

Beantwoording inspraak- en overlegreacties Woonvisie Oudewater 2020 - 2025

Indiener	Reactie (samenvatting)	Beantwoording
1. Woningraat	1. Tekstuele wijzigingen / enkel aanscherpingen op de geformuleerde doelstellingen. 2. De corporatie vervangen door "De Woningraat". 3. 2.5: er is inmiddels een nieuwe corporatiemonitor uit. De cijfers graag actualiseren. 4. In paragraaf 3.5 ook aandacht voor leefbaarheid opnemen. 5. 3.7: De paragraaf over statushouders is beperkt. De Woningraat levert hier nog aantallen / input voor aan. 6. Hoofdstuk 5: welke doelstellingen zijn er voor de particuliere sector? Daarnaast de samenwerking benoemen tussen gemeente en corporatie, ook op het gebied van klimaatadaptatie. 7. De Woonvisie is sterk vanuit de gemeente en gemeentelijke rol beschreven, echter de gemeente kan niet zonder de samenwerking van partners. Dit graag benoemen in hoofdstuk 6. 8. Sociale woningbouw kan alleen tot stand komen op gemeenteground als daarvoor een passende grondprijs wordt gevraagd. . Dit graag opnemen in de Woonvisie.	1. Deze zijn overgenomen 2. Daar waar het kan wordt dit overgenomen. Sommige punten hebben ook betrekking op Habion, op die plek is gesproken over 'De corporatie'. 3. De nieuwe corporatiemonitor is eind juli uitgekomen. De cijfers worden in de definitieve versie van de Woonvisie geactualiseerd. 4. Is toegevoegd. 5. Is aangevuld. 6. Is aangevuld. 7. Is aangescherpt. 8. Dit is opgenomen bij hoofdstuk 4
2. Wulverhorst	Ik herken me in de levensloopbestendigheid, levendigheid van woongemeenschappen, diverse doelgroepen etc. Ik mis wel een beetje integraliteit in het stuk zeker daar waar het senioren betreft. Ter inspiratie een aantal tekstfragmenten/adviezen uit het aangepaste reisadvies van de com. Bos: Toekomst thuiswonende ouderen (30 juni 2020) toegevoegd.	1. Dank voor de aanvullingen. Enkele tekstfragmenten en de volgende adviezen zijn overgenomen uit het rapport en aan de Woonvisie toegevoegd. De adviezen die niet zijn overgenomen betroffen met name adviezen die over een breder onderwerp dan wonen gingen (zoals financiering). De adviezen die zijn overgenomen in de Woonvisie: - Ondersteun en stimuleer de doorstroming naar geschikte woningen - Besteed bij de inrichting van ondersteuning en zorg gerichte aandacht aan de verschillende groepen kwetsbare ouderen. - Bevorder de totstandkoming van woonvormen die het ouderen makkelijk maken om elkaar bij te staan > dit doen wij door het gemengd bouwen te stimuleren. - Zorg voor ruimten waar zelfstandig wonende ouderen, met elkaar en met andere wijkbewoners, gezamenlijke activiteiten kunnen ondernemen.
3. Inwoner (1)	Er wordt al jaren gesproken over nieuwbouw op diverse locaties in Oudewater. Tot op heden zonder gewenst resultaat. Het is bekend dat veel senioren wonen in huizen die zij eigenlijk te groot vinden. Niet ieder wil verhuizen naar een appartement, veel mensen kunnen hieraan niet wennen. Zij zoeken een woning met slaap-en badkamer op de begane grond, eventueel nog 2 kamers boven. Garage en stukje tuin / patio is hun grote wens. Zij hebben vaak ook iets te besteden. Dit type woningen zijn de laatste 25 jaar niet meer gebouwd. Dat is toch ongelooflijk ! In Oudewater zijn er totaal 6 van dit type koopwoningen, , 3 in de van der Griendstraat en 3 aan de Oude Singel. Deze woningen zijn tot hoge leeftijd te bewonen. Dat is inmiddels ook gebleken. Slechts enkelen hebben een tweede eigenaar. Dit type zou ook gebouwd kunnen worden als huurwoning in het duurdere segment. Niet iedereen wil op leeftijd nog een woning kopen. Een wat hogere huur is vaak geen probleem. Inwoners van Oudewater die hun te grote woning gaan verkopen om kleiner te gaan wonen bevorderen dan ook de doorstroming. Meer huizen op de markt zorgt dat de prijzen lager worden en bereikbaar voor een grotere groep woningzoekenden. Denk eens aan deze groep stadsgenoten, zij willen ook hier graag de rest van hun leven blijven wonen.	1. In de Woonvisie is uw opmerking over de patio-bungalowwoning overgenomen.
