



## Woonzorgvisie Gemeente Houten 2025-2030

supplement Woonvisie 2021-2030

"Samen wonen, samenleven, samen zorgen. Samen duurzaam vooruit"

### VOORWOORD

Veel inwoners in Houten wonen prettig en voelen zich thuis in hun buurt. Tegelijkertijd realiseren we dat ons nog veel te doen staat de komende jaren. Ook in Houten is er een tekort aan passende woningen. De wachtlijsten lopen op. Daarbij komt dat Nederland, en ook Houten, vergrijst. De veranderingen in de zorg moeten we anders naar wonen kijken.

In deze Woonzorgvisie beschrijven we onze visie voor het creëren van een inclusieve en zorgzame woonomgeving. Hierbij ligt de nadruk op samenwerking, gemeenschapsvorming en het tegemoetkomen aan de specifieke behoeften van kwetsbare groepen.

In deze Woonzorgvisie is beschreven wat we willen bereiken en hoe. Dat heeft betrekking op:

1. **Aandachtsgroepen:** De gemeente identificeert verschillende aandachtsgroepen, zoals ouderen, mensen met een beperking, statushouders en jongeren die uitstromen uit jeugdzorg. Deze groepen moeten toegang hebben tot geschikte en betaalbare woningen.
2. **Woningtypes en Aantallen:** De visie streeft naar het bouwen van verschillende soorten woningen, waaronder nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Meer dan de helft van de nieuwe woningen tot 2040 moet geschikt zijn voor ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking.
3. **Ontmoeting en Gemeenschapsvorming:** Naast het bouwen van woningen, is het faciliteren van ontmoetingsruimtes essentieel. Gemeenschappelijke ruimtes dragen bij aan het bevorderen van de sociale cohesie in wooncomplexen en buurten.
4. **Uitvoering en Samenwerking:** De uitvoering van de Woonzorgvisie vereist nauwe samenwerking met zorgorganisaties, woningcorporaties, welzijnsorganisatie en de gemeente zelf. In de visie is een thematisch uitvoeringsprogramma opgenomen. Dit zal verder worden uitgewerkt, om de ambities van de visie te realiseren.

Tot slot willen we graag onze waardering uitspreken voor al die mensen die hebben meegedacht en zonder wie deze Woonzorgvisie niet tot stand kon komen. Professionals, ambtenaren én betrokken inwoners. Een mooie basis om hiermee verder aan de slag te gaan.

Daan Vermeulen,  
namens het college van burgemeester en wethouders,  
wethouder Volkshuisvesting

### SAMENVATTING

#### Inleiding

Voor u ligt de Woonzorgvisie 2025-2030 van de gemeente Houten. De Woonzorgvisie is een aanvulling op de Woonvisie 2021-2030. In de Woonvisie staan doelen voor het bouwen van woningen tot 2040.

De Woonzorgvisie beschrijft de plannen en ambities voor het realiseren woonruimte en het bieden van zorg voor onze kwetsbare inwoners. In de visie staat waar in Houten deze opgaven het beste een plek kunnen krijgen. Dit vraagt om een flexibele benadering van woningbouw en zorgvoorzieningen, waarbij de gemeente creatief omgaat met de beschikbare ruimte en middelen. We geven ook aan wat dit betekent voor ons woningbouwprogramma en onze gebiedsvisies en hoe we de sociale huurwoningen gaan verdelen. We vertellen wat onze visie is en hoe en waar we onze doelen willen bereiken.

De Woonzorgvisie loopt tot 2030, net als de Woonvisie. Voor de nieuwbouwplannen kijken we verder, tot 2040. We willen ervoor zorgen dat er tegen die tijd 4.750 woningen zijn gebouwd. Zo voorzien we in de Houtense woningbehoefte in het algemeen én in de behoefte aan speciale (woonzorg)woningen.

#### Wat willen we?

*We bouwen verschillende soorten woningen die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking*

- Nultredenwoningen (woningen zonder drempels en trappen);



- Geclusterde woningen (woningen die in een groep zijn gebouwd, vaak met gemeenschappelijke voorzieningen);
- Zorggeschikte woningen (woningen die speciaal gebouwd zijn om zorg in te kunnen verlenen).

Meer dan de helft van de nieuwe woningen die we tot 2040 gaan bouwen, moet geschikt zijn voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking. Dit doel is gelijk aan de ambitie in de Woonvisie. Veel van de nieuw te bouwen appartementen hebben een lift waardoor ze nultredenwoningen zijn. Dit helpt om ons doel van 1.500 nultredenwoningen te halen. Voor geclusterde woningen en zorggeschikte woningen gelden extra bouwkundige eisen, zoals een gezamenlijke ontmoetingsruimte in het gebouw of de directe omgeving, of voorzieningen om zorg goed te kunnen verlenen. Voor zorggeschikte woningen gelden extra bouwweisen voor maatvoering. Stip aan de horizon is dat tot 2040 ruim 20% van de nieuw te bouwen woningen aan deze speciale eisen gaat voldoen.

*We regelen dat er ook woningen zijn voor andere kwetsbare groepen, zoals*

- Mensen uit de daklozenopvang of jongeren en volwassenen met een psychische kwetsbaarheid die weer zelfstandig willen wonen.
- Vluchtelingen met een verblijfstatus (statushouders).

Het gaat om mensen met een acute behoefte aan een sociale huurwoning. We geven hen voorrang. Maar we willen ook dat er voldoende woningen overblijven voor andere woningzoekenden uit Houten en de regio. Daarom is het onze ambitie dat minstens 70% van de sociale huurwoningen die jaarlijks in Houten vrijkomen, beschikbaar blijft voor reguliere woningzoekenden. Met de huidige plannen in Houten is dat haalbaar. Dit is ook het uitgangspunt in de gesprekken die Houten in de regio voert om de verdeling van woningen voor kwetsbare groepen goed te regelen.

