wonen*
- b) Bevorderen van de doorstroming, met verleidelijk aanbod, verhuisvergoeding, doorstroommakelaar, etc.;;  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente, met Omnia Wonen*
- c) Inzet van 'harde' woningmarktinstrumenten om lokale binding te belonen (lokaal toewijzen in huur en koop bij lokale binding);  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente*
- d) 'Zachte' werkafspraken met de markt over lokaal aanbieden;  
→ *'24, trekker: gemeente, met makelaars en ontwikkelaars*
- e) Op zoek naar woningbouwruimte voor senioren: hofjes of levensloopgeschikte appartementen nabij voorzieningen  
→ *Doorlopend trekker: gemeente, met markt en Omnia Wonen, zwaartepunt komende jaren*
- f) Flexwoningen: geen focus, maar we staan er voor open als middel;  
→ *n.v.t.*
- g) Inzet op binnendorpse locaties vooral voor kleine huishoudens.  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente, met: ontwikkelende partijen en Omnia Wonen, zwaartepunt komende jaren*

## Wonen en zorg

- a) Bewustwording bij huiseigenaren over eigen verantwoordelijkheid preventieve woningaanpassing. De blijverslering blijft;  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente*
- b) Pre mantelzorgwoningen: we onderzoeken wat er kan;  
→ *'24, trekker: gemeente*
- c) Voor senioren voegen we geschikte woningen toe  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente*
- d) Zoeken naar nieuwe woonvormen zoals 'mixed wonen',  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente, met zorgpartners, Omnia Wonen*

## Wat goed is behouden

- a) Combineren van verduurzamen met verbeteren leefomgeving.;;  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente*
- b) Behoud bestaande werkwijzen bij overlast;  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente, met Omnia Wonen*
- c) Signalen uit de vragenlijst over de woonomgeving benutten bij het maken van plannen voor een betere woonomgeving.  
→ *Doorlopend, trekker: gemeente*



# B

## BIJLAGE

---

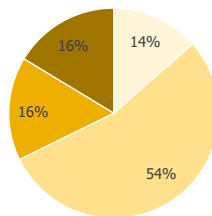


# UITKOMSTEN ENQUÊTE

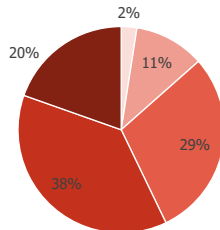
## Enquête goede afspiegeling van Woudenberg

De online enquête is bijna 250 keer ingevuld door Woudenbergers, dank daarvoor! Zo ontstaat een goed beeld van wat de Woudenberger belangrijk vindt en wat dus een plek moet krijgen in deze woonvisie. Zo zijn Woudenbergers ondervraagd over wat er gebouwd moet worden, welke richting Woudenberg op moet (aan de hand van stellingen), wat nog beter moet in de gemeente, wat nu al goed gaat en welke plekken zij zien binnen de gemeente waar wat mee moet gebeuren.

We schetsen rechts eerst een beeld van de mensen die de enquête ingevuld hebben. Zo is de leeftijdsgroep tussen de 26 en 40 licht oververtegenwoordigd in deze enquête, net als het aantal sociale huurders. Toch lijkt de enquête een goede afspiegeling te zijn van Woudenberg, waardoor het een zeer bruikbare bron is.

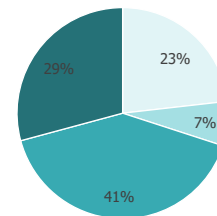


▲ Huidig woningtype



▲ Verdeling van leeftijdsgroepen

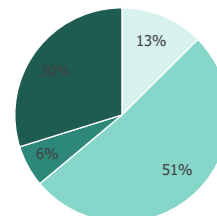
- Appartement
- Hoek- of rijwoning
- Twee-onder-één-kapwoning
- Vrijstaande woning



▲ Gezinssamenstelling

- Alleenstaand
- Eenoudergezin
- Gezin met kinderen
- Stel zonder kinderen

- Jonger dan 18 jaar
- Tussen de 18 en 25 jaar
- Tussen de 26 en 40 jaar
- Tussen de 41 en 64 jaar
- 65 jaar of ouder