4. Careyn	1. Ik heb nog een opmerking bij 3.4/ 3.5; Er staat dat senioren steeds vaker op latere leeftijd gaan verhuizen. Dit merken wij ook in de wijk. Als dit gebeurt, laten wij voor dat de verhuizing plaatsvindt de ergotherapeut (ergotherapie	1. Deze aanvulling wordt besproken met De Woningraat. 2. Deze aanvulling is overgenomen.

	Woerden) meekijken in het nieuwe huis. Zij kan op een efficiënte manier adviezen geven waar beugels het beste kunnen hangen en waar drempels of aanpassingen betreft deuren etc. het hardste nodig zijn voor de toekomst. Vooral de oudere huurwoningen in Oudewater hebben vaak nog veel aanpassing nodig voordat een senior in de nieuwe woning kan wonen. Misschien kan dit door worden gegeven aan de 'verhuizingscoach' en/of in dit document mee worden genomen bij 3.5 (kwetsbare). 3.4: Toevoegen van de samenwerking met de wijkverpleging, niet alleen met de huisartsen.	
5. Inwoner 2	Het artikel op de Gemeente-pagina, De IJsselbode van 11/08/2020..... Woonvisie : nadruk op bouwen en doorstroming.....geeft mij de "moed" om mijn "gedachtengoed" aan u als bestuurders te melden, misschien kunt u hier iets mee..... "gedachtengoed" : Keten-verkoop/huur voor inwoners Oudewater Bij het lezen van uw artikel werd ik verrast dat u in gesprek gaat met de Provincie Utrecht om mooie (creatieve) afspraken te maken, enz... Verder..... Mijn "gedachtengoed" is gebaseerd op een keten-verkoop tussen vier inwoners van Oudewater en een huurder, bouwen en doorstroming..... Tevens ga ik uit van een eenmalige bijdrage/subsidie van € 100 K per keten-verkoop/huur, in totaal 4 kopers/1huurder..... De eenmalige subsidie komt in mijn "gedachtengoed" van de Provincie Utrecht. Verder..... Koper 1 is een koper van woning/appartement van € 400 / 450 K en stelt zijn woning/appartement te koop vanaf € 300 / 350 K. Koper 2 is een koper van woning/appartement van € 300 / 350 K en stelt zijn woning/appartement te koop vanaf € 200 / 250 K. Koper 3 is een koper van woning/appartement van € 200 / 250 K en stelt zijn woning/appartement te koop vanaf € 150 / 200 K. Koper 4 is een koper van woning/appartement van € 150 / 200 K en stelt zijn huurwoning.....beschikbaar voor huurder Verder..... Huurder 1 betreft de vrij gekomen huurwoning....van Woningraat... Op deze manier worden er 4+1 kopers/huurdergeholpen aan een betaalbare nieuwe en gewenste woon-/leefomgeving, enz.... Verder..... Provincie Utrecht stelt voor keten-/huur (4+1) eenmalig een subsidie van € 100 K. beschikbaar om een betaalbare doorstroming van 5 huishoudens/starters te realiseren voor inwoners van Gemeente Oudewater. De spelregels staan hierboven omschreven en kunnen ingevuld worden door onderlinge "contacten", enz.....eventueel met behulp vanuit de Gemeente Oudewater en/of Woningraat... Verder..... De kopers zijn verplicht om 10 jaar te blijven wonen, waarna de subsidie eigendom is van de kopers, geen terugbetaling na 10 jaar. Uiteraard blijven de prijzen van huizen en appartementen in de (vrije) markt van toepassing.....! Eenmalige subsidie van Provincie Utrecht : Koper 1 : € 40 K. Koper 2 : € 30 K. Koper 3 : € 20 K. Koper 4 : € 10 K. Opmerking : Het is te overwegen of het wel/niet wenselijk is om de makelaardij hier bij te betrekken, enz..... Verder..... Ik ben bereid om mijn "gedachtengoed" nader toe te lichten, telefonisch en/of op locatie	1. U geeft een mooie schets van de werking van een verhuisketen. Op dit moment wordt hier echter geen subsidie voor verstrekt. Het is om deze reden niet opgenomen in de Woonvisie.

