

Nota beantwoording inspraakreactie ontwerp Woonvisie 2024 - 2030

De concept Woonvisie 2024 - 2030 heeft gedurende drieweken voor eenieder ter visie gelegen, van 11 oktober tot en met 1 november 2023. Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn er 5 reacties ingediend. In deze Nota van beantwoording inspraak reacties zijn deze samengevat en voorzien van een antwoord. De antwoorden zijn als dat van toepassing is verwerkt in de Woonvisie die ter besluitvorming is aangeboden bij de gemeenteraad.

Nr.	Inspraak reactie	Antwoord
1.	<p>Het volgende: "Experimenteer met bijzondere woonvormen Tijdens de bijeenkomst werden woonvormen genoemd, zoals microwoningen en tiny houses, flexwoningen, wonen op het boerenerf, pre-mantelzorgwoningen, in bestaand of nieuw vastgoed. Dorpsgenoten vragen de gemeente om een open houding bij zulke initiatieven."</p> <p>Dit is niet genoemd door inwoners, maar geroepen door de twee jongens die uit Groningen kwamen voor de avonden. De jongeren en andere inwoners hebben meer behoefte aan normale betaalbare woningen in plaats van experimenteren met dingen die alleen maar woningruimte innemen en een gok zijn.</p> <p>Waar ik beide avonden op probeerde te sturen en mijn inbreng op in probeer te doen is dat de voorzieningen niet meegroeien met het aantal woningen wat erbij gebouwd wordt. We hebben een apotheek die superdruk/te druk is en op het moment weinig tot niks op voorraad heeft.</p> <p>We totaal niet genoeg sportvoorzieningen hebben dit te linken aan de uitslagen van het sportakkoord 2.0 wat dit nog even verder benadrukt. Ook hierin meegenomen dat geen een ondernemer zou kunnen uitbreiden of zichzelf op het moment kan vestigen. Het lijkt me dat we breder willen kijken met visie erop dat we een totaal plaatje creëren inplaats van te objectief kijken naar woningen.</p> <p>Jammer dat ik hier niks in terug lees.</p>	<p>Dat de heren van KAW dit in hun presentatie en gesprekken met partijen hebben benoemd klopt. De behoefte aan bijzondere woonvormen is niet direct ter sprake gekomen tijdens de bewonersavond, maar is wel verscheidene keren langsgekomen in de Maptionnaire/enquête. Dat wij als gemeente willen experimenteren met deze woonvormen betekent zeker ook niet dat er geen reguliere betaalbare woningen komen. Hier ligt juist de nadruk op. Echter is er ook zeker een groep die behoefte heeft aan andere woonvormen dan 'het reguliere'.</p> <p>De nadruk in de woonvisie ligt op het thema wonen. Daarbij moeten randvoorwaarden als voorzieningen en ruimte voor bedrijven inderdaad ook op orde en in verhouding zijn. Naast deze woonvisie heeft dat via andere beleidsterreinen onze aandacht.</p>
2.	<p>Pag. 10: de paragraaf 'Woudenberg is sterk gegroeid (in alle groepen)' vind ik data-technisch wel wat bescheiden onderbouwd. Er wordt vooral gesproken over de puur getalsmatige groei, en verder worden er een paar aannames of vermoedens genoemd. Analyses vanuit de eigen BRP, en daarnaast ook openbare data van het CBS maken het mogelijk om er wel echt meer over te zeggen wie in welke leeftijdscategorie Woudenberg binnen komen en waar ze vandaan komen (dan wel dat bestaande huishoudens zich splitsen of dat het anderszins gaat om verhuisbewegingen binnen de gemeente). De relevantie van de opmerking in de laatste twee zinnen, over de afname van de groep 45-</p>	<p>We snappen dat het beeld ontstaat wanneer u dit stuk leest. Het is echter een onderbouwing op basis van het woningbehoefteonderzoek 2022 waarin dit verder uitgewerkt en toegelicht is. In dat onderzoek is o.a. gebruik gemaakt van CBS-data. Het onderzoek kunt u vinden op www.woudenberg.nl/woonvisie. We zullen ook in de Woonvisie duidelijker verwijzen naar het onderzoek. De titel van de paragraaf vertekent inderdaad. Dit hebben we aangepast. Hoewel Woudenberg groeit in vrijwel alle leeftijdsklassen, doet het dat niet in de groep 45 tot 55, juist door vergrijzing.</p> <p>Reactie leidt tot aanpassing van de tekst, te weten:</p>

Nr.	Inspraak reactie	Antwoord