*In de onderstaande tabel staan de opgaven samengevat op het gebied van wonen en zorg.*

**Opgave schematisch weergegeven, met accenten op de grootste opgaven:**

Aandachtsgroep	nieuwbouw		bestaande bouw	
	Wonen in instelling of tussenvoorziening	Wonen in reguliere woningen of op een standplaats	Wonen in instelling of tussenvoorziening	Wonen in reguliere woningen of op een standplaats
<b>Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking:</b>		<b>1.500</b> nultreden (twee derde betaalbaar, 30% sociale huur)	Handhaven verpleegplekken evt. omzetten naar zorggeschikt	Faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen, in woning en wijk
		<b>680</b> geclusterd (twee derde betaalbaar, 30% sociale huur)		Woningen levensloopgeschikt maken
		<b>370</b> zorggeschikt (twee derde betaalbaar, 50% sociale huur)		Faciliteren woningsplitsing
<b>Overige aandachtsgroepen</b>	Verstandelijke beperking: <b>20 à 30</b> woonplekken toevoegen	lichamelijke of zintuiglijke beperking: <b>20</b> woningen rolstoelgeschikt	Handhaven woonplekken voor psychisch kwetsbaren	Voorrang statushouders: <b>32 tot 64</b> sociale huurwoningen per jaar
		<b>3</b> standplaatsen toevoegen voor woonwageneigenaren	Handhaven tussenvoorziening voor uitstromers uit de jeugdzorg	Voorrang uitstromers instellingen: <b>38</b> sociale huurwoningen per jaar
				Faciliteren kamerverhuur voor o.a. studenten en arbeidsmigranten



Voor sommige groepen zijn minder nieuwe woningen nodig dan we eerst dachten. Dat blijkt uit onderzoek van de provincie en uit overleg met zorgorganisaties. Daarom hebben we het aantal woningen voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking naar beneden bijgesteld.

### **Waar en wat willen we bouwen?**

- Bij de bouw van nieuwe woonzorgwoningen ligt het accent op betaalbaarheid. Volgens de Woonvisie moet minstens 30% van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen. Dit geldt ook voor de woonzorgwoningen. Voor ouderen die veel zorg nodig hebben (zorggeschikte woningen) is de vraag naar sociale huurwoningen nog groter. Daarom is het doel dat minstens de helft van deze zorgwoningen een sociale huurwoning is.
- We willen ook betaalbare woningen bouwen voor mensen met een middeninkomen. De afspraak met de regiogemeenten rondom Utrecht is dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn. In Houten betekent dit vooral betaalbare koopwoningen tot € 405.000. Ook voor geclusterde woningen en zorggeschikte woningen is er vraag naar betaalbare huurwoningen voor mensen met een middeninkomen. Hierin willen we voorzien.
- Eén derde deel van de nieuwe woonzorgwoningen valt in het duurdere segment. Zo bouwen we ook voor de behoefte aan woonzorgwoningen met wat meer luxe. Deze zijn bovendien nodig om een woningbouwproject met woonzorgwoningen als geheel haalbaar te maken.

Sommige plekken in Houten zijn geschikter voor woonzorgwoningen dan andere. Bijvoorbeeld:

- Voor zorgwoningen zoeken we bij voorkeur locaties dichtbij bestaande winkels en (medische) voorzieningen. We willen dat de loopafstand maximaal 200 meter is.
- Ook geclusterde woningen willen we in de nabijheid van winkels en (medische) voorzieningen bouwen, met een maximale loopafstand van 600 meter.
- Voor nultredenwoningen zijn de afstanden minder belangrijk. Deze woningen willen we realiseren in de bouwplannen waar appartementen (met lift) goed passen.

### **Hoe gaan we dit doen?**

De uitvoering van deze woonzorgambities is een uitdaging. Veel bouwgrond is in handen van particuliere partijen. Ook het bouwen doet de gemeente niet zelf. Daarom moeten we nauw samenwerken met ontwikkelaars en andere partijen om deze doelen te bereiken.

#### *Kansen in Centrum, Molen en Koppeling*

Op korte termijn (start bouw binnen ongeveer 3 jaar), tot 2030, zien we kansen in het Centrum, De Molenzoom en De Koppeling. We gaan in gesprek met de grondeigenaren en ontwikkelaars. We maken afspraken over woningen en voorzieningen. En we kijken hoe we onze eigen grond kunnen inzetten om deze gebieden te ontwikkelen. We onderzoeken of er, naast de instrumenten die we al gebruiken, nog andere mogelijkheden zijn om invloed uit te oefenen op wat er gebouwd wordt.

#### *Samenwerking*

We willen ook samenwerken met zorgorganisaties die zorg verlenen aan ouderen en bereid zijn om sociale en middenhuurwoningen te beheren. We zijn blij dat er al partijen zijn die willen investeren in wonen en zorg in Houten. Tegelijk blijven we kritisch kijken naar nieuwe initiatieven. Vooral als het gaat om betaalbaarheid van de woningen en de zorglast voor huisartsen in Houten.

#### *Thematisch uitvoeringsprogramma*

Om de Woonzorgvisie in de praktijk te brengen, hebben we een thematisch uitvoeringsprogramma gemaakt. Hierin staat welke partijen welke rol hebben en welke acties nodig zijn. Het uitvoeringsprogramma vraagt om verdere uitwerking. Er is nog meer afstemming nodig binnen de gemeente en met onze samenwerkingspartners over wie precies wat gaat doen en wanneer activiteiten worden uitgevoerd en afgerond zijn. De Woonzorgvisie is daarbij de basis.

