

Rekenkamercommissie Veenendaal

Onderzoek effectiviteit Woonbeleid Veenendaal



Januari 2019

Uitgevoerd in samenwerking met Companen

Colofon

De rekenkamercommissie van de gemeente Veenendaal bestaat uit twee interne leden en drie externe leden en wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris.

Voorzitter: ir. G.L. Tjerkstra

Externe leden: drs. T. Mulders

drs. A.M. Jutte

Interne leden: J. van Esseveld

M.W.T. Ruitenbeek

Secretaris: L. Achterberg

Postadres: Rekenkamercommissie Veenendaal

Postbus 1100

3900 BC Veenendaal

e-mail: rekenkamercommissie@veenendaal.nl

Telefoon: (0318) 538256

Dit onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met Companen: Adviesgroep voor Beleid; Onderzoek en Planning B.V.

INHOUD

VOORWOORD	4
Samenvatting	5
1. Inleiding en onderzoeksopzet.....	6
1.1 Aanleiding en achtergrond.....	6
2.1 De onderzoeksvragen	6
2.2 Totstandkoming van het woonbeleid sinds 2014	7
2.3 Reikwijdte van het onderzoek	7
2.4 Werkwijze	8
3.1 Speerpunt 1: Creëren van dynamische woonmilieus	9
Conclusies	10
3.2 Speerpunt 2: Huishoudens met een zorgvraag.....	11
Conclusies	12
3.3 Speerpunt 3: Huishoudens met een laag inkomen.....	13
Conclusies	14
4. Aandachtspunten voor de toekomst.....	15
5. Conclusies en aanbevelingen	16
5.1 Conclusies.....	16
5.2 Aanbevelingen.....	17
Aan het college:	17
Aan de raad:	17
Bijlage I: Literatuurlijst.....	18
Bijlage II: Gesprekspartners interviews	19

VOORWOORD

Wonen is een onderwerp dat bij veel burgers in de belangstelling staat. Waar het nu gaat om een tekort aan woningen en oplopende huizenprijzen, ging het een paar jaar geleden om een overschot en huizen die moeilijk verkoopbaar waren. Het gaat niet alleen over aantallen woningen, maar ook over de kwaliteit van huizen en wonen. Over verduurzaming van huizen. Over woongenot, voldoende voorzieningen en mogelijkheden tot zorgverlening.

De gemeente Veenendaal heeft haar kijk op het onderwerp wonen vastgelegd in de Woonvisie 2014-2019. Een nieuwe visie komt er aan en daarom achtte de rekenkamercommissie de tijd rijp voor een onderzoek naar het gevoerde bestuur op het gebied van wonen gedurende de afgelopen jaren. Uiteindelijk zijn het projectontwikkelaars of woningbouwcorporaties die de plannen realiseren of burgers die hun woning isoleren of zonnepanelen plaatsen. Gecombineerd met economische ontwikkelingen en veranderende woonbehoeftes, maakt dit het onderwerp wonen tot een complex dossier.

We zijn de vele partijen waarmee we konden spreken dan ook zeer dankbaar voor hun constructieve bijdrage aan dit onderzoek. Het resulteerde samen met alle beleidsdocumenten in een zeer grote hoeveel informatie. Uiteindelijk hebben we, om de raad een toegankelijk en leesbaar document te kunnen aanbieden, besloten ons alleen tot de beantwoording van de kernvragen te beperken.

Kijken onze onderzoeken hoofdzakelijk terug naar het gevoerde bestuur, in dit rapport wijzen we ook op enkele toekomstige trends.

Namens de Rekenkamercommissie Veenendaal,



ir. G.L. Tjerkstra
Voorzitter

Samenvatting

De Rekenkamercommissie Veenendaal heeft onderzoek uitgevoerd naar het gemeentelijk woonbeleid. Het doel van het onderzoek is om de raad inzicht te geven in:

- De mate waarin het woonbeleid effectief is geweest
- De toekomstige opgaven die van belang zijn bij het woonbeleid van de komende jaren

In het onderzoek zijn de drie speerpunten uit de Woonvisie 2014-2019 het vertrekpunt geweest: dynamische woonmilieus, huishoudens met een zorgvraag en huishoudens met een laag inkomen. Daarnaast is ook gekeken naar later opgestelde beleidsdocumenten die een sterke relatie hebben met de woonopgaven in Veenendaal (zoals de Nota Ouderenhuisvesting en Veenendaal Energieneutraal 2035).

De eerste jaren na het uitbrengen van de woonvisie stonden nog in het teken van de economische crisis. Hierdoor kregen met name de kwantitatieve doelstellingen (het op peil houden van de woningproductie) prioriteit. Dit doel is dan ook ruimschoots gehaald. Voor de meer kwalitatieve doelen (zoals voldoende levensloopgeschikte woningen, gevarieerde prijsstelling, verduurzaming van de woningvoorraad) heeft de gemeente veel onderzoeken uitgevoerd en duidelijke beleidskaders opgesteld, maar zijn de oorspronkelijke ambities uit de woonvisie niet altijd gehaald. Nu de woningmarkt sterk in de lift zit, beschikt de gemeente wel over goede beleidskaders om de komende jaren meer te sturen op haar beoogde kwalitatieve woonambities.

In de loop der jaren is het woonbeleid op diverse punten bijgesteld en aangevuld. Vaak als gevolg van een uitwerkingsopdracht in de woonvisie, maar soms ook door actuele ontwikkelingen op de woningmarkt of kritiek van stakeholders op de inhoudelijke focus van de woonvisie. Zo heeft de gemeente de afgelopen jaren steeds meer aandacht in haar beleid gehad voor het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Daarmee heeft de gemeente aangetoond in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en input van stakeholders.

In 2019 zal de gemeente haar nieuwe woonbeleid vormgeven binnen de Omgevingsvisie. Hierin zal gekeken worden naar de woonopgaven voor de komende jaren. Een aantal trends op de woningmarkt zullen daarbij grote invloed hebben:

- De komende jaren neemt de vraag naar extra woningen nog fors toe. Vooral het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder en het aantal gezinnen met kinderen neemt toe.
- Het oppervlak van de gemeente Veenendaal om deze extra woningen te kunnen realiseren, is beperkt. Er zullen daarom keuzes gemaakt moeten worden over het type woongemeente dat Veenendaal wil zijn en welke woonmilieus daarbij passen.
- De komende jaren moet de energietransitie verder vorm krijgen. Vooral de verduurzaming en het aardgasloos maken van bestaande woningen en wijken vormen een grote opgave.
- In de sociale huur komen steeds meer kwetsbare doelgroepen met een laag inkomen in de goedkoopste huurwoningen terecht. Dit vergroot de kans op concentratie van kwetsbare groepen met mogelijke gevolgen voor de leefbaarheid in wijken met de goedkoopste woningen.

Voor een groot deel speelt de gemeente al in op deze trends of gaat men dat op korte termijn doen. Waar dat nog niet (of onvoldoende) het geval is, zal hiervoor in het nieuwe woonbeleid aandacht aan besteed moeten worden.