	55 'en dus' de toename van de groep 55-65 (wat als een redelijke open deur klinkt), ontgaat me eerlijk gezegd in het licht van het onderwerp van de nota. En eigenlijk zeggen deze twee zinnen dat de titel van de paragraaf in feite niet klopt... Kortom: ik zou hier nog even goed naar kijken.	<ul style="list-style-type: none"> - Aanpassing van de paragraaftitel - Korte introductie dat het gaat over het woningbehoefteonderzoek
	Pag. 25: wat ik hier mis is het feit van het hanteren van een inkomensgrens bij starterswoningen. Recent liep onze dochter hier tegenaan bij starterswoningen in Hoevelaar. Qua woning en prijscategorie hadden zij als starters op de woningmarkt graag op ingeschreven, maar vanuit de gemeente was als criterium oa meegegeven dat het gezamenlijke inkomen niet meer dan € 60.000 mocht zijn. Dit tot hun grote teleurstelling... Het lijkt me relevant om dus op dit punt wel melding te maken van het feit dat een dergelijke grens gehanteerd wordt. Maar nog meer: ik zou willen adviseren om het inzetten van deze grens echt te heroverwegen. Op deze manier val je als startersduo namelijk tussen wal en schip: bestaande huizen/gewone nieuwbouwhuizen zijn te duur, voor starterswoningen verdienen je te veel.	De inkomensgrens is gekoppeld aan de koopgarant-voorwaarden. Dit doen we om de meest goedkope woningen ook echt bij die juiste doelgroep te krijgen. We gaan aan de verkopende partijen aangeven dat er in de toekomst beter gecommuniceerd moet worden hierover. Daarnaast zetten we ons uiteraard in om veel betaalbare woningen toe te voegen de komende jaren. Dit combineren we met wetgeving die het mogelijk gaat maken om meer van onze betaalbare nieuwbouwoorraad met voorrang aan te bieden aan mensen met een lokale binding.
	Pag. 29: eigenlijk gaat het hier vrijwel alleen maar over doorstroming vanuit huur, en ontbreekt (meer) tekst over de doorstroming vanuit koop. Ik zou dat evenwichtiger maken. Het 'toevoegen van geschikte woningen' snap ik theoretisch als middel, maar feit is dat die woningen er nu (nog) niet (voldoende) zijn terwijl de ouderen nú woningen 'bezet houden' en doorstromen op de markt in de weg zitten. Welke prikkels zijn er nog meer te bedenken om koop-ouderen toch in beweging te krijgen? Ik zou bv niet alleen denken aan een blijverslening (pag. 38), maar ook een 'verhuisslening' oid. Voor sommige ouderen zijn de huidige huizenprijzen wel degelijk ook een drempel om in beweging te komen. Een groot deel van hun bezit zit in hun huidige huis, en gezien het schaarse aanbod in seniorenwoningen moeten ze dan soms meer dan de opbrengst van verkoop van hun huidige huis investeren om de stap naar een seniorenwoning te kunnen maken. Misschien helpt een 'ouderenvariant' van de starterslening ze over de streep? Of: een bepaalde premie als ze een huis in een bepaald segment achterlaten?	<p>Het klopt inderdaad dat de nadruk van het stuk ligt op het doorstromen in de huur. Niet omdat dat belangrijker is, maar omdat we daar meer grip op kunnen hebben. Doorstroming in de koopsector heeft dan ook zeker onze aandacht. We gaan in 2024 maatregelen om doorstroming te bevorderen verder uitwerken. We nemen uw suggesties dan ook zeker mee.</p> <p>Reactie leidt tot aanpassing van de tekst, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - We hebben toegevoegd dat we ook stimulansen in de koopsector gaan onderzoeken in het hoofdstuk 'doorstroming bevorderen'
	Wat ik eigenlijk in de visie mis, is de overweging om al dan niet hoogbouw te gaan toepassen. Er wordt wel iets gezegd over appartementen, maar dat betekent in de huidige situatie volgens mij altijd twee- of driehoog. Verder de lucht in betekent eventueel meer benutten van dezelfde hoeveelheid vierkante meters grond?	We kiezen er nu voor om het dorpse karakter van Woudenberg te behouden. Inwoners geven ook aan dat ze dat waarderen aan Woudenberg. Hoogbouw wordt in Woudenberg vaak gezien als alles dat wordt gebouwd hoger dan drie verdiepingen. Als we echter in de toekomst minder tot geen woningbouwruimte meer hebben, zullen we de wenselijkheid van 'hoogbouw' (hoger dan drie verdiepingen) overwegen.