## **1. WAAROM DEZE WOONZORGVISIE? AANLEIDING EN AANPAK**

Voor u ligt de Woonzorgvisie van de gemeente Houten. Dit is een supplement op de Woonvisie 2021-2030 van gemeente Houten. Er zijn meerdere redenen, die nog niet bekend waren ten tijde van het vaststellen van de Woonvisie, om nu al met een supplement te komen voor het onderdeel wonen en zorg. Vanuit het Rijk zijn diverse programma's opgesteld, die het langer thuiswonen stimuleren en ook meer aandachtsgroepen bevatten dan in de Woonvisie zijn opgenomen. Daarnaast is wetgeving (bijna) vastgesteld die vertaald wordt naar de Houtense situatie. Regionale onderzoeken geven richting aan aard en omvang van deze groepen, waarvan senioren de grootste groep zijn. Als gemeente vinden we het belangrijk om zo goed en actueel mogelijk deze groepen een passend en duurzaam (t)huis te kunnen bieden dat voldoet aan de wensen en behoeften. Van belang is om daarbij juist aandacht te hebben voor kwetsbare inwoners. We onderscheiden daarin diverse 'aandachtsgroepen'. Dit kan gaan om kwetsbare inwoners met een woonbehoefte en een zorg- en begeleidingsbehoefte maar ook om kwetsbare inwoners met enkel een bijzondere woonbehoefte.



We gaan in deze Woonzorgvisie in op wat de behoeften van de genoemde aandachts-groepen betekenen voor ons huidige woon(zorg)beleid, de woningvoorraad en de woonomgeving en wat dit vraagt van de gemeente en van samenwerkingspartners op het snijvlak wonen, welzijn en zorg. Net als voor de Woonvisie ligt de **tijdhorizon op 2030**. Voor de opgaven en de ambities geven we, zoals dat ook in de Woonvisie is opgenomen, een stevige **doorkijk naar 2040**.

### 1.1. Rijksbeleid

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Ook is in de afgelopen jaren de vraag om regie vanuit het Rijk op het gemeentelijk woonbeleid toegenomen. Voor gemeenten schrijft het Rijk het volgende voor:

- Gemeenten zijn sindsdien wettelijk verplicht om voor 1 januari 2027 in bezit te zijn van een vastgestelde omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een integrale, langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving en betreft het hele grondgebied van de gemeente Houten.
- In het wetsvoorstel "Versterking regie volkshuisvesting" (verwachte inwerkingtreding medio Q2 2025) is opgenomen dat gemeenten, wanneer de wet intreedt, nog twee jaar de tijd krijgen om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Dit dient om uitvoering te geven aan de omgevingsvisie, waar het gaat om woonbeleid en wonen en zorg.

De Woonvisie en Woonzorgvisie geven input voor de omgevingsvisie en het volks-huisvestingsprogramma. Reden om nu aan de slag te gaan met deze Woonzorgvisie, als supplement op de Woonvisie 2021-2030. Hiermee heeft de gemeente bouwstenen voor het volkshuisvestingsprogramma beschikbaar, zodat dit, na het vaststellen van de omgevingsvisie in korte tijd kan worden opgesteld.

Totdat het volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld is de Woonvisie, met de Woonzorgvisie als supplement, uitgangspunt voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie Woonin en de huurdersorganisatie.

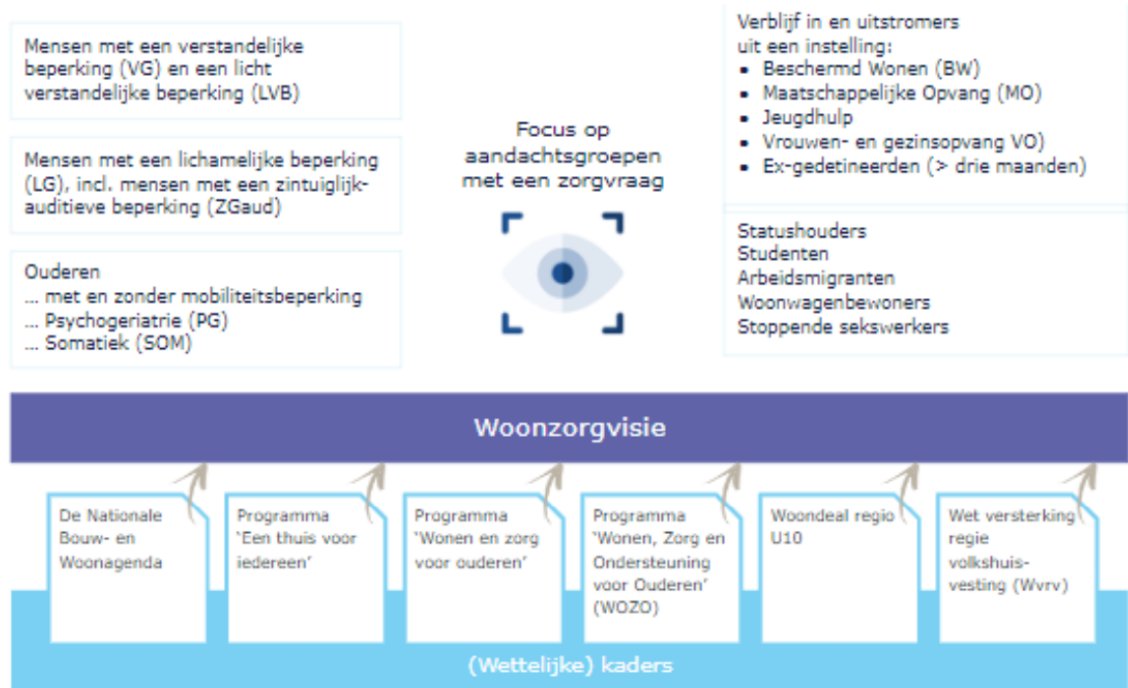
De Woonzorgvisie is ook een toetsingskader voor woningbouwplannen. De Woonzorgvisie en de Woonvisie zijn een leidraad voor gebiedsvisies en planontwikkeling.