1. Inleiding en onderzoeksoopzet

1.1 Aanleiding en achtergrond

In 2019 zal de gemeente Veenendaal haar nieuwe woonbeleid formuleren, als onderdeel van de Omgevingsvisie. Vanwege de herijking van het woonbeleid heeft De Rekenkamercommissie Veenendaal Adviesbureau Companen gevraagd om nader onderzoek te doen naar de mate waarin de gestelde doelen uit het huidige woonbeleid zijn bereikt. Daarnaast is een analyse gemaakt van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren.

2.1 De onderzoeksvragen

1. In welke mate is het woonbeleid van de gemeente Veenendaal over de afgelopen jaren effectief geweest?
2. Met welke opgaven op de woningmarkt dient het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren rekening te houden?

De twee hoofdvragen zijn uitgewerkt in meerdere deelvragen:

Deelvragen 'effectiviteit woonbeleid 2014-2019'

Deelvragen	Gehanteerde norm
Hoe zijn de gestelde doelen in het woonbeleid geoperationaliseerd?	<ul style="list-style-type: none">• Begrippen in doelstellingen zijn nader gedefinieerd en toegelicht• Doelstellingen zijn waar mogelijk concreet gemaakt zodat na verloop van tijd is na te gaan in welke mate doelen zijn bereikt
Welke maatregelen zijn ingezet om de doelstellingen te bereiken?	<ul style="list-style-type: none">• In het woonbeleid zijn per doelstelling concrete maatregelen geselecteerd. Per maatregel is aangegeven op welke wijze het instrument een bijdrage levert in het bereiken van de doelstelling.
In welke mate zijn de gestelde doelen binnen de gestelde tijd gerealiseerd?	<ul style="list-style-type: none">• In het woonbeleid is aangegeven op welke termijn de gekozen maatregelen behorende bij de doelstellingen worden uitgevoerd.• Uitgangspunt is dat de doelstelling binnen de termijn van woonvisie (2014-2019) wordt gerealiseerd.
In hoeverre is het woonbeleid adaptief geweest?	<ul style="list-style-type: none">• Het woonbeleid heeft ingespeeld op veranderende (woningmarkt)omstandigheden door het tussentijds aanvullen of aanpassen van visie en/of maatregelen in het woonbeleid.

Deelvragen 'opgaven toekomstig woonbeleid'

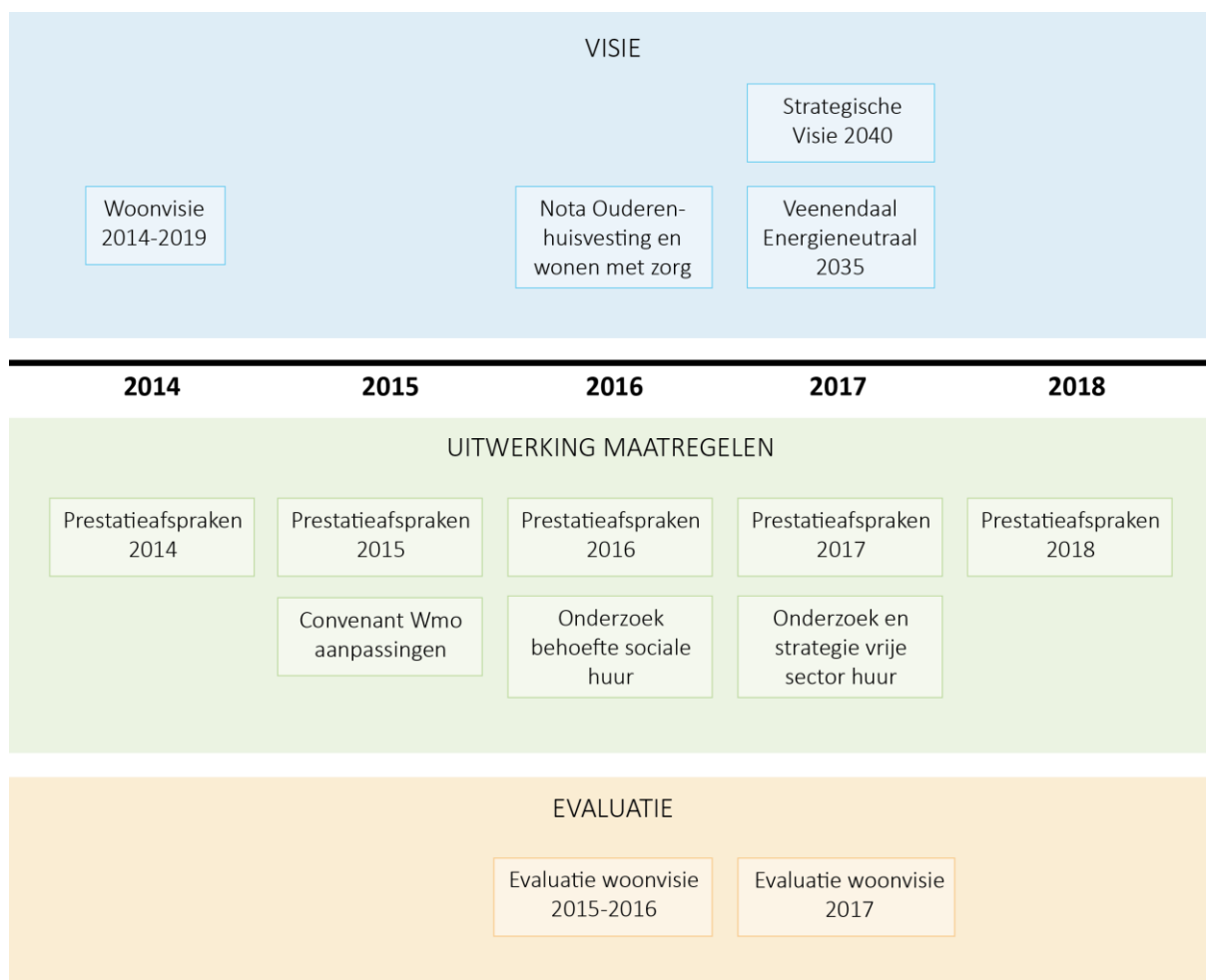
De meeste deelvragen over de opgaven voor het toekomstig woonbeleid zijn lastiger te normeren. Het betreft toekomstige opgaven waarbij het aan de gemeente zelf is om te bepalen of zij dit wel of niet in haar visie opneemt. Daarom wordt alleen de laatste deelvraag nader uitgewerkt in een normstelling.

Deelvragen	Gehanteerde norm
Wat zijn de belangrijkste demografische trends die van invloed zijn op de woningmarktopgaven voor Veenendaal voor de komende jaren?	n.v.t
Wat betekenen deze trends voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Veenendaal?	n.v.t
Welke andere actuele woningmarktopgaven zijn de afgelopen tijd geagendeerd (hetzij landelijk, regionaal, of lokaal) waarmee toekomstig gemeentelijk woonbeleid rekening dient te houden?	n.v.t

Deelvragen	Gehanteerde norm
In hoeverre houdt de gemeente Veenendaal rekening met deze trends?	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente heeft in de afgelopen jaren aanvullingen gemaakt op haar beleid / maatregelen De gemeente heeft met onderzoek of overleg met partners voorbereidingen getroffen om op korte termijn op deze trends in te spelen.