3.	Het gemeentebestuur wil teveel zelf beslissen, terwijl de inwoners	Er is sprake van een grote druk op de woningmarkt van Woudenberg. We

Nr.	Inspraak reactie	Antwoord
	<p>slechts inspraak hebben. Inwoners mogen niet meebeslissen. Het gemeentebestuur is teveel gericht op korte termijn groei en denkt niet na over de langere termijn, over twintig of vijftig jaar. Gevolg is dat toekomstige mogelijkheden beperkt of geblokkeerd worden. Het gemeentebestuur gaat uit van teveel groei van het aantal inwoners en het aantal woningen. Volgens de provincie moet verstedelijking zoveel mogelijk binnen dorps plaatsvinden nabij knooppunten en gekoppeld worden aan hoogwaardig openbaar vervoer. In Woudenberg is geen hoogwaardig openbaar vervoer. De spoorlijn Amersfoort - Rhenen is jaren geleden al ontmanteld en het tracé is gedeeltelijk vol gebouwd. Dus een treinverbinding komt er (voorlopig) niet. Daarnaast is het op de N224 al erg druk.</p> <p>De uitgangspunten voor de woonvisie zouden moeten zijn :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woudenberg bouwt alleen voor eigen behoefte. - Eigen inwoners hebben voorrang bij huur en koop. - Iedere inwoner heeft recht op een sociale huurwoning. - Sociale huurwoning is binnen maximaal één jaar beschikbaar. - Voldoende diversiteit in het aanbod van woningen. - Woningen zo te bouwen dat deze makkelijk zijn aan te passen. Bijvoorbeeld een eengezinswoning zo te bouwen dat deze makkelijk is op te splitsen in appartementen. - Huisvesting arbeidsmigranten is verantwoordelijkheid werkgever. - Huisvesting asielzoekers is verantwoordelijkheid rijksoverheid. <p>Dus minder groei dan voorzien. Bij een sociale huurwoning moet rekening gehouden worden met alle woonkosten. Dit zijn o.a. huur, energie en gemeentelijke belastingen. De woonlasten zouden maximaal een bepaald percentage van het minimumloon mogen zijn. Het begrip betaalbare koop wordt alleen met een bedrag aangeduid. Er staat niet bij wat er voor geleverd wordt. Koppel dit aan bijvoorbeeld het modale salaris.</p>	<p>ontkomen er dan ook niet aan om meer bij te bouwen, om ook te voorzien in onze eigen vraag. We benutten daarin de middelen die we vanuit het rijk krijgen om inwoners met een lokale binding voorrang te geven op een deel van de nieuwbouw. Toekomstige uitbreiding van wettelijke mogelijkheden om zowel huur- als bestaande koopwoningen ten goede te laten komen aan eigen inwoners, willen we maximaal benutten. Bouwen puur voor eigen behoefte is wettelijk niet mogelijk, los van of het wenselijk is. Ook in de sociale huursector bouwen we flink bij, juist om wachttijden omlaag te brengen en slaagkansen te verhogen. Door daarnaast in te zetten op de verduurzaming van bestaande woningen, worden deze steeds meer levensloopbestendig en worden de woonlasten van de bewoners (met name elektra en gas) beperkt.</p>
	<p>Aan de ene kant wordt Woudenberg als een groen dorp neergezet. Aan de andere kant wordt er gesproken van inbreidingslocaties. Wat dan weer ten koste van het groen gaat.</p>	<p>Inbreiding houdt niet per definitie in dat er groen verloren gaat. Enerzijds beschermen we door inbreiding het buitengebied, anderzijds breiden we vooral in op plekken die al versteend zijn. Inbreiding is in Woudenberg vooral benutten van kansen voor woningen op locaties die eerder een andere functie hadden.</p>
	<p>Seniorenwoningen worden veelal in het centrum gepland, bij voorzieningen. De voorzieningen liggen verspreid over het centrum. En het centrum is niet makkelijk bereikbaar met een auto. Andere optie is</p>	<p>De visie voor de toekomst van het centrum is vastgelegd in de 'Visie op de Retail' er is geen aanleiding om het totale centrum te verplaatsen. De door u benoemde locatie is ook in de online enquête aangedragen, net als</p>

Nr.	Inspraak reactie	Antwoord