Nadat het volkshuisvestelijk programma is vastgesteld is dit de basis voor nieuwe prestatieafspraken. De huidige meerjarenprestatieafspraken met Woonin lopen van 2024 tot en met 2027.

Op basis van de Conceptwet "Versterking regie volkshuisvesting" worden in een Algemene Maatregel van Bestuur instructies uitgewerkt waaraan een volkshuisvestingsprogramma moet voldoen. Belangrijke elementen voor het woonzorg deel van dit programma zijn de Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Programma Wonen en zorg voor ouderen'. Hierin schrijft het Rijk voor om specifieke aandachtsgroepen in wijken (zoveel mogelijk zelfstandig) te huisvesten, in betaalbare woningen met de beschikbaarheid van juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

In de volgende afbeelding worden de aandachtsgroepen en landelijke en regionale kaders van de Woonzorgvisie weergegeven. In bijlage 1 is de definiëring van de aandachtsgroepen en urgentiecategorieën opgenomen.

*Afbeelding 1: Visuele weergave aandachtsgroepen en kaders Woonzorgvisie (bron: Woonzorgvisie IJsselstein, 2024)*



## 1.2. Regionale afspraken

In de U10 en Lekstroom werkt gemeente Houten samen op het gebied van wonen en zorg als het gaat om onderwerpen die zich lenen voor een regionale aanpak. Dit gaat o.a. over afspraken hoeveel woningen er gebouwd gaan worden voor ouderen en andere aandachtsgroepen. Het gaat ook over waar deze woningen komen en hoe ze verdeeld worden. We willen ervoor zorgen dat er voldoende woningen voor ouderen en andere aandachtsgroepen zijn met daarbij voldoende zorg en ondersteuning voor wie dat nodig heeft. We hebben als regio meer slagkracht richting (boven)regionaal georganiseerde zorgaanbieders en verwachten samen meer efficiëntie te behalen. Efficiëntie is belangrijk vanwege de stijgende kosten en financiële uitdagingen waar gemeente Houten mee te maken heeft.

In 2023 is de regionale Woondeal gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen en is het streven opgenomen dat tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment valt. Ook is daarin de verplichting opgenomen tot het opstellen van een regionaal afgestemde Woonzorgvisie. Voor gemeente Houten is dat de regio U10. De Woondeal heeft als doel om met elkaar af te spreken welk gedeelte van de opgaven in de U10<sup>1</sup> gemeente Houten op zich neemt. Dat gaat om reguliere woningen maar ook om woningen voor specifieke aandachtsgroepen. Omdat de opgave voor aandachtsgroepen deels een bovenlokale opgave betreft moeten gemeenten en provincie dit onderdeel regionaal afstemmen. In deze woonzorgvisie staan de uitgangspunten die gemeente Houten hanteert voor de regionale afstemming.

We hebben afgewogen of gemeente Houten elke aandachtsgroep volledig zou moeten willen bedienen met de daarvoor passende woningen. In hoofdstuk 2 staat waar deze afweging toe leidt. Als actualisatie van de Woondeal zijn er in de regio Utrecht afspraken gemaakt over de aanpak en evenwichtige verdeling van ouderen en aandachtsgroepen. Op 18 maart 2025 heeft het college hierover een positief besluit genomen. We houden op voorhand rekening met deze afspraken.

De Woonzorgvisie heeft verder verschillende raakvlakken met het regioplan Integraal Zorg Akkoord Lekstroom (IZA, januari 2024). In dit regioplan wordt de aanpak naar een toekomst met goede, toegankelijke en betaalbare zorg geschetst. Ingezet wordt op integrale ondersteuning en (gezondheids)zorg waarin we regionaal en lokaal samenwerken.

Gemeente Utrecht werkt in samenwerking met de U10-regio in najaar 2024 een regionaal plan van aanpak Dakloosheid uit. Dit vloeit voort uit het Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis. Dit plan stelt de ambitie om dakloosheid in Nederland fors en structureel terug te dringen, waarmee aangesloten wordt bij de Verklaring van Lissabon om dakloosheid in 2030 te beëindigen. Het Utrechtse

1) De U10 bestaat uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Vijfheerenlanden



plan van aanpak zal regionale projecten mogelijk maken, ook in Lekstroom, om dakloosheid terug te dringen.

### 1.3. De Woonzorgvisie als supplement op de Woonvisie 2021 - 2030

Om doorstroom op de woningmarkt te stimuleren is het belangrijk om een divers en aantrekkelijk woningaanbod te realiseren. Het woningbouwprogramma van de Woonvisie 2021-2030 is hierbij uitgangspunt (het woningbouwprogramma heeft een tijdshorizon tot 2040), aangevuld en verrijkt met het provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek van ouderen en aandachtsgroepen. Er is veel behoefte aan een variëteit van geclusterde woonvormen in Houten in verschillende (prijs)segmenten als ook woonvormen waar mensen kunnen wonen met een zware zorgvraag. De opgaven zijn richtgetallen en sluiten voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking exact aan bij de Woonvisie. Voor de overige aandachtsgroepen komen de aantallen soms iets anders uit, alles bij elkaar genomen iets lager dan in de Woonvisie. In hoofdstuk 2 over de opgaven worden de verschillen toegelicht.