2.2 Totstandkoming van het woonbeleid sinds 2014

De huidige Woonvisie 2014-2019 vormt de basis van het gemeentelijke woonbeleid van de afgelopen jaren. Nadien zijn er op enkele thema's die grote raakvlakken hebben met het wonen (Ouderenhuisvesting, Duurzaamheid, Toekomstvisie) aanvullingen gegeven op het woonbeleid. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren diverse speerpunten uit de woonvisie nader uitgewerkt in diverse uitvoeringsprogramma's, zoals de prestatieafspraken met woningcorporaties en een strategisch document voor de vrije sector huur. Tot slot is de woonvisie tweemaal geëvalueerd. Hierin is onderzocht of er aanleiding was voor bijstelling van de Woonvisie 2014-2019. Deze evaluaties zijn daarmee ook van invloed geweest op de vorming van het gemeentelijke woonbeleid.



2.3 Reikwijdte van het onderzoek

In dit onderzoek richten we ons primair op de mate waarin de drie speerpunten uit het woonbeleid (verwoord in de Woonvisie 2014-2019) zijn bereikt en de beoogde maatregelen (uit de woonvisie of nadere beleidsuitwerkingen) zijn ingezet. Dit laat onverlet dat de gemeente naast de zaken die

genoemd worden in deze rapportage ook andere instrumenten heeft ingezet of dat de maatregelen voor meer doeleinden zijn ingezet dan de oorspronkelijke doelen uit de woonvisie. We richten ons in de analyse echter tot de doelstellingen en maatregelen die direct invloed hebben gehad op de drie hoofdspeerpunten uit de woonvisie.

2.4 Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van verschillende bronnen:

- Analyse van relevante beleidsdocumenten, opgesteld sinds de huidige woonvisie (zie bijlage I).
- Kwantitatieve analyse van relevante woningmarktontwikkelingen (op basis van CBS-gegevens, gemeentelijke data en prognosecijfers).
- Diverse interviews met betrokken partijen op het vlak van het wonen in de gemeente, zowel intern als extern (zie bijlage II).

Tot slot is de Nota van Bevindingen voorzien van ambtelijk en bestuurlijk wederhoor, waarna de rapportage definitief is gemaakt.

3.1 Speerpunt 1: Creëren van dynamische woonmilieus

De gemeentelijke Woonvisie 2014-2019 kende drie speerpunten. Het eerste punt daarin betrof het creëren van dynamische woonmilieus. Dit is nader uitgewerkt in twee doelen:

1. het vergroten van het aantal vestigers van buiten de gemeente dat zich in Veenendaal vestigt.
2. Het bouwen van woningen die matchen met de marktvraag, in diverse prijsklassen.

Deelvragen	Vergroten aantal vestigers in Veenendaal	Woningbouw matcht met de vraag en in diverse prijsklassen
Operationalisatie van doelstellingen	In de visie is het begrip ‘vestigers’ niet geconcretiseerd. Pas bij de verdere uitvoering van de maatregel is de beoogde doelgroep definitief bepaald; werknemers van Veenendaalse bedrijven die buiten de gemeente wonen. Er is geen beoogd aantal aan te trekken vestigers nagestreefd. Gemeente, makelaars en corporaties benadrukken in de interviews dat het niet wenselijk is om op dit punt een kwantitatief doel te stellen, omdat het aantal vestigers van veel externe factoren afhankelijk is (o.a. woningaanbod elders, persoonlijke verhuismotieven).	In de woonvisie wordt beschreven dat nieuwbouw moet voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De norm of nieuwe plannen in voldoende mate voorzien in de behoefte wordt volgens de visie bepaald aan de hand van de toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking ¹ . Daarmee wordt er een duidelijke norm gehanteerd waarmee in de afgelopen jaren plannen konden worden getoetst.
Ingezette maatregelen	Er is een start gemaakt met het opzetten van een marketingcampagne, gericht op werknemers van Veenendaalse bedrijven die buiten de gemeente wonen. In de interviews geven gemeente en makelaars aan dat andere maatregelen, die niet in de woonvisie aan dit doel zijn gekoppeld (zoals meer evenementen in het centrum en de bouw van scherp geprijsde woningen in Veenendaal Oost) wellicht een grotere invloed hebben gehad bij het aantrekken van vestigers.	In 2016 is per wijk in Veenendaal een analyse gemaakt van de huidige woningvoorraad, huishoudensamenstelling en kansrijke doelgroepen en hun woonwensen. Op basis van deze wijkprofielen zijn nieuwe plannen getoetst aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.
Realisatie binnen gestelde tijd	In de woonvisie-evaluaties wordt geen inzicht gegeven in het aantal vestigers dat in de gemeente is komen wonen. Wel wordt aangegeven dat de marketingcampagne (nog) niet is uitgevoerd. Niettemin blijkt uit analyse van CBS-cijfers dat het aantal vestigers in de gemeente de afgelopen jaren is toegenomen. In de interviews geven makelaars aan dat dit vooral komt door gunstige prijs-kwaliteit verhouding van het woningaanbod in Veenendaal ten opzichte van gemeenten in de Randstad / ten westen van Veenendaal.	Sinds 2016 zijn tien nieuwe initiatieven goedgekeurd en negen afgekeurd. De beoogde productie (285 woningen per jaar) is in de afgelopen jaren ruimschoots gehaald (+380 per jaar). De beoogde diversiteit in prijsklassen van nieuwe woningen, is niet gehaald (dit is juist verminderd). Opvallend is dat in de tweede evaluatie van de woonvisie in 2017 (toen de wijkprofielen inmiddels gereed waren) geen terugblik meer is geweest op de gerealiseerde woningbouw naar prijsklasse.

¹ De Ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat in het plan moet worden onderbouwd dat het nieuwbouwinitiatief voorziet in de woningbehoefte. Daarnaast moet het plan (indien het buiten bestaand stedelijk gebied wordt voorzien) onderbouwen waarom de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Deelvragen	Vergroten aantal vestigers in Veenendaal	Woningbouw matcht met de vraag en in diverse prijsklassen
Adaptief beleid	Er is voorbereidend werk geweest om de marketingcampagne op te zetten. In deze jaren van economische crisis lag de focus echter op andere maatregelen (zoals het opgang houden van de woningproductie). De gemeente overweegt echter nog steeds om een marketingcampagne uit te voeren.	In de interviews geeft de gemeente aan dat de wijkprofielen minder strikt zijn toegepast dan beoogd. Dit komt doordat de focus tijdens de economische crisis lag op het opgang houden van de woningproductie en daarmee het beperken van belemmeringen van nieuwbouwtontwikkelingen. Daarmee heeft de gemeente ingespeeld op de toenmalige woningmarktontwikkelingen. De gemeente is voornemens om plannen strikter te gaan toetsen aan de wijkprofielen.