▲ Verdeling van huidige eigendom

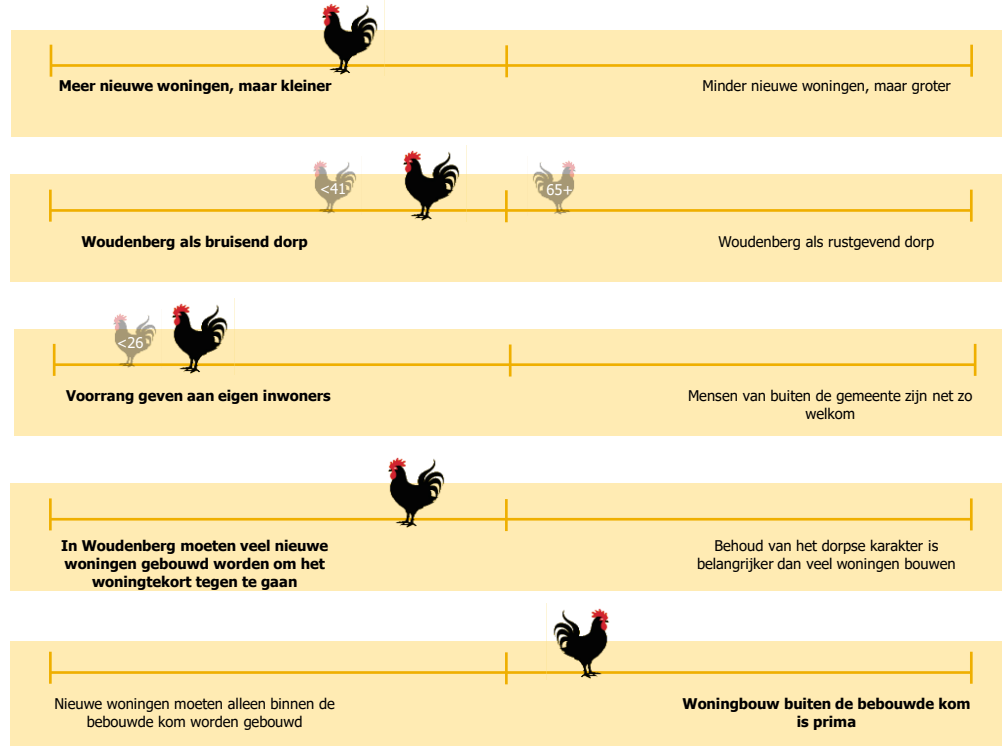
- Ik woon bij mijn ouders
- In een koopwoning
- In een particuliere huurwoning
- In een sociale huurwoning van Omnia Wonen



# UITKOMSTEN ENQUÊTE STELLINGEN

## Bouwen voor eigen inwoners het belangrijkste

Rechts staan de uitkomsten van de stellingen uit de enquête. Het laat zien welke richting Woudenberg op moet volgens de Woudenbergers. Over sommige stellingen zijn Woudenbergers erg eensgezind. Zo vinden alle leeftijdsgroepen dat de voorkeur uit moet gaan naar het toevoegen van veel nieuwe kleinere woningen. Vooral de leeftijdsgroep t/m 25 vindt dit erg belangrijk. Zij vinden het ook erg belangrijk, net als de groep 26 tot 40 jaar, dat Woudenberg een bruisend dorp wordt. Senioren zitten juist net aan de andere kant van de streep, Woudenberg mag voor hun wel rustgevend blijven. Alle groepen vinden dat Woudenberg voorrang moet geven aan eigen inwoners. Uit de enquête komt duidelijk naar voren dat jongeren / starters het meest extreem reageren op stellingen die gaan over hun kansen op de woningmarkt. Zo moeten eigen inwoners absoluut voorrang krijgen, is bouwen buiten de bebouwde kom wenselijk en is het behoud van het dorpse karakter veel minder belangrijk dan het bouwen van veel nieuwe woningen.