#### *Uitgangspunten*

Belangrijke uitgangspunten uit de Woonvisie zijn:

1. Visie op de woningmarkt: met sociaal en duurzaam wonen willen we bereiken dat inwoners van Houten prettig, veilig en langer zelfstandig of eerder/weer zelfstandig kunnen wonen en leven. Ons streven is de woon- en leefkwaliteit van huidige en toekomstige generaties inwoners. We willen dat iedereen een woning heeft die zoveel mogelijk aansluit bij hun woonwensen en (financiële) mogelijkheden. En dat die woningen liggen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen.
2. Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040. Binnenstedelijk willen we 2.000 woningen bouwen en in Houten Oost 2.750 woningen. In de jaren 2022-2023 zijn al 450 woningen gerealiseerd. We gaan actief sturen op de wijziging in de woningvoorraad van Houten door het toevoegen van vooral diverse soorten gelijkvloerse woningen zoals:
  - Appartementen voor kleine huishoudens (starters, herstarters) met lagere inkomens;
  - Kwalitatief hoogwaardige appartementen om doorstroming te bereiken van huishoudens die gelijkvloers willen wonen (met name ouderen, al dan niet met hogere inkomens/vermogens).
  - Dit is een grote wijziging ten opzichte van het bouwprogramma in het verleden. Zo sturen we erop dat het lage percentage sociale huur wordt verhoogd. We willen in Houten dat het aandeel sociale huurwoningen 30% wordt. Ook willen we een betere verdeling van deze woningen over de wijken. We realiseren ons daarbij dat het niet realistisch is om dit percentage in 2040 te bereiken. Wel verhogen we het huidige percentage sociale huur in de woningvoorraad door in het nieuwbouwprogramma minimaal 30% sociale huur te realiseren. Dit hangt ook af van het huidige aandeel sociale huurwoningen: in het Centrumgebied is het aandeel sociale huurwoningen nu al ongeveer 90%.
  - Een Thuis voor iedereen. Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen. Voor jongeren, gezinnen en ouderen maar ook voor mensen met een zorgvraag, statushouders of zij die uitstromen uit de maatschappelijke omvang of beschermd wonen. Daarom willen we extra woningen toevoegen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met het doel om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze Woonzorgvisie is een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en zorg te versterken.
3. Om woningen duurzaam te bouwen is landelijke wet- en regelgeving gemaakt, bijvoorbeeld de BENG normen. In het covenant Duurzaam zijn onze ambities opgenomen. Om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Onze woningbouwcorporatie Woonin speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van de woningvoorraad. Middels prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie wordt dit proces vormgegeven.<sup>2</sup>

In de praktijk verwerken we de uitgangspunten zoveel mogelijk in concrete projecten waarvoor soms planologische processen moeten worden doorlopen en concrete locaties moeten worden gevonden.

In de Woonvisie 2021-2030 hebben we concrete aantallen genoemd voor de huisvestingsopgaven van ouderen en een aantal zorgdoelgroepen. Het provinciale woonzorgbehoefteonderzoek naar de aandachtsgroepen, heeft aanvullende gegevens opgeleverd over de opgaven. In hoofdstuk 2 paragraaf 2.3

2) Inmiddels is na vaststelling van de Woonvisie op 14 december 2021 deze ambitie nader ingevuld: Houten wil in 2040 klimaatneutraal, klimaatadaptief en circulair zijn. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen kunnen aan deze ambities op de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie bijdragen. De ambities van de gemeente gaan een stap verder dan de BENG normen. Daarom heeft Houten het covenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht/Toekomstbestendig bouwen getekend (niveau zilver). De normen uit dit covenant zijn voor de gemeente het uitgangspunt. Per situatie wordt bekeken hoe de hoogst haalbare duurzaamheidsmaatregel gerealiseerd kan worden. Woonin speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van de woningvoorraad. In de prestatieafspraken met de gemeente maken we daar afspraken over.



hebben we schematisch weergegeven wat dit betekent voor het realiseren van voldoende, zorggeschikte en betaalbare woningen in zowel bestaande bouw als in nieuwe voorraad met het accent op de grootste opgaven. De opgave voor woonzorgwoningen voor ouderen is gelijk aan het overzicht in de Woonvisie van de huisvestingsopgaven (hoofdstuk 2, paragraaf 2.3). Voor mensen met een verstandelijke beperking komt de huisvestingsopgave ten opzichte van de Woonvisie iets lager uit. Ook de verwachte uitstroom uit instellingen is een fractie lager dan in de Woonvisie is ingeschat.

#### **1.4. Relatie met ander beleid van de gemeente Houten**

Een Woonzorgvisie raakt veel gemeentelijke beleidsterreinen, waaronder wonen, welzijn en zorg, sport, cultuur, ruimtelijke ontwikkeling, voorzieningenplanning, inrichting en beheer van de openbare ruimte, leefbaarheid, mobiliteit, financiën en vastgoed. Er is al veel thematisch en sectoraal beleid dat de Woonzorgvisie raakt. Verder is er veel beleid binnen het thema wonen, zoals hierboven al is opgesomd. Er wordt gewerkt aan het programma Bouwen voor Houten, met gebiedsvisies voor het Centrum, de Molenzoom en de Koppeling en voor Houten-Oost, daarnaast werken we aan de Houtense Omgevingsvisie en is de Agenda Buitengebied in 2024 vastgesteld. De Woonzorgvisie geeft richting aan het beleid voor wonen, welzijn en zorg. De Woonzorgvisie vormt zo ook een afwegingskader en toetsingsinstrument waarmee de gemeente nieuwe plannen, bijvoorbeeld voor gebiedsontwikkeling, kan beoordelen. Door vervolgens vanuit de verschillende

beleidsterreinen integraal uitvoering te geven aan de woonzorgopgaven kan de gemeente werken aan duurzame oplossingen. Zo werken we niet alleen aan de grote woningbouwopgave, maar streven we naar een gevarieerd woningbouwprogramma met passende woonplekken voor aandachtsgroepen. Dit alles moet bijdragen aan een prettige, gezonde en veilige leefomgeving en aan de leefbaarheid in onze gemeente. Zie verder bijlage 5 voor overig relevant beleid en lopende programma's.