	bestuurders.	
6. Dorpsplatform Hekendorp	- Algemeen: We vinden dat Hekendorp (en de andere kleine kernen overigens ook) in de tekst van de visie onvoldoende aan bod komt. Hieronder staan een aantal suggesties om dat nadrukkelijker te doen. Dat maakt de Woonvisie ook een document van de Hekendorpers. Ons belangrijkste opmerking betreft 4.2. - M.b.t. 1.1., alinea 1: hierbij ook de kleine kernen noemen - M.b.t. 1.1., in laatste alinea toevoegen na “Ook is het aantal binnenstedelijke locaties in Oudewater eindig.”: <i>Een vergelijkbare problematiek zien we in de kleine kernen, waar de rode contour de bouwmogelijkheden beperkt.</i> - M .b.t. 1.2. (wonen-mobiliteit) toevoegen na “...afhankelijk van de auto”: <i>Dit geldt in sterkere mate voor de omliggende kleine kernen.</i> - M.b.t. 3: Is er in Hekendorp ook onderzoek gedaan naar de specifieke doelgroepen? Geeft dat afwijkende uitkomsten? - M.b.t. 4.2. , in de derde alinea toevoegen: <i>Er staan weliswaar op dit moment nog geen projecten in de planning voor Hekendorp, maar in de Dorpsvisie van deze kleine kern wordt nadrukkelijk de behoefte aan nieuwbouw aangegeven. Dit zal worden meegenomen in de planning van de projecten.</i>	- Het is inderdaad zoeken naar een balans tussen kort en bondig en het voldoende belichten van de verschillende kernen in de gemeente. Dank door de inbreng hierop. Helaas is het op sommige punten niet mogelijk om het zo specifiek te belichten, aangezien data op kernniveau ontbreekt. Juist daarom is het extra fijn dat onlangs de dorpsvisie Hekendorp is besproken in de gemeenteraad. Dat is een mooie aanvulling op de Woonvisie 2020-2025 die voor hele gemeente geldt. - De alinea is aangepast. - De zin is toegevoegd. - Deze toevoeging is overgenomen. - De beschrijving van de doelgroepen is bewust gedaan op het niveau van de gemeente. Op gemeenteniveau zien we de verschillende vraagstukken terugkomen, op kernniveau niet altijd en/of in mindere mate. Daar zijn we ons zeker van bewust. Ten aanzien van de doelgroepen geldt daarom dat er in de kleine kernen nog specifiek wordt gekeken voor welke doelgroepen in de kernen gebouwd moet worden en met welke criteria. - Deze zin is toegevoegd.