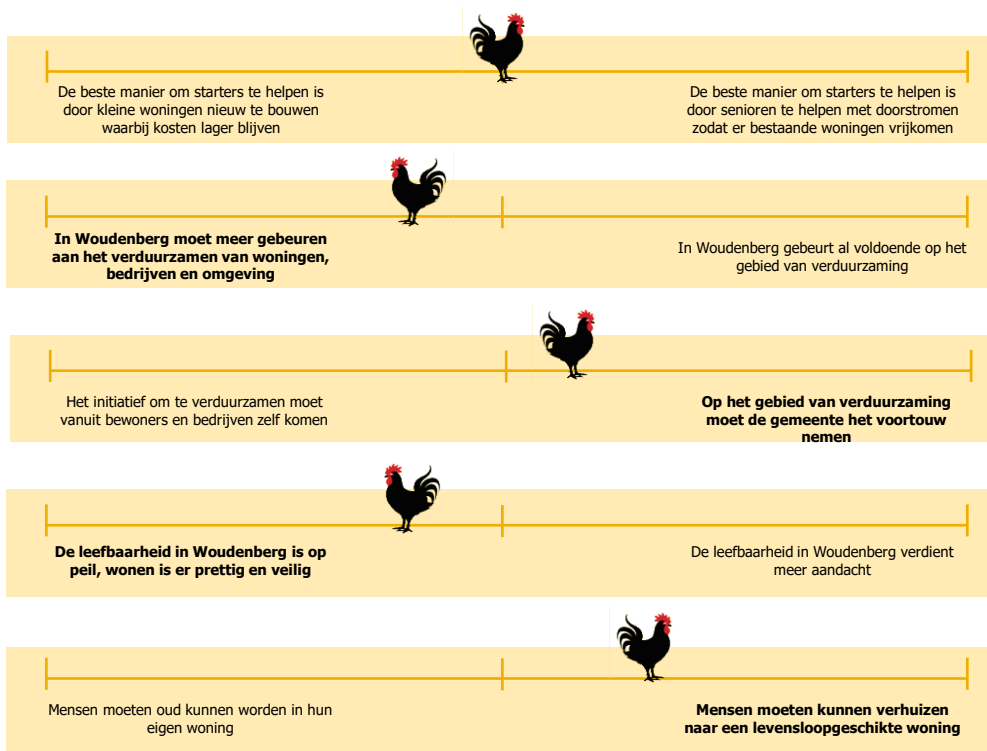
# UITKOMSTEN ENQUÊTE STELLINGEN

## Doorstroming niet direct de oplossing

Inwoners van Woudenberg zijn doorstroming niet per se als de oplossing om starters te helpen. Er moet vooral ook direct bijgebouwd worden voor starters. Wat de wensen van ouderen en starters zijn, laten we verderop zien. Toch zouden mensen wel moeten kunnen verhuizen naar een levenslooppeschikte woning. Senioren denken hier hetzelfde over als de andere leeftijdsgroepen.

Verduurzaming is erg belangrijk volgens veel Woudenbergers en daar zou vooral de gemeente het voortouw in moeten nemen. Verderop gaan we in op het thema verduurzamen.






De leefbaarheid in Woudenberg is op peil. Zo is het prettig en veilig wonen in de gemeente. Dat betekent niet dat er niks aan hoeft te gebeuren, maar het verdient niet de meeste aandacht in de woonvisie.



# UITKOMSTEN ENQUÊTE KAARTEN

## Kaartreacties geven een goed beeld van plekken en opgaven

Op de volgende pagina's laten we per kaartvraag de reacties zien. Zo ontstaat een beeld van plekken die geschikt zijn voor nieuwbouw, plekken die juist behouden moeten blijven en plekken / woningen waar iets aan zou moeten gebeuren. Vooral bij het thema 'geschikte nieuwbouwlocaties' zijn zeer veel plekken aangegeven.

-  Geschikte nieuwbouwlocatie
-  Ongeschikte nieuwbouwlocatie
-  Aanpak bestaande woningen
-  Iets nodig in bestaande omgeving
-  Waar zou je willen wonen?



# UITKOMSTEN ENQUÊTE KAARTEN

## Duidelijke clusters van geschikte plekken

De kaart rechts laat de kaartpunten zijn van **geschikte** en **ongeschikte** plekken voor nieuwbouw van woningen. Globaal kijkend naar de kaartpunten laat zien dat vooral het zuiden en oosten van het dorp als geschikt wordt gezien om uit te breiden, terwijl aan de noord en westkant de rode stippen toch overheersen. We lichten er een aantal plekken uit:

1. Hoevelaar fase 2 en 3: deze locatie spreekt voor zich. De plannen voor fase 2 liggen er al en fase 3 zou een logische aansluiting zijn. Gezien de nieuwbouw van fase 1 zien mensen dit ook als een logische uitbreidingslocatie. De rode punten gaan over het behouden van het landschap / wandelroutes;
2. Locatie zuidoost: dit zou volgens velen een vervolg op Hoevelaar kunnen zijn. Ook zou het op korte afstand kunnen zijn van station Maarsbergen (als die er komt). Het verleggen van de rondweg is echter volgens sommigen wel een voorwaarde;
3. Locatie zuid / skatebaan: deze locatie ligt binnen de ringweg en aan bestaande bebouwing. Zou dus een logische locatie zijn om iets voor starters te bouwen, aldus de Woudenbergers. Wel moet er ruimte blijven voor groen en recreatie.