	<p>een nieuwe centrum met voorzieningen te bouwen en daar seniorenwoningen om heen te bouwen.</p> <p>Op dit moment heeft Woudenberg een gespleten centrum, het wordt doorsneden door de N226. Het lijkt mij dat er een keuze wordt gemaakt voor een centrum alleen aan de oostzijde van de N226. Ook gaat zich misschien een nieuw centrum ontwikkelen aan de Parallelweg.</p> <p>Voor nieuwbouw zou ook gekeken kunnen worden naar het gebied tussen Maarsbergseweg, Rondweg en Slappedel. Dit ligt het dichtst bij station Maarn.</p>	<p>overigens vele andere locaties. Onze focus ligt de komende jaren op inbreiding en Hoevelaar.</p>
	<p>En als laatste is er nog een stijgende zeespiegel. Is het dan niet beter om vooral in de hoger gelegen delen van Nederland te gaan bouwen ?</p> <p>En wat zou een vlucht uit de Randstand voor Woudenberg betekenen ?</p>	<p>De stijgende zeespiegel en andere gevolgen van de klimaatverandering vragen inderdaad om een nieuwe kijk op de ontwikkeling van Nederland. Het is echter een thema waar in eerst instantie de rijksoverheid over gaat. Gelet op de ligging van Woudenberg bij de Utrechtse Heuvelrug en in de Gelderse Vallei ligt niet voor de hand dat Woudenberg een alternatief zal zijn voor de randstad.</p>
4.	<p>Ik moet u eerlijk bekennen dat ik de Woonvisie niet gelezen heb. Maar gezien de foto bij uw bekendmaking in de Woudenberger en het resultaat van de herziene inrichting van de wijk achteraan de Rembrandtlaan, Europalaan en Willem de Zwijgerlaan, vrees ik dat de plannen erg jaren 80 vorige eeuw zijn. Als dat niet zo is, kunt u mijn reactie ogenblikkelijk bij het oudpapier doen.</p> <p>De problemen van de huidige tijd met de elektriciteitscongestie zijn bekend. De regering heeft namelijk niet geregeerd=vooruitgezien en reageert nu het erg laat is. Op dorpschaal kan met een vooruitziende blik wel wat gedaan worden met de inrichting van de wijken. De beter gesitueerde Woudenbergers die een eigen oprit hebben doen al wat aan het probleem als ze een elektrische auto hebben door hem voor de deur zelf op te laden. Al dan niet met eigen zonnepanelen. Wie geen eigen oprit heeft, zal ook zijn auto voor de deur willen opladen, zonnepanelen of niet. Mede gezien het feit dat elektrische auto's zodanig gemaakt gaan worden dat ze ook stroom terug kunnen leveren aan het stroomnet in huis. Door de herinrichting met slimme oplossingen zodanig te doen dat bij vrijwel elke woning voor de deur gemarkeerd kan worden, levert Woudenberg een bijdrage aan het verminderen van de congestie. Een inrichting met auto's ver van de huizen verergert het probleem maar. En de Woudenbergers hebben er nu en in de toekomst een financieel voordeel aan.</p> <p>Zoals gezegd, slimme oplossingen moeten worden bedacht. Het groen hoeft echt niet verloren te gaan.</p> <p>Met dank voor uw aandacht en vriendelijke groet</p>	<p>De problemen omtrent het elektriciteitsnetwerk zijn landelijk en gelden dus ook voor Woudenberg. Hier werken we uiteraard aan. Meer concreet via de Warmte Transitievisie en ons duurzaamheidsbeleid. Bij wijkaanpassingen en in de voorbereiding van nieuwbouwlocaties kijken we ook altijd naar slimme oplossingen om de impact op het klimaat te verkleinen.</p>
5.	<p>Het stuk ziet er gelikt uit maar ik vind het een te eenzijdig document,</p>	<p>We hebben aan het begin van het traject zowel via een bewonersavond als</p>

Nr.	Inspraak reactie	Antwoord
