



Adviesraad Sociaal Domein Uden  
Oudedijk 143  
5409 SC ODILIAPEEL

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
	D00176817	mevr. I.H.F. Lankvelt	3 juni 2020
onderwerp	bijlage	telefoonnummer	verzonden
Reactie op ontvangen advies	1	0413 28 19 11	4 juni 2020

Geachte heer/mevrouw,

Op 19 mei 2020 hebben we uw advies met betrekking tot de concept Woonvisie 2020–2025 ontvangen. Alvorens in te gaan op uw advies en de wijze waarop we uw advies in de Woonvisie 2020–2025 hebben verwerkt, wil ik u bedanken voor het uitgebrachte advies.

We betreuren het dat u zich, door omstandigheden, gedurende geruime tijd niet betrokken heeft kunnen voelen met het traject. Zoals u in uw brief schrijft, is het overleg tussen de vertegenwoordigers van de gemeente Uden en van de ASD Uden niet gegaan zoals beide partijen hadden voorgenomen. Wij danken u voor het constructieve gesprek dat op 18 mei tussen vertegenwoordigers van de ASD Uden en de gemeente heeft plaatsgevonden. Wij hopen dat dit een goede basis vormt om samen op het snijvlak van wonen en het sociaal domein met elkaar in gesprek te blijven.

#### **Reactie op het ontvangen advies**

U heeft kennisgenomen van de Concept Woonvisie 2020–2025, de reactienota (concept) en de concept wijzigingennota. Op basis van deze drie documenten en het gesprek van 18 mei jl. constateert u dat de Woonvisie een goed doordacht geheel vormt. En dat een weloverwogen invulling van de woonbehoefte van de inwoners binnen de gemeente Uden mogelijk is. Daarnaast benoemt u een aantal aandachtspunten respectievelijk adviezen.

Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid geven we puntsgewijs aan hoe de gemeente met uw aandachtspunten/adviezen is omgegaan en of dit wel/niet heeft geleid tot het aanpassen/aanscherpen van de Woonvisie 2020–2025. Voor de concrete wijzigingen verwijzen we u naar de bijgevoegde Wijzigingennota Woonvisie.

1. De gemeente onderkent dat het uitvoeren van de woonvisie sturing vanuit de gemeente vereist. De woonvisie biedt hiervoor de instrumenten. Een van deze instrumenten is het 'slimmer' toepassen van het huidige (facilitaire) grondbeleid. Mede op basis van uw advies hebben we op

dit punt de Woonvisie aangescherpt. We koppelen het inzetten van facilitair grondbeleid aan de actualisatie van het woningbouwprogramma.

De gemeente voert reeds jaren regie over woningbouw en het woningbouwprogramma.

Uiteraard zal het college daar waar mogelijk en wenselijk anticiperen op de vast te stellen Woonvisie. Het anticiperen op het nog vast te stellen beleid behoort tot de uitvoering en leidt daarmee niet tot een wijziging van de Woonvisie.

Onlangs (april 2020) heeft de gemeente Uden in regionaal verband een gezamenlijke oproep aan het Ministerie gedaan om de verhuurdersheffing af te schaffen. Uw advies ligt hiermee in lijn met het handelen van de gemeente Uden. Afschaffing van de verhuurdersheffing zou de volkshuisvesting in de gemeente Uden ten goede komen. Om deze redenen leidt uw advies niet tot een wijziging van de woonvisie.