Geschikte nieuwbouwalocatie



Ongeschikte nieuwbouwalocatie

# UITKOMSTEN ENQUÊTE KAARTEN

## Grote verschillen tussen kopers en huurders

De kaart rechts laat zien waar bestaande woningen aangepakt zouden moeten worden. Door het hele dorp zijn plekken aangegeven, maar er zijn wel drie duidelijke clusters zichtbaar:

1. De Grift west: volgens veel sociale huurders is hier renovatie en verduurzaming nodig. Dit bleek ook uit het woonbehoeftesonderzoek van 2022, er zijn nog een aantal woningen met slechte labels in deze buurt;
2. De Grift oost: verduurzamen en aanblik verbeteren. Volgens huurders zijn deze woningen niet altijd even goed geïsoleerd. Kopers zouden vooral willen zien dat het aanblik van de woningen verbetert;
3. Centrum oost: veel reacties van kopers. Men vindt deze buurt verouderd en de woningen hebben vaak een lage energetische kwaliteit, zo bleek ook uit het woonbehoeftesonderzoek. Er liggen hier volgens inwoners kansen om hier een leuke buurt met levensloopbestendige woningen van te maken. Zo ligt het dicht bij voorzieningen.



 Aanpak bestaande woningen

# UITKOMSTEN ENQUÊTE KAARTEN

## Centrum verbeteren, woonbuurten vergroenen

De kaart rechts laat zien wat volgens Woudenbergers moet gebeuren in de bestaande omgeving. Dit gaat dan voornamelijk over de openbare ruimte. Er zijn twee duidelijke lijnen te ontdekken: er is behoefte aan een impuls van het centrum en vergroening van de woonbuurten.

1. **Centrum:** veel Woudenbergers zouden graag zien dat het centrum uitgebreid wordt met meer faciliteiten. Dit gaat voornamelijk over Horeca en terrassen. Het moet gezelliger en bruisender worden. Dit sluit ook aan bij de stellingen die we eerder lieten zien. Veel inwoners vinden dat Woudenberg een bruisend dorp mag zijn;
2. **Vergroenen woonbuurten:** dit gaat zowel over het vergroenen van buurten als ook het creëren van meer speelplekken voor kinderen. Bewoners zien dat het steeds warmer gaat worden en daarom wordt het belangrijker om de woonbuurten te vergroenen. Ook zien ze dat er nu nog te weinig speelplekken zijn voor kinderen. Dit zou de buurten nog aangenamer maken.



Iets nodig in bestaande omgeving

# UITKOMSTEN ENQUÊTE KAARTEN

## Twee smaken in Woudenberg

De kaart rechts laat zien waar mensen zouden willen wonen die eventueel wel willen verhuizen binnen Woudenberg. Uit de reacties bij de kaartpunten komen twee smaken vaak naar voren: wonen aan de rand van het dorp in het groen of wonen bij voorzieningen (soms levensloopbestendig). De spreiding van de stippen over heel Woudenberg heel laten zien dat het eigenlijk overal prettig wonen is. De leefbaarheid is goed en er zijn fijne woonbuurten. Kijken we specifiek naar de groep onder de 26 jaar, dan wil deze groep eigenlijk overal in Woudenberg wel wonen. Alleen in Nieuwoord hebben zij geen plekken aangewezen, maar gezien het aantal reacties hoeft dit niet per se iets te betekenen. Kijken we naar de reacties van senioren (65+), dan zien we dat de meeste plekken die zijn aangewezen zich rondom het centrum bevinden.