	<p>voornamelijk gericht op Omnia en sociale huur, en het lijkt meer een droombeeld van de wethouder dan een visie voor ALLE Woudenbergers.</p> <p>Laat ik voorop stellen dat ik het er mee eens ben dat er veel goedkope/ sociale woningen moeten worden toegevoegd omdat starters nagenoeg geen woonplek kunnen vinden maar in de Woonvisie wordt er te veel nadruk gelegd op sociale huur. Dit terwijl er juist veel vraag is naar sociale en betaalbare koopwoningen en door het bouwen voor gezinnen (2¹ kap en vrijstaand) er doorstroming in de woningmarkt kan plaatsvinden en er veel verhuistrentjes op gang kunnen worden gebracht. Hier is weinig aandacht voor.</p> <p>Zo wordt er in de Woonvisie 43 keer het woord "Omnia" gebruikt en 58 keer het woord "sociale huur". Het woord "vrijstaande woning" komt 2 keer voor en het woord "2¹ kap" 3 keer. Dit illustreert de eenzijdigheid van de Woonvisie.</p>	<p>via een online enquête zoveel mogelijk wensen van Woudenbergers verzameld. Samen met het Woonbehoefteonderzoek 2022 en het Coalitie Werkprogramma vormen deze de basis voor de Woonvisie. De nadruk ligt echter bewust op sociale huur en betaalbare koopwoningen. Dit zijn producten die de markt vaak niet (van)zelf oppakt. Om dat toch voor elkaar te krijgen, sturen we hier meer op. Uiteraard gaan we ook bouwen in het hogere segment en worden er voldoende gezinswoningen gebouwd. Dit zijn echter producten die de markt meer uit zichzelf oppakt. We zullen dit aan het begin van de woonvisie extra benadrukken.</p> <p>- Reactie leidt tot aanpassing van de tekst, te weten:</p> <p>Een extra paragraaf in de inleiding: De nadruk op wat extra aandacht nodig heeft We leggen in de woonvisie extra nadruk op het toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, alsmede aan het geven van betere kansen op een woning 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. Deze vragen daarom om minder sturing in deze woonvisie, maar vormen wel een robuust onderdeel van het bouwprogramma.</p>
	<p>Woudenberg is een dorp met erg veel gezinnen. Vaak ook grotere gezinnen. Uit de enquête onder inwoners blijkt dat 32% van de ondervraagden geïnteresseerd is in een vrijstaande of 2¹ kapwoning. In het afwegingskader is er echter een streefgetal van 10% opgenomen. Zoals hierboven aangegeven zorgt het bouwen van vrijstaande en 2¹ kapwoningen juist voor doorstroming op de woningmarkt. Een koper van een vrijstaande woning laat een 2¹ kapwoning achter, een koper van een 2¹ kapwoning laat een hoekwoning achter, een koper van een hoekwoning laat een tussenwoning achter, een koper van een tussenwoning laat een sociale huurwoning/ klein appartement achter. Zo kan de verkoop van 1 vrijstaande woning tot 5 verhuisbewegingen leiden wat goed is voor de woningmarkt en lokale doorstroming. In hoofdstuk 5.2 (Ruimte maken voor wonen) is er nog een half vel leeg papier wit waarin dit kan worden opgenomen.</p>	<p>De 32% die u noemt gaat over de huidige woning van mensen die de enquête hebben ingevuld, dus dit betreft niet hun woonwensen. Naast de 10% waar u aan refereert in het afwegingskader is er ook in de 20% (NHG - € 600.000) ruimte voor eengezinswoningen, waaronder 2¹-kapwoningen en vrijstaande woningen. We herkennen de 'doorstroomtrein' die u schetst. We geven er ook zeker ruimte aan in het bouwprogramma, door ons te richten op woningen die de doorstroming bevorderen; ervaring leert dat doorstroming soms lastig tot stand komt. Daarom willen wij ook ruimte laten voor het toevoegen van woningen die betaalbaarder zijn.</p>
	<p>Voor sociale huurwoningen wordt een harde eis van 30% per plan gesteld. Voor betaalbare koopwoningen wordt er geen hard getal opgenomen terwijl de vraag naar betaalbare koopwoningen groter is dan sociale huur onder Woudenbergers. De enquête laat dit ook zien.</p>	<p>Ook voor betaalbare koopwoningen hebben we harde getallen opgenomen, zie daarvoor het afwegingskader in de Woonvisie op bladzijde 35. Uw conclusie o.b.v. de enquête is gebaseerd op de woonwensen van starters in Woudenberg. Van deze groep weten we echter ook dat hun wensen in</p>

Nr.	Inspraak reactie	Antwoord