Conclusies

- In de Woonvisie 2014-2019 zijn doelen gesteld om (1) meer vestigers aan te trekken en (2) nieuwe woningbouwplannen te toetsen op de mate waarin ze aansluiten op de woningbehoefte. In de latere evaluaties van de woonvisie wordt echter vooral gekeken naar de mate waarin de ingezette maatregelen zijn uitgevoerd (marketingcampagne en het opstellen van wijkprofielen). Er wordt zeer beperkt teruggeblikt in hoeverre de oorspronkelijke doelstellingen zijn bereikt.
- De eerste jaren van de visie zijn sterk bepaald door de naweeën van de economische crisis. Hierdoor lag de focus op het opgang houden van de woningbouwproductie. Een strikte toets op de wijkprofielen zou een extra belemmering voor de woningproductie opwerpen. Daarmee heeft de gemeente ingespeeld op toenmalige ontwikkelingen in de markt.
- Mede hierdoor is het gelukt om de beoogde woningproductie te halen en zelfs te overtreffen. Het is in de huidige woonvisieperiode nog niet gelukt om de variatie aan prijsstelling in de nieuwbouw te vergroten. Deze is in de periode 2014-2016 afgenomen. Het oorspronkelijke woningbouwprogramma staat echter nog steeds (met de beoogde variatie aan prijsklassen). In de crisisjaren is er voornamelijk in de goedkopere prijsklassen gebouwd. De gemeente verwacht dat de komende jaren de woningen in de duurdere prijsklassen gerealiseerd worden.
- De woningmarkt is nu sterk aangetrokken, waardoor de gemeente voornemens is om het toetsen van nieuwe plannen strikter uit te voeren.

3.2 Speerpunt 2: Huishoudens met een zorgvraag

Het tweede speerpunt van de Woonvisie 2014-2019 was gericht op huishoudens met een zorgvraag. De ambitie bestond uit:

1. Het voorzien in voldoende passende huisvesting voor zorgvragers. Hierbij lag vanwege de vergrijzing een duidelijke nadruk op de doelgroep ouderen.
2. Het voorzien in (zorg)voorzieningen en beschikbare (24 uren) zorgverlening in de nabijheid.

Deelvragen	Voldoende passende huisvesting zorgvragers	Zorgvoorzieningen en zorgverlening
Operationalisatie van doelstellingen	<p>In de woonvisie wordt vooral verwezen naar de op te stellen Nota Ouderenhuisvesting (2016). Daarin zijn doelen duidelijk geoperationaliseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle nieuwbouw moet zorggeschikt zijn (label Woonkeur), mede om uitgaven voor woningaanpassingen uit het Wmo-budget te verminderen. • De geambieerde realisatie van zorggeschikte woningen is in de Nota gekwantificeerd. • Een nadere analyse van de woonzorgbehoefte op wijkniveau zal nog worden uitgevoerd. • De behoefte aan intramurale woonvormen moet worden opgevangen door verhoogde inzet op extramurale zorg. <p>Er wordt vooral aandacht besteed aan de woningbehoefte van ouderen. De aandacht in de Nota voor mensen met een verstandelijke beperking en psychiatrische problematiek is beperkt.</p>	<p>Zowel in de woonvisie als Nota Ouderenhuisvesting wordt het beoogde doel slechts op enkele punten nader geconcretiseerd. Bij het voorzieningenniveau wordt vooral gerefereerd aan de aanwezigheid van ontmoetingspunten. Het is niet duidelijk of het gaat om fysieke nabijheid of verbeterde bereikbaarheid van andere voorzieningen. In de Nota Ouderenhuisvesting wordt gerefereerd aan de definitie 'woonservicegebied', waarbij wordt aangegeven welke fysieke en sociale voorzieningen goed bereikbaar moeten zijn voor mensen met een zorgvraag. Op basis van de Nota Ouderenhuisvesting wordt niet duidelijk of de gemeente met deze verwijzing de indeling naar woonservicegebieden heeft omarmd.</p>
Ingezette maatregelen	<p>In de woonvisie werd ingezet op het in kaart brengen van de woonzorgbehoefte via het opstellen van de Nota Ouderenhuisvesting. Vervolgens zou deze totale behoefte worden uitgewerkt in een visie per wijk. Per 2018 is hiervoor een WWZ-regisseur door de gemeente aangesteld, om dit in beeld te brengen².</p>	<p>In de woonvisie wordt vooral benoemd dat door middel van het bestaande overleg tussen gemeente en zorgpartijen afspraken gemaakt moeten worden over de aanwezigheid en spreiding van (zorg)voorzieningen over de stad.</p>
Realisatie binnen gestelde tijd	<p>De ambitie om zicht te krijgen op de woonzorgbehoefte is met de Nota Ouderenhuisvesting gerealiseerd. De gemeente heeft geen inzicht in het aandeel nieuwbouwwoningen dat voldoet aan het Woonkeur-label. In de interviews geeft zij aan dat het ook niet gelukt is om dit</p>	<p>In de interviews geven zorgpartijen (Charim, Zideris, Kwintes) aan dat zij zelf aan de slag zijn gegaan met het realiseren van ontmoetingspunten in de nabijheid van woonzorgvastgoed. Charim geeft daarbij aan dat de gemeente een sterk proactieve rol heeft vervuld bij het opstellen van</p>

² De WWZ regisseur zorgt voor integraliteit tussen beleidsmedewerkers, de wijkregisseurs, externe zorgverleners, huisvesters- en welzijnsinstellingen. De regisseur signaleert trends, zal zorgen voor de verbinding tussen het sociale en het fysieke domein en geeft input voor de aankomende omgevingsvisie binnen de Omgevingswet, daar waar het gaat om wonen, welzijn en zorg.

Deelvragen	Voldoende passende huisvesting zorgvragers	Zorgvoorzieningen en zorgverlening
	<p>kwaliteitskenmerk in elk nieuwbouwproject af te dwingen. Met het oog op het op gang houden van de woningproductie is hier niet sterk op ingezet. Wel heeft de gemeente met ontwikkelaars gesproken over het zorggeschikt bouwen van woningen. Daartoe zijn ontwikkelaars vanwege het kostenverhogende aspect vaak nog niet bereid, stelt de gemeente in de interviews. Desondanks is het wel gelukt om de Wmo-uitgaven voor woningaanpassingen sterk terug te dringen.</p>	<p>beleid, maar dat deze rol bij de uitvoering soms wordt gemist. Als voorbeeld wordt de herontwikkeling van woonzorgcomplex 't Boveneind genoemd (met name als het gaat om informatie over ruilverkaveling en het gezamenlijk optrekken bij het beschikbaar stellen van private ruimten voor omwonenden).</p>
<p>Adaptief beleid</p>	<p>Bij de inspraakreacties over de woonvisie is kritiek geweest over de beperkte aandacht voor de bestaande woningvoorraad, waaronder het levensloopgeschikt maken van woningen. Later zijn wel verschillende maatregelen door de gemeente genomen om particulieren te stimuleren om hun woning levensloopgeschikt te maken (zoals de Woonbewustbeurzen en de Blijverslening).</p>	<p>In de afgelopen jaren is in den lande de bereikbaarheid van (zorg)voorzieningen belangrijker geworden dan fysieke nabijheid. Hoewel lange tijd onduidelijk is geweest op welke manier de bereikbaarheid en spreiding van (zorg)voorzieningen over de gemeente Veenendaal zou worden georganiseerd, is begin 2018 een WWZ-regisseur aangesteld, die in beeld moet brengen in welke behoefte met betrekking tot nabijheid / bereikbaarheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen er in elke wijk leven.</p>