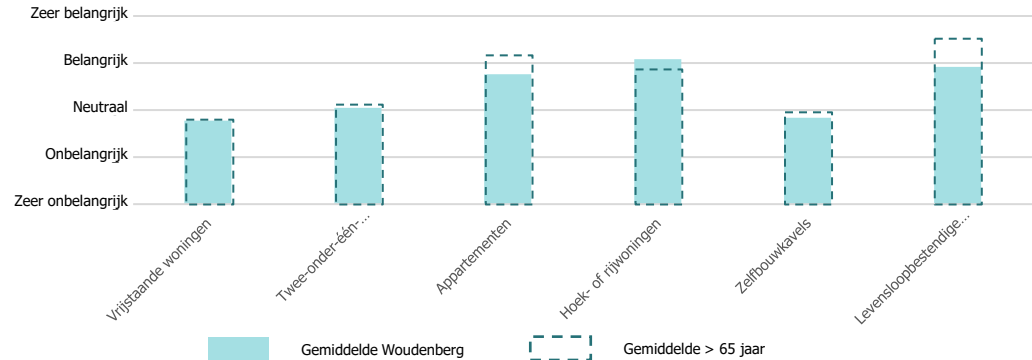
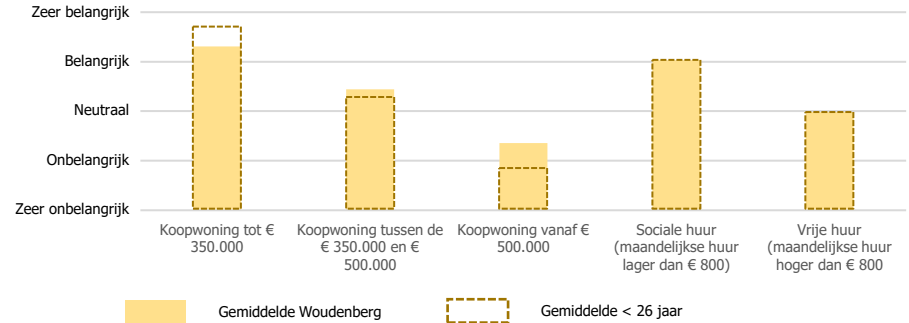


Waar zou je willen wonen?

# UITKOMSTEN ENQUÊTE WAT VINDT MEN BELANGRIJK

## Betaalbaarheid het allerbelangrijkste

De grafieken rechts laten zien hoe Woudenbergers aankijken tegen de invullen van de nieuwbouwpoging in het dorp. Zo vindt men koopwoningen tot de € 350.000 en sociale huurwoningen het belangrijkste. Dure koopwoningen worden een stuk minder belangrijk gevonden. Kijken we specifiek naar de wensen van de groep onder de 26 jaar, dan zien we dat deze groep 'betaalbare' koopwoningen nog belangrijker vindt dan het gemiddelde. Daarentegen vinden de (middel)dure koopwoningen een stuk minder belangrijk. Dit vertaalt zich ook in het type woning wat er gebouwd moet worden. Zo ligt de nadruk op rijwoningen, levensloopbestendige woningen en appartementen. Vooral senioren (de blauwe onderbroken lijn) vinden levensloopbestendige woningen met een kleine tuin en appartementen erg belangrijk. Daarin ligt de nadruk wel net iets meer op de grondgebonden woningen, maar ook appartementen moeten zeker niet vergeten worden volgens de senioren. De grondgebonden woonvorm voor ouderen zou vaak idealiter een hofje zijn waarbinnen gemeenschappelijkheid centraal staat.