	<p>Van de ondervraagde starters is 79% op zoek naar een koopwoning en 21% op zoek naar een huurwoning. Echter in afwegingskader op pagina 35 is gesteld dat er 30% sociale huur wordt gebouwd en 30% goedkoop en betaalbaar. Het percentage is dus gelijk terwijl de vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen meer dan 4 keer zo groot is dan de vraag naar sociale huurwoningen.</p> <p>Ook het Woonbehoefteonderzoek laat zien dat er minder vraag naar sociale huur is dan dat er nu in de Woonvisie is opgenomen. Dus zowel de enquête onder inwoners als het Woonbehoefteonderzoek geeft aan dat er minder vraag is naar sociale huur en meer naar goedkope betaalbare koop maar desondanks wordt er toch 30% opgenomen. Waarom wordt er niet geluisterd naar de inwoners en worden alleen politieke doelstellingen doorgedrukt?</p> <p>Mijn voorstel: bouwen waar behoefte aan is (dus meer goedkope/betaalbare koop en minder sociale huur) en niet bouwen wat politiek lekker klinkt.</p>	<p>de praktijk niet altijd gebouwd kunnen worden of dat hun portemonnee deze wensen (nog) niet toelaat. De behoefte aan sociale huur is dus in de praktijk altijd groter dan de 'wens'.</p> <p>We leggen op pagina 20 in de Woonvisie uit waarom we meer sociale huur toevoegen dan uit het woonbehoefteonderzoek komt, naast dat dit ook vanuit het rijk voorgeschreven is.</p>
	<p>Er wordt in de Woonvisie sterk op ingegaan dat er gebouwd moet worden voor Woudenbergers. Dat is een heel belangrijk punt omdat er veel vraag is naar vooral betaalbare woningen onder Woudenbergers en dat Woudenberg hierdoor zijn identiteit blijft behouden. Duidelijk en hier is iedere inwoner van Woudenberg het over eens.</p> <p>Echter bij sociale huurwoningen geldt er een regionaal toewijzingsbeleid. Het is niet zeker dat sociale huurwoningen ook bij Woudenbergers terecht komen. Het zal me overigens niet verbazen dat er mee mensen buiten Woudenberg een sociale huurwoning krijgen toegewezen dan inwoners uit Woudenberg. Zijn hier cijfers van bekend hoeveel sociale huurwoningen er in 2022 zijn vrijgekomen en hoeveel van die sociale huurwoningen aan inwoners uit Woudenberg zijn toegewezen en hoeveel aan personen buiten Woudenberg?</p> <p>Bij het realiseren van goedkope en betaalbare koopwoningen, waar aantoonbaar veel meer vraag naar is, kunnen de woningen wel met voorrang aan inwoners uit Woudenberg worden toegewezen. Hiermee kan je dus echt woningen voor Woudenbergers bouwen in tegenstelling tot sociale huur.</p> <p>Mijn voorstel: Stel hard 40% goedkope/ sociale woningen vast waarvan minimaal 20% sociale huur moet zijn. Andere deel vrij invulbaar mits goedkope/ betaalbare koop of sociale huur.</p>	<p>We pakken de ruimte die we krijgen om zoveel mogelijk sociale huurwoningen lokaal toe te wijzen. In het woonbehoefteonderzoek is het percentage lokale toewijzingen verder inzichtelijk gemaakt. Dit is terug te vinden op pagina 71.</p> <p>Wat betreft 2022 kunnen we het volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn bij Omnia Wonen in 2022 in totaal 126 verhuringen in Woudenberg geweest, inclusief nieuwbouwwoningen in Hoevelaar en Nijverheid. Voor deze woningen gold voorrang voor huurders die een woning in Woudenberg achterlieten, dus feitelijk ook Woudenbergers. Dit is 36% (45 woningen) van het totaal aantal verhuringen die Omnia Wonen in 2022 heeft gedaan. - Van de bestaande woningen (81) is 22% geadverteerd met voorrang voor de regio en 19% met voorrang voor Woudenberg of huurders. Daarnaast weten wij dat er naast deze woningen (die met voorrang zijn geadverteerd) ook altijd nog een substantieel deel van de woningen verhuurd wordt aan Woudenbergers (zonder dat er sprake is van adverteren met voorrang). Het exacte aandeel is hiervan niet bekend omdat dit niet gemakkelijk uit het Woningnet te halen is, maar dit komt nog bovenop de percentages van 22% en 19%.