Conclusies

- Waar de doelstelling voor passende huisvesting voor mensen met een zorgvraag zeer concreet is uitgewerkt in de Nota Ouderenhuisvesting, blijft onduidelijk wat het woonbeleid beoogt met het voorzien in (zorg)voorzieningen en beschikbare (24 uren) zorgverlening.
- Er zijn de afgelopen jaren vooral maatregelen genomen om meer inzicht te krijgen in de behoefte aan woonzorgvormen. Concrete acties om erop toe te zien dat deze zorggeschikte woningen ook worden gebouwd, zijn tot nu toe beperkt gebleven. Desondanks is het wel gelukt om de Wmo-uitgaven voor woningaanpassingen terug te dringen (een van de vooraf gestelde doelen).
- Bij het opstellen van de Woonvisie 2014-2019 is kritiek geweest op de bescheiden aandacht voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad. In daaropvolgende jaren heeft de gemeente wel diverse concrete maatregelen uitgevoerd om de bewustwording onder oudere woningbezitters te vergroten en hen te stimuleren om hun woning levensloopgeschikt te maken.
- In de afgelopen jaren is het perspectief over nabijheid van (zorg)voorzieningen veranderd. Bereikbaarheid is belangrijker dan fysieke nabijheid geworden. Ook uit het gemeentelijk woonbeleid klinkt de zoektocht naar hoe te voorzien in een passend (zorg)voorzieningsniveau. De gemeente geeft hier nu een meer flexibele invulling aan door via de aangestelde WWZ-regisseur de behoefte aan (zorg- en welzijns)voorzieningen en (on)mogelijkheden om daar invulling aan te geven per wijk in kaart te brengen.

3.3 Speerpunt 3: Huishoudens met een laag inkomen

Het derde speerpunt van de woonvisie betrof de huishoudens met een laag inkomen. Dit speerpunt is in drie doelstellingen vertaald:

1. Het verlengen van de levensduur van oudere woningen door renovatie
 2. Het creëren van meer doorstroming aan de onderkant van de woningmarkt (zowel koop als huur)...
 3. ...waardoor er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de laagste inkomens.
- De tweede en derde doelstelling zijn sterk met elkaar verweven. Vandaar dat we deze doelstellingen als één beschouwen in deze analyse.

Deelvragen	Verlengen levensduur oudere woningen	Voldoende sociale huur via creëren doorstroming
Operationalisatie van doelstellingen	In de woonvisie staat dat de doelstelling betrekking heeft op het energiezuinig maken van woningen om ze daarmee comfortabel en betaalbaar te houden. In de visie Energieneutraal Veenendaal 2035 is de duurzaamheidsambitie geconcretiseerd: <ul style="list-style-type: none"> • In 2025 beschikt de sociale huurvoorraad over gemiddeld energielabel B. • Voor de particuliere voorraad is geen vergelijkbare tussentijdse ambitie geformuleerd. • In 2035 is de totale woningvoorraad (huur en koop) energieneutraal 	Bij het opstellen van de woonvisie is veel discussie geweest over de benodigde sociale huurvoorraad. De gemeente heeft als doel gesteld om maximaal 30% van de nieuwbouw in het sociale segment (huur en koop) te realiseren, waar de woningcorporaties de opgave op basis van een nader onderzoek wilden bepalen. Andere doelstellingen waren: <ul style="list-style-type: none"> • Terugdringen van het aantal goedkope scheefwoningen in de sociale huur (minstens 50 huishoudens) • Het woningaanbod in de vrije sector huur vergroten • Het zolang mogelijk inzetten van nieuwe sociale huurwoningen als sociale huurwoning.
Ingezette maatregelen	De woonvisie stelt dat particuliere woningeigenaren worden betrokken bij renovatieplannen van corporaties. Later zijn de maatregelen verder geconcretiseerd: <ul style="list-style-type: none"> • Opstellen van een gebiedsvisie voor 't Franse Gat (met veel aandacht voor verduurzaming van de woningvoorraad). • Bieden van een duurzaamheidslening gericht op particuliere woningeigenaren. • Het opnemen van diverse maatregelen in de prestatieafspraken (o.a. energiecoaches, zonnepanelen tegen beperkte huurverhoging). 	Meerdere maatregelen zijn genomen om de doelen te bereiken: <ul style="list-style-type: none"> • Contractueel vastleggen van de minimale periode dat sociale huurwoningen als zodanig worden ingezet door verhuurders. • Verstrekken van startersleningen, om meer starters te bewegen een woning te kopen in plaats van te huren. • Er is een strategie opgesteld om het aantal vrije sector huurwoningen te vergroten. • Scheefwonende huishoudens actief benaderen over verhuismogelijkheden.
Realisatie binnen gestelde tijd	De gebiedsvisie voor 't Franse Gat is nog niet gereed. De voorbereiding hiervoor is al lange tijd gaande. Het budget voor de duurzaamheidslening (€500.000) is inmiddels volledig verstrekt. Hiermee zijn verbeteringen in 57 woningen aangebracht (gemiddeld €8.500 per lening). In alle gevallen is geïnvesteerd in zonne-energie. Daarnaast zijn enkele leningen	De ingezette maatregelen hebben deels effect gehad in het vergroten van de doorstroming en het beschikbaar houden van voldoende sociale huur (creëren vrije sector huur, verstrekken starterslening). Maar enkele maatregelen zijn niet gerealiseerd (scheefwoningen actief benaderen). Dit kwam door de privacywetgeving, maar deels ook doordat