#### **1.5. Participatieve aanpak om te komen tot een Woonzorgvisie**

De Woonzorgvisie helpt de gemeente Houten om coördinerend, regisserend en faciliterend te zijn richting van onze inwoners, de welzijns- en zorgpartijen, onze woningbouwcorporatie en ontwikkelaars. We willen samen aan de slag. Vanuit een opgave op hoofdlijnen biedt de Woonzorgvisie een koers voor woonzorgoplossingen en acties om deze te tot stand te brengen. Dit kan de gemeente niet alleen. Het opstellen van de Woonzorgvisie is daarom een gezamenlijk traject geweest. Veel aandacht is besteed aan het ophalen en verzamelen van informatie, kennis en wensen. Dit hebben we gedaan bij zowel betrokken gemeentelijke teams als bij samenwerkingspartners wonen, zorg en welzijn, inwonersinitiatieven en vrijwilligersorganisaties. In het najaar 2023 vond een interne verkenning plaats naar de Woonzorgvisie. Doel hiervan was om collega's van verschillende betrokken teams te informeren over de Woonzorgvisie, ambities te toetsen en input op te halen voor kansen, uitdagingen en prioriteiten. Een soortgelijke werkbijeenkomst hebben we in december 2023 georganiseerd voor zes samenwerkingspartners wonen, zorg en welzijn.

Tijdens brede werkbijeenkomsten op 8 februari 2024 en 11 juni 2024 hebben we samenwerkingspartners geïnformeerd over de contouren van de Woonzorgvisie. We hebben mooie Houtense voorbeelden van samenwerking gedeeld en input opgehaald via zestal inhoudelijke thema's. Op 11 juni 2024 is de conceptvisie op hoofdlijnen getoetst bij onze partners. Vervolgens hebben we met een vragenlijst een concept van de Woonzorgvisie aan onze partners voorgelegd, met de vraag wat ze hiervan vinden en welke bijdrage zij hieraan kunnen leveren. In bijlage 3.4 is samenvattend opgenomen hoe de reacties op het concept in deze visie zijn verwerkt. Daarnaast is met woningcorporatie Woonin gesproken over de toewijzing van sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen.

Op advies van de Adviesraad Sociaal Domein Houten vond in januari 2025 een extra consultatieronde plaats met de woon, zorg- en welzijnspartners die met investeringen en het leveren van zorg essentieel zijn voor het realiseren van onze opgave. We hebben nog eens de uitvoerbaarheid getoetst en waardevolle input opgehaald voor gewenste aanpassingen in de Woonzorgvisie. De bijeenkomsten hebben ook bijgedragen aan het draagvlak bij partners voor de ambities in de Woonzorgvisie. Zie bijlage 3.5 voor een overzicht van onze gesprekspartners en de uitkomsten van de participatie.

## **2. WAT ZIEN WE AAN OPGAVEN?**

In dit hoofdstuk gaan we in op een aantal landelijke en lokale trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor deze Woonzorgvisie. Vervolgens gaan we in op recente analyses van de woonzorgbehoefte en vatten we in een overzicht samen wat dit betekent voor de verschillende aandachtsgroepen. We laten ook zien waar de nieuwbouwopgave in Houten goed kan landen.

### **2.1. Trends en ontwikkelingen**

De wereld om ons heen verandert continu. Onze bevolking, onze economie en onze mobiliteit zijn over vijftien jaar anders dan nu. Trends en ontwikkelingen laten zien hoe thema's in de toekomst veranderen of hetzelfde blijven. De woonzorgopgave wordt beïnvloed door een aantal trends en ontwikkelingen zoals hieronder beschreven in trefwoorden.



#### *Druk op de woningmarkt*

- Meer woningen nodig vanwege gemiddeld kleinere huishoudens
  - o Kleinere gezinnen
  - o Meer alleenstaanden
  - o Langere levensverwachting ouderen
  - o Ouderen wonen langer zelfstandig thuis
- Meer immigratie dan emigratie
- Nieuwbouw die de vraag niet kan bijhouden
- In Houten relatief veel ruime eengezinswoningen en relatief weinig passende woningen voor ouderen en starters

#### *Dubbele vergrijzing en effecten*

- Toename aandeel 65+ in de bevolking
- Toename aandeel 80+ in de bevolking
- Meer oudere alleenstaanden, grotere kans op vereenzaming
- In Houten relatief snelle vergrijzing, vanwege groot aandeel jonge gezinnen die vanaf de jaren 80 van de vorige eeuw in Houten zijn komen wonen

#### *Druk op de zorg en ondersteuning*

- Behoeft aan zorg en ondersteuning neemt toe
- Meer vraag om Wmo-ondersteuning, ook voor een langere periode
- Ondersteuning in thussituaties wordt zwaarder, daardoor meer druk op de thuiszorg
- Toenemende personeelstekorten in de (thuis)zorg
- Meer druk op huisartsenzorg
- Daklozen en inwoners die dakloos dreigen te worden worden meer lokaal opgevangen
- Inwoners met een psychische kwetsbaarheid worden meer lokaal opgevangen