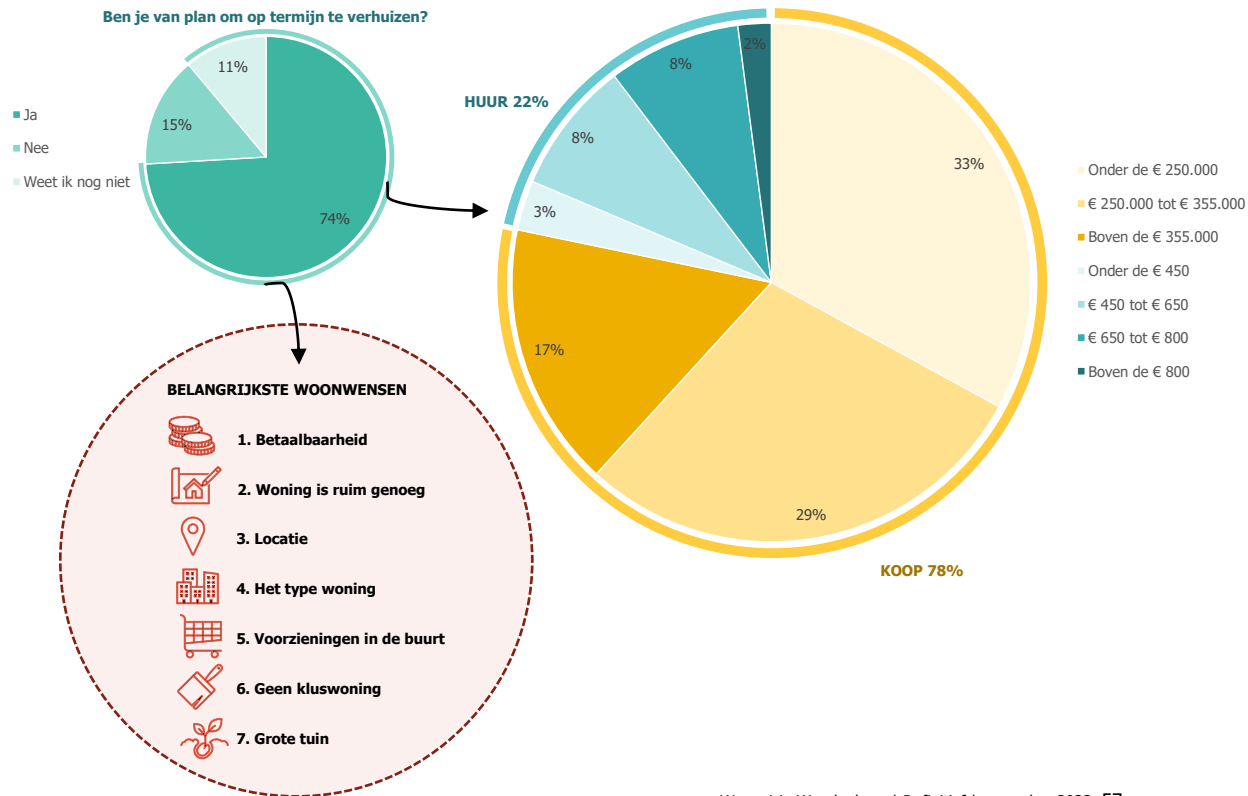




# UITKOMSTEN ENQUÊTE STARTERS

## Betaalbaarheid belangrijkste woonwens

Het overzicht rechts gaat in op de specifieke verhuiscriteria van starters (de groep <26 jaar). Ruim driekwart van de ondervraagden zou op termijn wel willen verhuizen. Van de groep die 'ja' of 'weet ik nog niet' heeft geantwoord, wil bijna 80% een koopwoning. Dit sluit ook aan bij de belangrijkste woonwens: betaalbaarheid. Zo zoekt ongeveer een derde van de starters die een woning zoekt een woning onder de € 250.000. We weten dat dit in de praktijk lastig gaat worden, vooral in de nieuwbouw. Daarnaast is een woning met enige overmaat ook belangrijk voor deze groep, zodat er ruimte is voor gezinsvorming. De oplossing ligt voor deze groep dus grotendeels in de bestaande woningen, maar ook deels in de sociale huur: niet alle starters die een koopwoning willen kunnen die betalen.

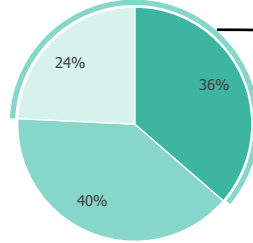
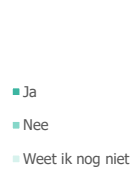


# UITKOMSTEN ENQUÊTE SENIOREN

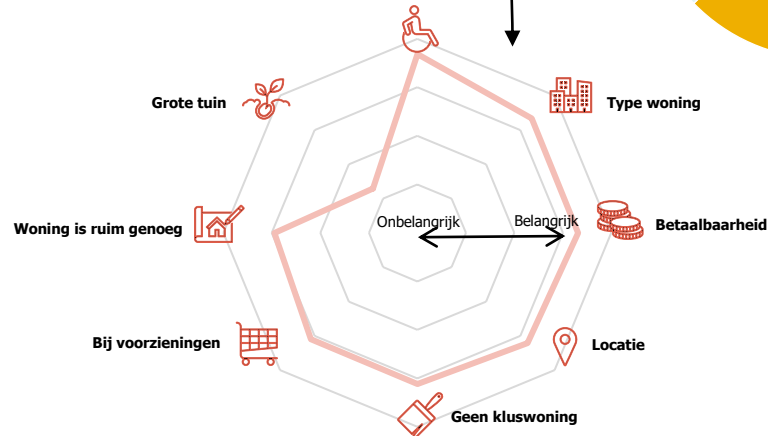
## Product moet perfect passen bij senioren