7. Makelaar	Op de Woonvisie is eigenlijk nauwelijks iets op aan te merken. Ik ben vanzelfsprekend uiterst benieuwd naar de praktijk. Hoe gaat het straks worden ingevuld? Sluiten vraag en aanbod op elkaar aan? Sluit de plancapaciteit aan bij de invulling? Waar ik zelf dus gewoon het meest benieuwd naar ben is de uiteindelijke invulling, of te wel de Woningbouwplanning. - Behoort deze niet als bijlage van de Woonvisie toegevoegd te worden? Dan maken we het echt concreet. Deze wordt immers jaarlijks door jullie gemonitord en waar nodig bijgesteld, dus deze is reeds aanwezig. - Graag zou ik meer willen meedenken met de invulling c.q. de praktijk. Dit zou per kwartaal of per half jaar met enkele partijen in de woningmarkt met elkaar besproken kunnen worden. Inhoudelijke opmerkingen: 2.1 Dat Hekendorp slechts 13% 65+ heeft, heeft te maken dat deze 65+ in Oudewater (Wulverhorst/Oranje Park) zijn gehuisvest. In Hekendorp is immers geen voorziening voor senioren. 2.2 cijfers zullen niet liegen, maar verhuisrelaties met Montfoort herken ik mij zeker niet in. 2.4 sinds 2015 zijn er ongeveer 170 woningen toegevoegd. Dat is in 5 jaar tijd 34 woningen per jaar. Daar kom ik niet aan en die zie ik in de praktijk niet terug! 2.4 'de gemiddelde koopsom sluit aan bij landelijke beeld' wordt gezegd. Dat klopt m.i. niet, de gemiddelde koopsom ligt in Oudewater aanzienlijk hoger. Of bedoel je dat de stijging conform landelijk beeld is.? 2.6 'Woningraat is de grootste corporatie in Oudewater' wordt gezegd. M.i. is er maar één corporatie. De 42 genoemde woningen betreffen de huurwoningen achter de Wulverhorst zijnde Oranjepark, zou je kunnen benoemen om het inzichtelijk te maken. Zeer opmerkelijk dat er slechts 21 van de 51 huurwoningen zijn toegewezen aan inwoners van Oudewater. 2.7 De laatste zin dat de de vraag naar luxe koopwoningen beperkt is, kan ik uit praktijkervaring absoluut niet in vinden. Ik ben benieuwd hoe en waar die trendanalyse vandaan komt. Conform overzicht zou ook de vraag naar Huur EGW beperkt zijn. Ook dat verbaast mij!	- Nee, deze actualiseren we jaarlijks, terwijl de Woonvisie eens in de 5 jaar wordt geactualiseerd. De woningbouwplanning wordt met de jaarbrief 2020 meegestuurd. Deze is naar verwachting in december 2020 gereed. - Dit neem ik mee en daar komen we nog op terug. - Inderdaad, dat kan een goede verklaring zijn. Opvallend is dan wel dat Snelrewaard en Papekop niet afwijken. Ik heb om die reden de opmerking niet overgenomen. - Het komt inderdaad uit de cijfers wel zo naar voren. - Ik heb de zin weggehaald. Het aantal staat in de rapportage van de NVM, maar ook ik niet precies herleiden hoe zij hieraan gekomen zijn. . - De stijging is conform het landelijke beeld. Ik heb de zin aangepast. - Habion bezit 42 woningen in de gemeente Oudewater en dit jaar maken we hier ook prestatieafspraken mee, Oranjepark is toegevoegd. Verder was inderdaad opvallend dat in 2018 maar 21 van de 51 woningen aan Oudewateraren was toegewezen. In 2019 was dit aantal hoger. - Ik heb het woord 'beperkt' genuanceerd. Op basis van de demografische ontwikkelingen lijkt het er wel op dat er een grotere vraag naar andere producten komt in de gemeente. - We hebben de focus gelegd op doelgroepen die in Oudewater erg moeilijk een woning kunnen vinden en/of om een andere reden extra aandacht behoeven. De doelgroep 'huishoudens met een hoog inkomen' heeft vaak wel een woning, maar ervaart vooral dat zij niet kunnen doorstromen. In de nieuwbouw is er voldoende aandacht voor deze groep (zeker 30% van de nieuwbouw is bestemd voor woningen boven de € 350.000,-). - Vanaf 50 woningen is het haalbaar, daaronder wordt het inderdaad lastig. Juist daarom bekijken we het ook op het totaal van de gemeente Oudewater. - De