Deelvragen	Verlengen levensduur oudere woningen	Voldoende sociale huur via creëren doorstroming
	<p>(mede) gebruikt voor het aanbrengen van glasisolatie (8x), muur/gevelisolatie (5x), vloerisolatie (4x) en/of dakisolatie (3x). Er ligt nu een verzoek om het budget aan te vullen met 1 miljoen euro, om zo nog meer woningbezitters financieel te kunnen ondersteunen. De energetische kwaliteit van de sociale huurvoorraad ligt op dit moment op gemiddelde energielabel C. Een goed zicht op de energetische kwaliteit van de particuliere voorraad ontbreekt. Maar omdat hier de sturingsmogelijkheden van de gemeente aanzienlijk kleiner zijn dan in de corporatiesector, wordt hier nog een aanzienlijke opgave verwacht.</p>	<p>gemeente en corporaties verschillen over de wenselijkheid van goedkope scheefheid. De corporaties stellen dat hiermee een mix van lagere en hogere inkomens in buurten gewaarborgd blijft, terwijl de gemeente sterker wil inzetten op voldoende doorstroming. Op de contractuele verplichting om woningen zolang mogelijk als sociale huurwoning in te zetten is nog niet gehandhaafd, omdat eerst de juridische haalbaarheid onderzocht moet worden.</p>
Adaptief beleid	<p>Sinds juli 2018 is het niet langer toegestaan om nieuwbouwwoningen aan te sluiten op het aardgasnetwerk. In de visie Energieneutraal Veenendaal 2035 werd hier al op ingespeeld. In Veenendaal Oost heeft de gemeente ervaringen opgedaan met een duurzaam Warmtenet (DEVO). In de interviews geven makelaars aan dat dit systeem met kinderziektes te maken heeft gehad, maar dat de gemeente hiermee wel haar nek heeft uitgestoken en bruikbare ervaringen heeft opgedaan.</p>	<p>In de woonvisie zijn concrete doelstellingen opgenomen over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Via de prestatieafspraken met corporaties zijn deze afspraken jaarlijks geëvalueerd en zo nodig bijgesteld op basis van actuele ontwikkelingen</p>

Conclusies

- Van de drie speerpunten uit het de Woonvisie 2014-2019 zijn voor dit speerpunt de meest concrete doelstellingen uitgewerkt, zowel op het vlak van verduurzaming (uitgewerkt in Energieneutraal Veenendaal 2035) als het voorzien in voldoende sociale huurwoningen (uitgewerkt in de woonvisie en prestatieafspraken).
- Met name voor de sociale huursector is daardoor een goed zicht op de mate waarin doelstellingen zijn bereikt. Hieruit blijkt dat gemeente en corporaties veel acties hebben ondernomen om de verduurzaming van de voorraad en beschikbaarheid aan sociale huur te vergroten. Toch ligt er op beide punten nog een grote opgave om de doelstellingen op lange termijn te halen.
- Daarnaast speelt mee dat gemeente en corporaties op een aantal punten een andere visie op het voorzien in sociale huur hebben. Dat bleek bij het bepalen van de benodigde sociale huurvoorraad ten tijde van de woonvisie, maar ook bij het creëren van doorstroming onder huishoudens die scheefwonen. Dit maakt het lastiger om gezamenlijk tot passende maatregelen te komen om doelen te bereiken.
- De gemeente heeft in de afgelopen jaren diverse maatregelen getroffen om particuliere woningeigenaren te stimuleren om hun woning energetisch te verbeteren. Niettemin zijn de sturingsmogelijkheden aanzienlijk kleiner dan in de sociale huursector. Dit kan de ambitie om in 2035 over een volledig energieneutrale woningvoorraad onder druk zetten.

4. Aandachtspunten voor de toekomst

In 2019 zal de gemeente Veenendaal haar woonbeleid voor de komende jaren opstellen. Waar de huidige woonvisie nog sterk sectoraal is ingestoken, zal het nieuwe woonbeleid ondergebracht worden in de Omgevingsvisie, waardoor het beleid een meer integraal karakter zal krijgen. Hierbij zal sterk de relatie gelegd worden met andere ruimtelijke beleidsterreinen, zoals natuur en milieu en mobiliteit. Daarnaast zijn er nog enkele andere trends die van belang zijn bij het opstellen van het nieuwe woonbeleid.

Relevante trends voor gemeentelijk woonbeleid	Mate waarin de gemeente al inspeelt op deze trends
De komende tien jaar neemt het aantal huishoudens (en daarmee de woningbehoefte) met +2.400 toe in Veenendaal. Vooral het aantal 65-plussers en gezinnen groeit sterk. Daarmee neemt zowel de vraag naar kleinere wooneenheden toe (door ouderen), als de vraag naar ruime grondgebonden woningen.	De gemeente voert periodiek woningmarktanalyses uit (meest recent in 2018) en houdt daarmee goed zicht op de laatste woningmarkttrends (zowel qua marktinformatie als demografische trends).
Veenendaal is een gemeente met een klein oppervlak, terwijl de vraag naar woningen groot is. Om de vraag te faciliteren, zullen keuzes gemaakt moeten worden over het type gemeente dat Veenendaal wil zijn. Meer verdichten (dus bouwen op inbreidingslocaties) vergroot het stedelijk karakter, uitbreiden aan de randen kan alleen als regiogemeenten en Provincie daarmee akkoord gaan.	In de Strategische Visie 2040 benoemt de gemeente dit spanningsveld, maar een nadere uitwerking is nodig om duidelijk richting te kunnen geven aan de toekomstige woningbouwplannen.
Uiterlijk in 2021 moet elke gemeente een plan van aanpak hebben voor het aardgasloos maken van woonwijken (Warmtevisie). Daarnaast moeten particuliere woningeigenaren nog meer gestimuleerd moeten worden om hun woning te verduurzamen, om de ambities uit Energieneutraal Veenendaal 2035 te behalen.	Met DEVO heeft de gemeente een pilot uitgevoerd in Veenendaal Oost, ook al hebben zich veel knelpunten voorgedaan. Een aanpak voor de bestaande wijken ontbreekt nog.
Mensen met een laag inkomen en mensen met een zorgvraag komen steeds vaker in de wijken met de goedkoopste huurwoning terecht, als gevolg van beperkte financiële mogelijkheden, maar ook door regelgeving (Passend Toewijzen, het langer zelfstandig wonen). Dit vergroot de druk op de goedkoopste sociale huurvoorraad, maar ook op de leefbaarheid in wijken met de goedkoopste huurwoningen.	De gemeente voert hierover periodiek overleg met de woningcorporaties en zorgaanbieders, maar afspraken voor huisvesting voor kwetsbare doelgroepen en het op peil houden van de leefbaarheid in wijken worden nog gemist.

5. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen geformuleerd. Hierbij wordt teruggekeken naar de hoofd- en deelvragen van het onderzoek.