#### *Zorgzame samenleving*

- Meer mantelzorg is nodig en kan ook de druk op het zorgstelsel verminderen
  - o Meer fitte ouderen die in staat zijn om meer mantelzorg te verlenen
  - o Ook meer jongeren die mantelzorg met werk, school en andere taken combineren
  - o Meer mantelzorgondersteuning nodig
- Van zorg naar welzijn: welzijnswerk kan druk op zorgstelsel verminderen
  - o Staat dicht bij de leefwereld van mensen
  - o Verankerd in lokale gemeenschappen
  - o Brugfunctie tussen lokale gemeenschappen en zorg
  - o Draagt bij aan gemeenschapszin
  - o Draagt bij aan zelfredzaamheid

#### *Behoeft aan passende huisvesting*

- Toenemende behoefte van kwetsbare personen aan passende huisvesting
- Lage verhuigeneigdheid, veel mensen verhuizen pas bij medische noodzaak
- Veel woningen zijn aanpasbaar, al dan niet met beroep op de Wmo
- Meer aantrekkelijke alternatieven voor huidige woonsituatie zijn nodig
- Geclusterde woonvormen verminderen risico vereenzaming en dragen bij aan meer efficiënte intensieve thuiszorg
- In gemengde complexen ook woonzorgcarrière/doorstroming mogelijk

#### *Mobiliteit*

- Toename verkeersbewegingen verwacht vanwege
  - o Groei van het aantal inwoners
  - o Toenemende bezorging aan huis
- Grotere snelheidsverschillen en hogere snelheden op de fietsroutes in Houten, daardoor mee onveilige situaties
- Meer inwoners met mobiliteitsbeperkingen, en daardoor
  - o neemt het belang van veilige fiets- en voetpaden neemt toe
  - o neemt het belang van de toegankelijkheid van het openbaar vervoer toe
- Toename aantal scootmobielen leidt tot een stallingsvraagstuk in gebouwen en de openbare ruimte



## 2.2. Recente provinciale en lokale analyses van de woonzorgopgaven in Houten

Er is een provinciebrede woonzorgbehoefteanalyse (juni 2024, zie bijlage 6.1) in opdracht van de provincie Utrecht uitgevoerd. Doel is om een beter beeld te krijgen van de aard en omvang van de woonzorgopgave van aandachtsgroepen en om mogelijke antwoorden en oplossingsrichtingen te vinden. De provinciale analyse vatten we op als een verrijking van het lokale woningbehoefteonderzoek (2019) dat is uitgevoerd voor de Woonvisie 2021-2030. Deze analyse helpt ons om de behoefte van de aandachtsgroepen op hoofdlijnen in beeld te brengen voor zowel de hoeveelheid woonplekken als de eisen en wensen aan een woonplek.

In het provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek wordt voor een aantal aandachtsgroepen een basis- en trendprognose gepresenteerd. In de basisprognose wordt telkens het huidige zorggebruik en de huidige woonsituatie demografisch doorgerekend. In deze basisprognose is geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van inwoners die tot een aandachtsgroep behoren: het is een 'beleidsvrije' en 'trendneutrale' prognose. In de trendprognose is rekening gehouden met relevante trends/ambities die zijn besproken tijdens de werksessies over het provinciaal onderzoek. Deze trends zijn vervolgens vertaald naar aannames om een trendprognose op te kunnen stellen. In bijlage 6.1 is een toelichting opgenomen op de onderzoeksmethode als ook een vergelijking met de aantallen in de Woonvisie 2021-2030, en het daaraan ten grondslag liggende lokale woningbehoefte onderzoek.

Voor een verdere duiding van de behoefte, onder andere naar betaalbaarheid, is gebruik gemaakt van aanvullende bronnen:

- Van belang voor de opgave in Houten is ook lokaal onderzoek naar de woonbehoeften van inwoners van vijftig jaar en ouder in Houten, lokaal onderzoek naar de woonbehoefte in de kleine kernen in Houten en een Houtense prognose voor de ontwikkeling van bevolking en huishoudens.
- Noemenswaardig maar nu minder actueel is een in 2022 uitgevoerd regionaal onderzoek naar Wonen en Zorg 2020-2040 in de gemeente Houten. Dit hebben wij wel betrokken in onze inventarisatie maar niet als uitgangspunt genomen. Belangrijkste reden hiervoor is dat in het rapport zelf wordt benadrukt dat de genoemde aantallen nodig zijn bij "gelijkblijvend beleid en gelijkblijvende omstandigheden", terwijl die wel veranderd zijn. Inmiddels heeft het Rijk de woonvormen voor aandachtsgroepen nader gedefinieerd die mede basis vormen voor het provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek.

## 2.3. Opgaven in beeld

In bijlage 2 zijn de opgaven per aandachtsgroep beschreven. Onderstaand zijn de opgaven samengevat en is een doorkijk naar welke gebieden in Houten kansrijk zijn om deze opgaven te realiseren.