beperkte inzet is gebaseerd op de analyse van Companen (2019) die de woningmarkt in de gemeente Oudewater, in opdracht van U16, in kaart heeft gebracht. De bouwkosten spelen zeker een rol, maar wij zien ook al enkele tegenbewegingen. Laten we elkaar daarin ook vooral scherp houden. - Ok - Zeker een interessante discussie, maar daarin zijn we ook afhankelijk van bovenlokale afspraken. Voor nu zien we dat ook jongeren in Oudewater sterk afhankelijk zijn van een auto. - De ene senior is de andere niet. Ik heb daarom de alinea-indeling iets gewijzigd. Het gaat om mensen die ouder worden, een leeftijdsgrens vind ik er zelf moeilijk aan te koppelen. Abrona

	Doelgroepen 9. Waarom zijn de 'huishoudens met een hoog inkomen' geen separate doelgroep. Oudewater is immers een 'rijke' gemeente met veel zelfstandigen en een lage werkloosheid. Daarom begrijp ik de beperkte vraag naar luxe koopwoningen niet. 10. Bij projecten vanaf 50 woningen wordt 30% sociale huurwoningen. Krijgen we dan niet een vreemde mix. In ieder project zitten dus altijd sociale huurwoningen. Dat lijkt mij niet wenselijk! Misschien 30% van het totaal aantal woningen en dan per project te bepalen. 11. Er wordt gezegd dat er beperkt wordt ingezet op EGW tot 100m2. De (landelijke) trend is juist dat er behoefte is aan grondgebonden woningen. Woningen worden duurder door de gestegen bouwkosten. Het is goed om dit per item te bekijken. Personeelskosten is m.i. niet hard gestegen. Die worden geïndexeerd. Grondkosten wordt door de Gemeente meestal uitgegeven en kan eens kritisch naar kijken en een reden om deze op een acceptabel niveau te houden of zelfs lager aan te bieden. De meeste prijsstijging zit m.i. in de materialen. Over dit onderwerp kun je leuke discussies krijgen. 12. Jullie omarmen initiatieven dat partijen in bestaande partijen middenhuurwoningen realiseren. In de praktijk zie ik dit weinig gebeuren. Er zijn immers te veel randvoorwaarden waarom dit niet van de grond komt. Over de afgelopen 5 jaar kom ik wellicht niet verder dan 2 of 3 daadwerkelijk gerealiseerde projecten. Dus wellicht enige voorzichtigheid hierin, of gewoonweg de projecten benoemen, dat maakt het nog duidelijker en herkenbaarder. 13. 3.3 Bij starters wordt gesproken over gebruik auto's e.d. Persoonlijk vind ik het OV vanuit Oudewater matig tot slecht. Oudewater is overigens qua werk, school, ziekenhuis, winkels etc. steeds meer gericht op Woerden en het CS. En het OV vanuit Oudewater richting Woerden is gewoonweg slecht. Derhalve is Oudewater steeds meer aangewezen op de auto. En de auto willen we juist in Oudewater weren. Dus, of betere OV of meer parkeerplaatsen. (interessante discussie) 14. 3.4 Met name vanaf 60/65+ is de behoefte naar een kleinere c.q. gelijkvloerse woning (groot appartement 90 m2+) Nu wordt de nadruk gelegd dat dit pas vanaf 80 jaar is. 3.5 Hier wordt Abrona genoemd. Gezien de actuele situatie wel/niet benoemen? 15. Actueel: (van vandaag) neem eventueel in je Woonvisie mee de zaken die met Prinsjesdag mogelijk bekend worden gemaakt zoals per 1 januari a.s. geen overdrachtsbelasting voor starters en beleggers gaan 8.0% betalen. Starters worden hiermee in ieder geval geholpen, zegt men. Echter is de financiële kant niet zo zeer het probleem, maar het feit dat er geen geschikte woningen beschikbaar zijn. Prijzen zullen hierdoor niet veranderen. En doordat beleggers ontmoedigd worden zullen er minder particuliere huurwoningen beschikbaar komen. Deze nieuwe maatregel kan weer invloed hebben op jouw Woonvisie c.q. woningbouwplanning.	is aanwezig in Oudewater, dus ja, die benoemen we hier zeker nog. 15. We kiezen er in de Woonvisie voor om niet te specifiek in te gaan op het Rijksbeleid. De jaarbrief is daar meer de plek voor. .