5.1 Conclusies

Onderzoeksvraag	Conclusies
Hoe zijn de gestelde doelen in het woonbeleid geoperationaliseerd?	<ul style="list-style-type: none"> De meeste doelen zijn in de woonvisie of bij latere uitwerkingen van beleid (Energie neutraal Veenendaal, Nota (Ouderenhuisvesting) concreet gemaakt. Bij enkele doelen is volstaan met het aangeven van een globale richting (zoals: 'het aantrekken van meer vestigers'). Het doel om tot een passend aanbod aan zorgvoorzieningen te komen wordt, nu de WWZ-regisseur is aangesteld, geoperationaliseerd. De uitvoering van deze ambitie heeft daardoor lang stilgelegen.
In welke mate zijn de gestelde doelen binnen de gestelde tijd gerealiseerd?	<ul style="list-style-type: none"> De eerste jaren van de beleidsperiode stonden in het teken van de (naweeën van) de economische crisis. De focus lag bij de gemeente daardoor op het op gang houden van de bouwproductie. Hierdoor zijn met name kwantitatieve doelen (meer vestigers, nieuwbouwproductie) gehaald, terwijl kwalitatieve doelen (meer variatie in prijsstelling, levensloopgeschiktheid, energetische kwaliteit van woningen) nog niet of in mindere mate zijn gehaald. Bij enkele doelstellingen lijkt het middel om het doel te bereiken, zelf het doel te zijn geworden (in de huidige beleidsperiode). Dat geldt bijvoorbeeld voor het opstellen van de Nota Ouderenhuisvesting en het ontwikkelen van de marketingcampagne om vestigers aan te trekken. Er is daardoor binnen de gemeente veel onderzocht, besproken en gerapporteerd, maar er is nog onvoldoende in beeld van wat met deze middelen daadwerkelijk bereikt is.
Welke maatregelen zijn ingezet om de doelstellingen te bereiken?	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente heeft op alle drie de speerpunten meerdere maatregelen ingezet om het beoogde doel te bereiken, zoals het uitvoeren van onderzoek, het opstellen van toetsingscriteria, prestatieafspraken met woningcorporaties en bewustwording en financiële stimulering van particuliere bewoners. Maatregelen die betrekking hebben op het kwalitatief toetsen van nieuwe woningbouwplannen zijn minder zwaar ingezet door de gemeente dan vooraf beoogd, vanwege het belang om de woningproductie op gang te houden.
In hoeverre is het woonbeleid adaptief geweest?	<ul style="list-style-type: none"> Het woonbeleid is op diverse momenten bijgesteld, vanwege actuele ontwikkelingen (Energie neutraal Veenendaal) of kritische noten van stakeholders (aanpak bestaande woningvoorraad). Daarmee heeft de gemeente laten zien niet halsstarrig vast te houden aan de woonvisie, maar juist met diverse aanvullende maatregelen het woonbeleid aan te passen en uit te breiden waar nodig.
In hoeverre houdt de gemeente Veenendaal rekening met verwachte trends?	<ul style="list-style-type: none"> Bij drie grote trends op het wonen heeft de gemeente al stappen gezet om hier met beleid op in te spelen (demografische trends, beperkte fysieke uitbreidingsruimte en energietransitie). Daarmee speelt de gemeente goed in op actuele trends op de woningmarkt. Over het toenemend aantal kwetsbare doelgroepen in de sociale huur voert de gemeente wel overleg met betrokken partijen, maar dit is niet of slechts beperkt naar actueel beleid of maatregelen vertaald.

5.2 Aanbevelingen

Aan het college:

1. Nieuwe woningbouwinitiatieven scherper op kwaliteitscriteria toetsen

De gemeente heeft in de afgelopen jaren de opgestelde kwaliteitscriteria voor nieuwbouw slechts beperkt toegepast, om de nieuwbouwproductie in de crisistijd op gang te houden. Inmiddels is de woningmarkt sterk aangetrokken en is er bij ontwikkelaars veel interesse voor woningbouw in Veenendaal. Daarmee valt er voor de gemeente wat te kiezen. De Rekenkamercommissie doet de aanbeveling om daarom bij de toetsing van nieuwe initiatieven de kwaliteitsambities (o.a. op het gebied van duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, minimale huurperiode) zwaarder mee te laten wegen bij het al dan niet medewerking verlenen aan nieuwe woningbouwinitiatieven.

2. Evaluatie van ingezette instrumenten en oorspronkelijke doelstellingen

In de evaluaties van de woonvisie wordt regelmatig beschreven in hoeverre de ingezette instrumenten zijn uitgevoerd (marketingcampagne, opstellen Nota Ouderenhuisvesting), terwijl de mate waarin het oorspronkelijke doel is bereikt (aantal vestigers dat in Veenendaal is komen wonen, aantal gerealiseerde levensloopgeschikte woningen) soms onvermeld blijft. De Rekenkamercommissie doet de aanbeveling om bij toekomstige evaluaties ook de ontwikkeling van deze onderliggende doelstellingen inzichtelijk te maken, zodat voor de raad helder wordt in hoeverre de doelstellingen uit het beleid zijn behaald.

3. Vergroten inzet op aanpak kwaliteit bestaande woningvoorraad

Het overgrote deel van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. De sturingsmogelijkheden om deze woningen kwalitatief te verbeteren (energetisch en levensloopgeschiktheid) zijn voor de gemeente beperkt. Daarom doet de Rekenkamercommissie de aanbeveling om nog meer in te zetten op stimuleringsmogelijkheden richting particuliere woningeigenaren. Financiële stimulansen hebben daarbij vaak een groter effect dan informatievoorziening. In den lande wordt met diverse maatregelen geëxperimenteerd, zoals het financieren van duurzaamheidsmaatregelen via een erfpachtconstructie, leasecontracten voor zonnepanelen of het actief benaderen van VvE's.

4. Overleg over inhoudelijke discussiepunten met corporaties

Over het algemeen zijn de verhoudingen tussen gemeente en de woningcorporaties zeer goed. Op een aantal inhoudelijke punten zijn er verschillende inzichten, zoals bij het terugdringen van de goedkope scheefheid, de haalbaarheid van de duurzaamheidsambities en de benodigde hoeveelheid sociale huur. De Rekenkamercommissie doet de aanbeveling om in gezamenlijk overleg met de corporaties te kijken hoe de verschillen van inzicht kunnen worden overbrugd, zodat op deze punten de komende jaren concrete afspraken gemaakt kunnen worden.

Aan de raad:

5. Keuze maken over stedelijke identiteit van Veenendaal

De Rekenkamercommissie doet de aanbeveling om de komende periode tot een goed onderbouwde keuze te komen over de ontwikkelingsrichting (en daarmee de stedelijke identiteit) van Veenendaal, gelet op het beperkte oppervlak en de grote woningbehoefte. Bouwen binnen de eigen gemeentegrenzen betekent dat er meer verdicht zal moeten worden en de nadruk zal liggen op gestapelde bouw voor kleine huishoudens. Inzetten op aantrekkelijkheid voor gezinnen betekent dat er een aanzienlijk aandeel grondgebonden woningen in de nieuwbouwprogrammering moet worden opgenomen. Daarvoor zou afstemming gezocht moeten worden met Provincie en regiogemeenten, gezien het gebrek aan grote uitleglocaties.