2. De gemeente beschouwt de leegstandsverordening niet als 'heilige graal' om meer ruimte voor wonen mogelijk te maken. We zien het als een instrument om leegstand in het algemeen tegen te gaan (al dan niet middels de functie wonen). Uw advies heeft geleid tot een aanscherping van de Woonvisie. De gemeente Uden wil (samen met Landerd) verkennen op welke wijze dit instrument ingezet kan worden. Daarmee slaan we de stap of het een effectief instrument is over.
3. We herkennen het beeld dat u schetst, dat juist de inwoners van de kernen Volkel en Odiliapeel de behoefte hebben om in de huidige kern te blijven wonen en dat de binding met de kern diep zit. In de woonvisie geven we aan dat in elke kern er voldoende en passend aanbod moet zijn dat aansluit op de vraag. Op welke wijze 'voldoende en passend aanbod dat aansluit op de vraag' zich op kernniveau laat vertalen, is onder meer een beleidsafweging van de corporatie vanuit het perspectief van een duurzame exploitatie. Uw advies leidt tot een aanscherping van de woonvisie. Daarnaast nemen we het ontvangen signaal met betrekking tot goedkopere huurwoningen in de kernen Volkel en Odiliapeel mee in de gesprekken met de corporatie Area en de Bewonersraad Area in het kader van de prestatieafspraken.
4. Goed om te lezen dat de ASD Uden de in de woonvisie genoemde aandacht voor CPO, andere particuliere initiatieven en particuliere zelfbouw ondersteunt.
5. U adviseert de gemeente een open oog te hebben voor de komende wijzigingen in de GGZ. We herkennen de zorgbehoefte die u schetst en hebben oog voor de veranderingen in de zorg. De gemeente is regelmatig in overleg met zorgpartijen over hoe zorgbehoevenden op een goede manier gehuisvest kunnen worden. Dit valt deels buiten de scope van de woonvisie en ligt meer op het gebied van het sociaal domein en leidt daarmee niet tot aanpassing.
6. In uw brief adviseert u om onder senioren die in Uden wonen een enquête op te zetten om meer duidelijkheid te krijgen waaraan een woning voor senioren moet voldoen. De gemeente hecht waarde aan periodiek woonwensenonderzoek (onder ander onder senioren). De gemeente Uden heeft begin 2019, in regionaal verband, een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn onder andere de woonwensen van inwoners ouder dan 65 jaar in beeld gebracht. In maart 2020 is het woonwensenonderzoek afgerond. Het rapport is beschikbaar via de website <https://www.uden.nl/data/downloadables/1/0/0/5/4/20036255-definitieve-rapport-woonwensen-uden-2019.pdf>  
Uiteraard staat de gemeente er voor open om dit onderzoek met u te bespreken. Het woonwensenonderzoek is belangrijke input voor de Woonvisie geweest. In de woonvisie is de gemeente op hoofdlijn (en iets specifiek op wijkniveau) ingegaan op gewenste nieuwbouw

naar woningtype en prijssegment. In de beoordeling van woningbouwplannen (de uitvoering) toetsen we op basis daarvan de maatschappelijke meerwaarde van een plan. Uw advies leidt daarmee tot een aanscherping van de Woonvisie.