	<p>Op pagina 11 wordt bijna een explosieve groei van Woudenberg voorzien. Willen inwoners van Woudenberg wel dat er zo hard wordt gegroeid? De afgelopen 20 jaar groeide Woudenberg steeds met circa 11% per 10 jaar. Vanaf 2015 groeit Woudenberg met 20% per 10 jaar.</p>	<p>Uit de online enquête blijkt dat Woudenbergers over het algemeen het bijbouwen van woningen belangrijker vinden dan het behouden van het dorpse karakter. Het toevoegen van woningen hoeft ook niet het einde van het dorpse karakter te betekenen.</p>

Nr.	Inspraak reactie	Antwoord
	<p>En dan gaat het om procenten. Dit is dus cumulatief. Per aantallen gaat de groei nog eens veel harder.</p> <p>Er wordt gesteld dat er een behoefte is aan 1.145 woningen tot 2032. Woudenberg kan tot 2032 wel 10.000 woningen bouwen die allemaal zullen worden bewoond. De vraag lijkt regionaal en landelijk onuitputtelijk. Maar willen wij inwoners van Woudenberg als dorp zo hard groeien?</p> <p>Is de circa 10% groei per 10 jaar niet voldoende? Waarom moet er een groei van 20% komen? Woudenberg is juist bijzonder omdat mensen elkaar en naar elkaar omzien. Bij een groei die nu wordt voorzien zal dit steeds minder en minder worden. Dit is de afgelopen jaren al een trend.</p> <p>Inwoners 1995 - 10.000 Inwoners 2005 - 11.228 (groei 12%, 1.228 personen erbij) Inwoners 2015 - 12.487 (groei 11%, 1.259 personen erbij) Inwoners 2025 - 15.000 (groei 20%, 2.513 personen erbij) Inwoners 2035 - 18.000 (groei 20%, 3.000 personen erbij)</p> <p>Mijn voorstel: Eerst eens een goed onderzoek onder Woudenbergers doen of men wilt dat Woudenberg zo hard gaat groeien en het risico er is dat het zijn identiteit langzaam kwijt raakt en daarna pas uitspraken doen over hoeveel nieuwe woningen er gebouwd moeten worden. Bij het onderzoek ook eerlijk de prognoses en de groei in het verleden laten zien zodat het goed inzichtelijk is voor bewoners.</p>	<p>We dragen als Woudenberg bij aan de landelijke woningnood, maar niet ten koste van onze eigen lokale vraag. Om de lokale vraag te kunnen blijven bedienen zijn we dan ook zuinig op onze woningbouwruimte. Zie daarvoor ook pagina 28 uit de woonvisie. Ook benutten we alle mogelijkheden om lokale woningzoekenden extra kansen te geven. Het aantal is overigens onderbouwd in het woningbehoefteonderzoek uit 2022.</p> <p>Met de Woonvisie 2024 - 2030 sturen wij op het aantal woningen dat er gemiddeld per jaar bij kan komen. Hierbij gaan wij uit van de beschikbare locatie: Hoevelaar. We gaan uit van een geleidelijke groei die samenhangt met de ontwikkeling van ons inwonersaantal. Voor de periode na Hoevelaar is er, op dit moment, nog geen zekerheid.</p> <p>Op dit moment wordt er gewerkt aan een scenariostudie waarbij er een aantal groeiscenario's integraal onderzocht worden. Er wordt gekeken hoe de toekomst van Woudenberg eruit ziet met meer of minder groei.</p>