Als we kijken naar de specifieke verhuiscriteria van senioren dan valt op dat er toch nog wel een redelijk aandeel van de senioren een stap zou willen maken, ongeveer 60% die dat wel zou willen of twijfelt. Kijken we naar de verdeling van prijsklassen en eigendom dat lijkt er op het eerste oog veel behoefte te zijn aan sociale huur. Echter is dit beeld vertekend vanwege het grote aandeel huurders ouder dan 65 die de enquête ingevuld hebben. Toch zijn de verhoudingen van prijsklassen binnen de huur en koop wel interessant. Zo is er binnen de koopsector ook zeker een behoefte aan dure koopwoningen. Kijken we specifiek naar de woonwensen van senioren, dan zien we dat deze groep zeer kritisch is. Zo zijn alle woonwensen belangrijk, behalve een grote tuin. Dit is ook de reden waarom senioren vaak niet de stap zetten. Ze willen wel maar het product sluit niet aan bij de eisen.

Ben je van plan om op termijn te verhuizen?



Levensloopbestendig

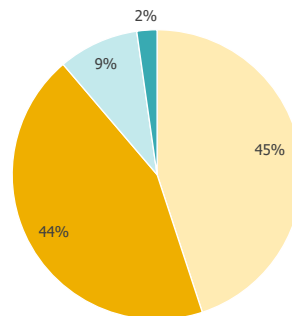


# UITKOMSTEN ENQUÊTE VERDUURZAMING

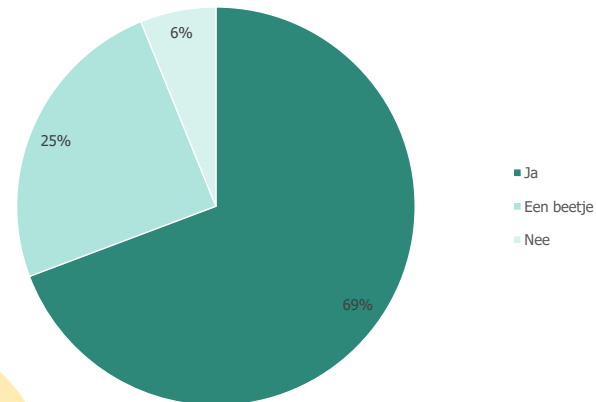
## Verduurzaming wordt belangrijk gevonden

Het overgrote deel van de Woudenbergers die de enquête ingevuld hebben, vindt verduurzaming (een beetje) belangrijk. Soms vinden mensen verduurzamen onbelangrijk vanwege de financiële situatie, ook hier moet aandacht voor zijn. We zagen bij de stellingen dat de gemeente daarin best het voortouw mag nemen, maar dat er ook eigen initiatief mag worden verwacht. Zo hebben mensen bijvoorbeeld behoefte aan extra informatie over subsidies die aan te vragen zijn. Zo geven een aantal inwoners aan wel regenwater te willen opvangen. Vaak zijn er al veel stappen genomen door Woudenbergers en gaat het slechts nog om de laatste stap richting een label A en soms is er echt nog een grote slag nodig in het verduurzamen van de woning. Dit speelt bij veel koopwoningen en een aantal clusters van sociale huurwoningen.

- Ja, maar ik wil mijn huis nog verder verduurzamen
- Ja, mijn huis is al verduurzaamd
- Nee, ik wil mijn huis nog gaan verduurzamen
- Nee, want ik vind verduurzamen niet belangrijk



▲ Koopwoningen: is je huis al verduurzaamd?



## PROJECTNAAM

Woonvisie Woudenberg

## STATUS

Definitief concept

## BEGELEIDING VISIEVORMING

KAW Architecten en Adviseurs, Groningen

## DATUM

november 2023

## FOTOVERANTWOORDING

Voorpagina: Linda Bouritius Photography

Voorwoord: gemeente Woudenberg

Pagina 8: Storm Marks

Pagina 15: Victor M Lansink

Pagina 18: Schippers Architecten

Pagina 26: Molenbeek makelaars