7. U adviseert om dwingende richtlijnen te verbinden aan het verstrekken van vergunningen voor het bouwen van levensloopbestendige woningen. Deze richtlijnen dienen verder te gaan dan die in het Bouwbesluit staan. De gemeente deelt de behoefte om levensloopbestendig te (ver)bouwen. Echter zit er een grens aan het dwingend kunnen voorschrijven van het levensloopbestendig bouwen van woningen. Immers zodra een vergunningsaanvraag past binnen het bestemmingsplan én voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, dan dient de gemeente een vergunning te verstrekken zonder dat daar aanvullende eisen aan gesteld kunnen worden. Uw advies leidt tot aanpassing van de woonvisie waarmee we inwoners/initiatiefnemers, bouwers en ontwikkelaars uitdagen om woningen levensloopbestendig te (ver)bouwen. We nemen hierbij een stimulerende rol. Tevens hebben we het vergroten van de levensloopbestendigheid opgenomen in het afwegingskader (planverbeteraar), waarop basis van we nieuwe initiatieven onder andere op maatschappelijke meerwaarde beoordelen.
8. U adviseert te onderzoeken of de 350 goedkope huur- of koopwoningen de behoefte van met name starters en minima zal afdekken. In de woonvisie staat dat de er minimaal 350 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd dienen te worden. De gemeente monitort voortdurend de woningbehoefte en de slaagkansen binnen de sociale huurwoningvoorraad. En is hierover in gesprek met de corporatie (Area) en de bewonersraad Area. De gemeente en Area zijn in gesprek om locaties voor deze minimaal 350 sociale huurwoningen te vinden, voor zover die er nog niet zijn. De gemeente stuurt op realisatie hiervan. U geeft aan dat veel signalen vanuit inwoners te ontvangen over lange wachttijden. Die signalen herkent de gemeente. We monitoren de (ontwikkeling van) slaagkansen en wachttijden. Daarnaast zet de gemeente in de Woonvisie in op het vergroten van het aantal goedkope koopwoningen in het woningbouwprogramma. Een van de instrumenten hiervoor is de zogenaamde 20%-regel. Uw advies leidt daarmee niet tot een wijziging van de Woonvisie. We zijn in de beantwoording van uw advies op dit punt ook ingegaan op uw slotwoord.
9. U adviseert geen onnodig onderzoek te doen naar woonvormen zoals 'friendscontracten', maar zo spoedig mogelijk 'friendscontracten' actief aan te bieden. Dit advies leidt tot een wijziging van de woonvisie. We willen Area stimuleren om de toewijzing van huurwoningen zo te organiseren dat het de beschikbaarheid van huurwoningen voor jongeren ten goede komt.
10. U adviseert om mogelijk nog nadrukkelijker maatregelen te nemen en vooral te communiceren om de ondersteuning van CPO-initiatieven te bevorderen. Mede op basis van uw advies hebben we de Woonvisie op dit punt aangevuld en aangescherpt.
11. In uw advies spreekt u uw zorgen uit dat het gezamenlijk met Landerd verkennen van diverse instrumenten mogelijk zou leiden tot onnodig tijdsverlies. U adviseert om met Landerd concrete afspraken te maken over hoe het e.e.a. zo voortvarend mogelijk kan worden opgepakt. De gemeente Uden vindt daadkrachtig en doelmatig werken van belang. Uw opmerking leidt daarmee tot een nuancering van in de Woonvisie. De gemeenten Uden en Landerd zijn in het kader van het harmoniseren van het huidige beleid volop met elkaar in gesprek. In dit kader pakken we de verkenning naar de toegevoegde waarde van diverse (stimulerings-)regelingen actief samen met Landerd op.

12. U adviseert terughoudend om te gaan om “van het gas af gaan”. Vanuit het doorlopen traject rondom de Woonvisie zien we veel maatschappelijk draagvlak om van de gemeente Uden een circulaire parel te maken. De sleutel om van het gas af te gaan zit echter niet in de Woonvisie. De gemeente neemt uw signaal mee in het proces rondom de Regionale Energie Strategie (RES) en de lokale vertaling daarvan.

We vertrouwen erop u op deze manier voldoende te hebben geïnformeerd over de wijze waarop we met uw aandachtspunten en adviezen zijn omgegaan.

#### **Besluitvorming door gemeenteraad**

Tot slot wijzen we u erop de planning is dat de gemeenteraad op 25 juni a.s. een besluit neemt over de Woonvisie. Het raadsadvies wordt in de raadscommissie Ruimte, Economie en Financiën (REF) op 18 juni a.s. oordeelsvormend besproken. De openbare vergadering van de raadscommissie vindt digitaal plaats en start op donderdag 18 juni 2020 om 19.30 uur. De vergadering is live te volgen via een livestream: [https://channel.royalcast.com/uden/#!/gemeenteuden/20200618\\_1](https://channel.royalcast.com/uden/#!/gemeenteuden/20200618_1)

Tijdens deze vergadering kunt u gebruik maken van de mogelijkheid om uw advies over de visie mondeling uiteen te zetten. Als u hier gebruik van wilt maken dan kunt u zich bij de raadsgriffie melden. Graag zo snel mogelijk, maar uiterlijk woensdag 17 juni 2020.

Het raadsadvies en alle bijbehorende stukken zijn te raadplegen op de website van de gemeente Uden, onder Bestuur en organisatie > Gemeenteraad > Vergaderingen commissies en bijeenkomsten > Overzicht vergaderingen en stukken > 18 juni: 19.30 Commissievergadering Ruimte, Economie en Financiën > agendapunt 7a.

Met vriendelijke groet,  
namens Burgemeester en wethouders van Uden



P.L.J. Schoneveld  
hoofd afdeling Ruimte