8. Huurdersraat	1. Allereerst is De Huurdersraat blij met de uitgangspunten en het doel van deze bijgestelde visie. Tijdens de plenaire toelichting maakte de wethouder duidelijk dat het belangrijkste doel is om met de provincie in gesprek te gaan over het verleggen van de rode contouren, zodat er meer inwoners in Oudewater kunnen blijven wonen. Ook de aandacht in de opgave voor jongeren en ouderen spreekt De Huurdersraat zeer aan. Temeer daar e.e.a. met cijfermateriaal en prognoses is onderbouwd. 2. In dat licht valt het op dat er maar zo weinig woningen (minder dan de helft) aan inwoners is toegewezen. De Huurdersraat vermoedt dat dit ook komt door de passendheidseisen. In het onlangs verschenen rapport van de visitatiecommissie wordt De Woningraat opgeroepen om iets meer te durven met haar kapitaal. De Huurdersraat pleit er dan ook voor om de huurharmonisaties bij leegkomst te beperken.	1. Ok. 2. Dit punt nemen we mee in het overleg met de Woningraat. 3. Dank voor de toevoeging. Dit zal verder worden besproken met de Woningraat.. . 4. Dit is een punt om met de Woningraat te bespreken en onderstreept waarom we inzetten op doorstroming. 5. Het verduurzamen van de sociale huurwoningen is opgenomen in de Woonvisie en wordt in de overleggen tussen gemeente, Huurdersraat en De Woningraat (mogelijk) verder ingevuld. 6. De Woonvisie is, in tegenstelling tot de visie 2016 – 2020, een herijking van de vorige visie. Dat wil zeggen dat de visie vooral is aangescherpt op basis van cijfers en gesprekken die

	3. Dat er meer mogelijkheden voor de middeninkomens worden gecreëerd door goede afspraken met particuliere ontwikkelaars te maken, is een goede zaak. Ook dat kan de doorstroming helpen bevorderen. Het is het onderzoeken waard om in dit soort nieuwbouw samenwerking met De Woningraat de stimuleren en ook een aantal sociale huurappartementen mee te laten bouwen die daarna door De Woningraat worden beheerd. 4. De Huurdersraad onderstreept de inzet van een verhuiscoach om ouderen te helpen hun woning aan te passen (WMO) of om een geschikte andere woning te vinden. Daarbij kan het ook om kopers gaan. In een onlangs in opdracht van De Huurdersraad uitgevoerd onderzoek kwam naar voren dat bijna 60% van de huurders denkt dat ze zonder aanpassingen op termijn niet meer in hun huidige woning kunnen blijven. De wens voor meer doorstroming zou hier op kunnen inhaken. Tevens moet echter ook onderhoud en renovatie worden afgestemd op de wensen van de zittende huurders. 5. Opvallend is de beperkte aandacht in de visie voor de verduurzaming van de sociale huurwoningen. In het hiervoor aangehaalde onderzoek bleek dat een grote groep huurders bereid is om aan dit soort maatregelen mee te werken als de woonlasten vergelijkbaar blijven. Wel is er behoefte aan goede voorlichting en maatwerk. De Huurdersraad denkt dat hierop meer moet worden ingezet -zeker gezien de enorme en urgente opgave om de klimaatverandering te stoppen- en heeft meermaals aangegeven een rol te willen vervullen in het creëren van draagvlak. 6. We kunnen er tenslotte niet omheen om te melden dat wij teleurgesteld zijn dat we niet tijdig bij dit concept zijn betrokken, zodat er iets van een co-creatie had kunnen ontstaan. In dat licht is het ook bijzonder spijtig dat De Huurdersraad niet wordt genoemd als belangrijke partner, zelfs niet onder het kopje prestatieafspraken. De Huurdersraad stelt zich al jaren constructief op in het meedenken over de opgave van de gemeente en de woningcorporatie. Formeel kunnen er zonder haar op sommige punten geen geldende prestatieafspraken worden gemaakt. We hopen dan ook dat onze rol en inbreng vanaf nu serieuzer wordt genomen.	plaats hebben gevonden, zowel specifiek voor de woonvisie als gesprekken gedurende het jaar (zoals het Woonevent). De visie is in concept breed in de samenleving (inwoners en stakeholders) teruggelegd, omdat wij dit belangrijk vinden. Dit is geen wettelijke verplichting. Dank voor jullie reactie en aanwezigheid bij de inwonersavond. De Huurdersraad is toegevoegd onder de kop prestatieafspraken. .
--	---	--