Bijlage I: Literatuurlijst

- Woonvisie 2014-2019, Gemeente, 2014
- Inspraakreacties Woonvisie, Gemeente, 2014
- Spoorboekje uitvoeringsmaatregelen Woonvisie, Gemeente, 2014
- Raadsvoorstel Woonvisie, Gemeente, 2014
- Raadsbesluit Woonvisie, Gemeente, 2014
- Plan van aanpak speerpunt 1: aantrekken dynamische woonmilieus, Gemeente, 2015
- B&W voorstel evaluatie Woonvisie, Gemeente, 2016
- Tussenevaluatie Woonvisie 2015-2016, Gemeente, 2016
- Tussenevaluatie Woonvisie 2017, Gemeente, 2017
- Wooncampagne aantrekken dynamische woonmilieus, Gemeente, 2017
- Onderzoek en strategie vrije sector huur, Stec, 2017
- Vastgesteld B&W besluit onderzoek vrije sector huur, Gemeente, 2017
- Bijlage Woonvisie: Ladder voor duurzame verstedelijking, Stec
- Verslag overleg zorgpartijen (bijlage van Woonvisie), Gemeente, 2014
- Convenant Wmo woningaanpassingen & aanbod aangepaste woningen, Gemeente & corporaties, 2015
- Uitgangspunten seniorgeschied wonen en wonen met zorg 2030, Gemeente, 2017
- Tekst Kadernota WWZ regisseur, Gemeente
- Wijkanalyse t.b.v. ladder voor duurzame verstedelijking, Gemeente, 2016
- Onderzoek behoefte sociale huur, FM Consultants, 2016
- Vergelijking onderzoeken behoefte sociale huur, FM Consultants, 2016
- Woningmarktanalyse 2016, Gemeente, 2016
- Prestatieafspraken 2016, Gemeente & corporaties, 2015
- Prestatieafspraken 2017, Gemeente & corporaties, 2016
- Prestatieafspraken 2018, Gemeente & corporaties, 2017
- Woningbouwprogramma 2016-2020, Gemeente, 2016
- Strategische visie 2040, Gemeente, 2017
- Veenendaal Energieneutraal 2035, Gemeente, 2017
- Raadsprogramma 2018-2022, Gemeente, 2018
- Regionale woonagenda, FoodValley, 2017
- Woonagenda, Aedes, 2017
- Nationale woonagenda, Rijksoverheid, 2018
- Actie agenda Provincie Utrecht, Provincie Utrecht, 2018
- Memo Stand van zaken Duurzaamheidslening, Gemeente Veenendaal, 2018

Bijlage II: Gesprekspartners interviews

Datum	Instantie	Personen
11 september 2018	Patrimonium Veenendaalse Woningstichting	Cora van der Poel Hans Goorhuis Dick van Doorn
11 september 2018	Gemeente Veenendaal	Marieke Overduin-Biesma
17 september 2018	Diepeveen makelaars Van Ginkel en Van Bemmelen NVM makelaars Van Dijk Van Essen makelaars	Tom Kleiberg Marco van Bemmelen Erik van Dijk
17 september 2018	Gemeente Veenendaal	Bob Dijkman Dulkes
17 september 2018	Kwintes	Gert van Esse
17 september 2018	Zideris Charim	Joke van Voorst Jan Baan
04 oktober 2018	Gemeente Veenendaal	Wethouder Strooboscher Hans van Walsem

VERZONDEN 16 JAN. 2019

Afdeling	Strategie	
Behandeld door	P.W. Bannink	
Telefoonnummer	(0318) 538 538	
Zaaknummer	1144028	
Documentnummer		Rekenkamercommissie Veenendaal
Uw brief van	14 december 2018	de heer Ir. G.J. Tjerkstra
Uw kenmerk	2018/Rkc	Postbus 1100
Verzenddatum	15 januari 2019	3900 BC Veenendaal

Datum 15 januari 2019
Onderwerp Bestuurlijk wederhoor rekenkameronderzoek
effectiviteit Woonbeleid Veenendaal

Geachte heer Tjerkstra,

Op 14 december jl. ontvingen wij het Rekenkamerrapport 'Onderzoek effectiviteit Woonbeleid Veenendaal'. Nu het onderzoek is afgerond stelt u ons in de gelegenheid te reageren op het rapport. Voor de mogelijkheid van hoor en wederhoor danken wij u hartelijk. Wij waarderen de aanbevelingen zoals in het rapport opgenomen. Voor ons is de kernboodschap in het rapport dat het woonbeleid effectief is.

Uw aanbevelingen zijn van belang voor ons college en worden door ons onderschreven. Kort samengevat zijn het de volgende:

- Nieuwe woningbouwinitiatieven scherper op kwaliteitscriteria toetsen;
- Evaluatie van ingezette instrumenten en oorspronkelijke doelstellingen;
- Vergroten inzet op aanpak kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- Overleg over inhoudelijke discussiepunten met corporaties.

In onze vergadering van 15 januari 2019 hebben wij gesproken over uw conclusies en aanbevelingen. Wij gaan zeker aandacht besteden aan de uitwerking van deze aanbevelingen.

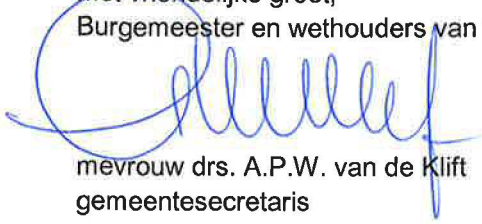
Ten aanzien van uw derde aanbeveling merken wij op dat de duurzaamheidslening in 2019 wordt voortgezet, het budget daarvoor is verdubbeld. Er is een actief traject gestart met Verenigingen van Eigenaars (VVE's) met trainingen en werkgroepen. Overige financiële constructies en de inzet van instrumenten zijn afhankelijk van de uitkomsten van het klimaatakkoord.

Eén van de conclusies luidt: "Bij enkele doelstellingen lijkt het middel om het doel te bereiken, zelf het doel te zijn geworden (in de huidige beleidsperiode). Dat geldt bijvoorbeeld voor het opstellen van de Nota Ouderenhuisvesting en het ontwikkelen van de marketingcampagne om vestigers aan te trekken".

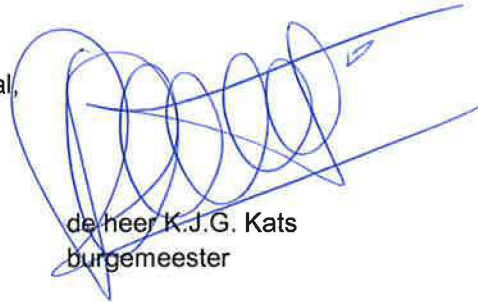
Daarover merken wij het volgende op.

Voor de speerpunten 'wonen met zorg' en 'aantrekken nieuwe inwoners' zijn al wel onderzoeken gedaan en voorbereidingen getroffen. Ten aanzien van het realiseren van senior geschikte woningen dienen nog een aantal keuzes te worden gemaakt. De marketingcampagne gericht op nieuwe vestigers wordt betrokken bij het project Vestigingsbeleid, waarin wordt ingezet op het aantrekken van nieuwe bedrijven en het behouden van bestaande bedrijven. Hierin wordt Veenendaal, hoewel niet expliciet als doelstelling benoemd, als aantrekkelijke woon- en vestigingsplaats in de schijnwerpers gezet. Achtergrond hiervan is dat we dynamische woonmilieus willen creëren met de bedoeling nieuwe inwoners aan te trekken die al een vaste baan in Veenendaal hebben. De kosten van deze campagne zullen gedekt moeten worden uit het budget voor promotie.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veenendaal,



mevrouw drs. A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris



de heer K.J.G. Kats
burgemeester