	<p>Op pagina 25 staat dat het doel is om ruim sociale huurwoningen toe te voegen zodat Omnia sociale huurwoningen kan verkopen. Dit betekent dat Omnia verouderde voorraad gaat verkopen en dat jonge starters opgezaald zitten met een oud voormalig huurhuis dat eigenlijk zijn einde levensduur al bijna heeft bereikt. Omnia zou geen 1 huurwoning moeten verkopen. Dan kunnen de goede nieuwbouw woningen aan starters verkocht worden zodat zij een goede woning hebben. Omnia heeft 40 jaar geleden de huurwoningen voor (anno heden) bijna niets gebouwd en wanneer de woningen toe zijn aan onderhoud/ verduurzaming worden ze aan particulieren verkocht. Jaren lang is er huur getrokken en als er kosten moeten worden gemaakt worden de woningen verkocht.</p> <p>Mijn voorstel: Er worden géén sociale huurwoningen door Omnia verkocht. Hoeft er ook minder sociale huur te worden gebouwd.</p>	<p>We weten dat als er te weinig sociale huur wordt gebouwd, dit heel moeilijk bij kan worden gestuurd. Commerciële projectontwikkelaars hebben vaak de voorkeur voor het toevoegen van meer duurdere woningen, ruimtelijke procedures kosten tijd en de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties maakt dat het essentieel is om sociale huurwoningen toe te voegen.</p> <p>Mocht op termijn blijken, uit het woonbehoefteonderzoek, dat er meer sociale huurwoningen zijn dan de behoefte is dan is het verkopen van sociale huurwoningen een mogelijkheid om bij te sturen. Daar is, mede gezien de gemiddeld goede kwaliteit van de sociale huurwoningen van Omnia Wonen in Woudenberg een markt voor. Zo'n verkoop is op de korte termijn niet aan de orde, zoals staat in de Woonvisie: Er zijn lange wachttijden voor sociale huurwoningen.</p> <p>Omnia Wonen heeft in Woudenberg nog maar 60 woningen in bezit met een slecht energielabel (Label E of lager). Deze worden binnenkort verduurzaamd. Ook kan een corporatie meer kwaliteit bieden voor</p>

Nr.	Inspraak reactie	Antwoord
		<p>hetzelfde geld, ze kunnen immers goedkoper bouwen (geen winst oogmerk). De woningen die zij op termijn dus zouden verkopen hebben vaak meer m² voor hetzelfde geld. Daarnaast bieden we als gemeente allerlei manieren om een woning te verduurzamen, zie hiervoor ook https://www.duurzaambouwloket.nl/woudenberg. Kortom: op deze manier kan Omnia Wonen makkelijk sturen in de sociale huurvoorraad en komen er wellicht op termijn extra betaalbare koopwoningen op de markt. Veelal voor starters op de woningmarkt.</p>
	<p>Er lijkt ook veel vraag voor kavelbouw in Woudenberg. Waarom is hier in het afwegingskader niets voor opgenomen? Daarnaast zou er in de Woonvisie ook ruimte moeten zijn voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zodat inwoners zelf met elkaar een huis kunnen bouwen. Graag dit als mogelijkheid opnemen in de Woonvisie.</p>	<p>Kavels zijn wat ons betreft onderdeel van de behoefte aan vrijstaande woningen. Echter zien we ook mogelijkheden voor CPO-initiatieven om bijvoorbeeld een woonvorm voor senioren te realiseren. Hier staan we uiteraard open voor. CPO is een vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners zelf gezamenlijk opdrachtgever zijn.</p> <p>Reactie leidt tot aanpassing van de tekst, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een toevoeging op pagina 31 dat we open staan voor CPO.