Opgaven schematisch weergegeven, met accenten op de grootste opgaven:

Aandachtsgroep	nieuwbouw		bestaande bouw	
	Wonen in instelling of tussenvoorziening	Wonen in reguliere woningen of op een standplaats	Wonen in instelling of tussenvoorziening	Wonen in reguliere woningen of op een standplaats
<b>Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking:</b>		<b>1500</b> nultreden (twee derde betaalbaar, 30% sociale huur)	Handhaven verpleegplekken evt. omzetten naar zorggeschikt	Faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen, in woning en wijk
		<b>680</b> geclusterd (twee derde betaalbaar, 30% sociale huur)		Woningen levensloopgeschikt maken
		<b>370</b> zorggeschikt (twee derde betaalbaar, 50% sociale huur)		Faciliteren woningsplitsing
<b>Overige aandachtsgroepen</b>	Verstandelijke beperking: <b>20 à 30</b> woonplekken toevoegen	lichamelijke of zintuiglijke beperking: <b>20</b> woningen rolstoelgeschikt	Handhaven woonplekken voor psychisch kwetsbaren	Voorrang statushouders: <b>32 tot 64</b> sociale huurwoningen per jaar
		<b>3</b> standplaatsen toevoegen voor woonwaggenbewoners	Handhaven tussenvoorziening voor uitstromers uit de jeugdzorg	Voorrang uitstromers instellingen: <b>38</b> sociale huurwoningen per jaar
				Faciliteren kamerhuur voor o.a.



				studenten en arbeidsmigranten
--	--	--	--	-------------------------------

#### *Relatie van de opgaven met de Woonvisie*

De aantallen in het bovenstaande schema zijn voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking gelijk aan huisvestingsopgaven voor wonen en zorg in de Woonvisie. De normen voor betaalbaarheid zijn gebaseerd op de Woonvisie en door de raad wettelijk verankerd in de Doelgroepenverordening (zie paragraaf 4.3.).

De resultaten uit de provinciale woonzorgbehoefteanalyse, en andere recente bronnen, zijn geen aanleiding om de aantallen uit de Woonvisie te herzien. Het aandeel sociale huur van de nieuwbouw van zorggeschikte woningen is ten opzichte van de Doelgroepenverordening hoger gesteld (50% in plaats van 30%) op basis van landelijke behoeftecijfers die naar de Houtense situatie vertaald zijn (zie bijlage 2.1).

Voor een aantal andere aandachtsgroepen komt op basis van provinciaal woonzorgbehoefte- onderzoek en gesprekken met zorginstellingen de aantallen alles bij elkaar genomen lager uit:

- Inwoners met een (licht) verstandelijke beperking: In de Woonvisie is hiervoor een behoefte geraamd van 135 extra woonplekken, waarvan 80 voor inwoners met een verstandelijke beperking en 55 voor inwoners met een licht verstandelijke beperking. Hiervan zijn er 24 gerealiseerd in 'De Droom van Schalwijk'. In overleg met de betrokken zorginstellingen blijkt er een resterende behoefte te zijn aan 20 à 30 woonplekken.
- Inwoners met een lichamelijke of zintuiglijke beperking: hiervoor is in de Woonvisie geen aantal genoemd. Uit provinciaal onderzoek blijkt er een behoefte van 20 rolstoelgeschikte woningen (20 van de 1.500 nultredenwoningen).
- Uitstromers uit instellingen voor zorg en opvang: uitstromers hebben doorgaans een behoefte aan begeleid wonen in een sociale huurwoning. In de Woonvisie is deze behoefte op jaarlijks 40 woonplekken geraamd. In de Woonzorgvisie ramen we nu deze behoefte iets lager, op 38 woonplekken per jaar.
- Statushouders: In de Woonvisie is opgenomen dat de gemeente aan de wettelijke taak voor het huisvesten van statushouders moet voldoen. In de vijf jaren voorafgaand aan de Woonvisie betrof dit gemiddeld 66 personen per jaar. Met een gemiddelde gezinssamenstelling van 1 à 2 personen kwam dit uit op 33 tot 66 woningen per jaar. De aantallen in de Woonvisie voor de komende jaren zijn vrijwel gelijk: gemiddeld 64 personen per jaar, wat neerkomt op 32 tot 64 woningen.

*Tabel 1: Overzicht van de aanpassingen ten opzichte van de Woonvisie (overige aandachtsgroepen)*

aandachtsgroep	Woonvisie		Woonzorgvisie	
	nieuwbouw	Bestaande bouw	nieuwbouw	Bestaande bouw
(licht) verstandelijke beperking	135		45 à 55*	
lichamelijke of zintuiglijke beperking	Niet benoemd		20	
uitstromers uit instellingen		40		38
statushouders		33 à 66		32 à 64

\*) inclusief 24 al gerealiseerde woningen.

#### *Voorkeursgebieden woonzorgwoningen voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking*

Voorzieningen vormen een onmisbaar onderdeel van de aantrekkelijke leefomgeving, zo staat in het Houtens DNA. Voor senioren geldt dit des te meer. De kenmerken van de aandachtsgroep maken dan ook dat sommige locaties in Houten beter geschikt zijn dan andere. Zo kan nieuwbouw van zorggeschikt wonen, dan wel een mengvorm van zorggeschikt en geclusterd, het beste worden gerealiseerd in de nabijheid van winkels en (medische) voorzieningen. Onze zorgpartners geven aan dat deze woningen niet pers se in de nabijheid van zorgcentra gesitueerd hoeven te zijn. Voorzieningen moeten dan binnen een loopafstand van hooguit 200 meter (150 meter hemelsbreed) bereikbaar zijn. De gebouwen dienen wel een zodanige omvang te hebben dat ook hier sprake is van efficiënte langdurige zorg. Voor zorggeschikte woningen zijn de Wmo-proof eisen vertrekpunt. Onze belangrijkste wonen, zorg- en welzijnspartners geven ons echter mee dat het Wmo-proof realiseren van woningen per complex om maatwerk vraagt. Wmo-proof is qua maatvoering van woningen namelijk relatief erg kostbaar en is voor slechts een beperkt aantal (zorggeschikte) woningen noodzakelijk.

Ook voor geclusterde woningen is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Voor bewoners met mobiliteitsbeperkingen is wel essentieel dat medische centra, winkels en voorzieningen niet te ver weg

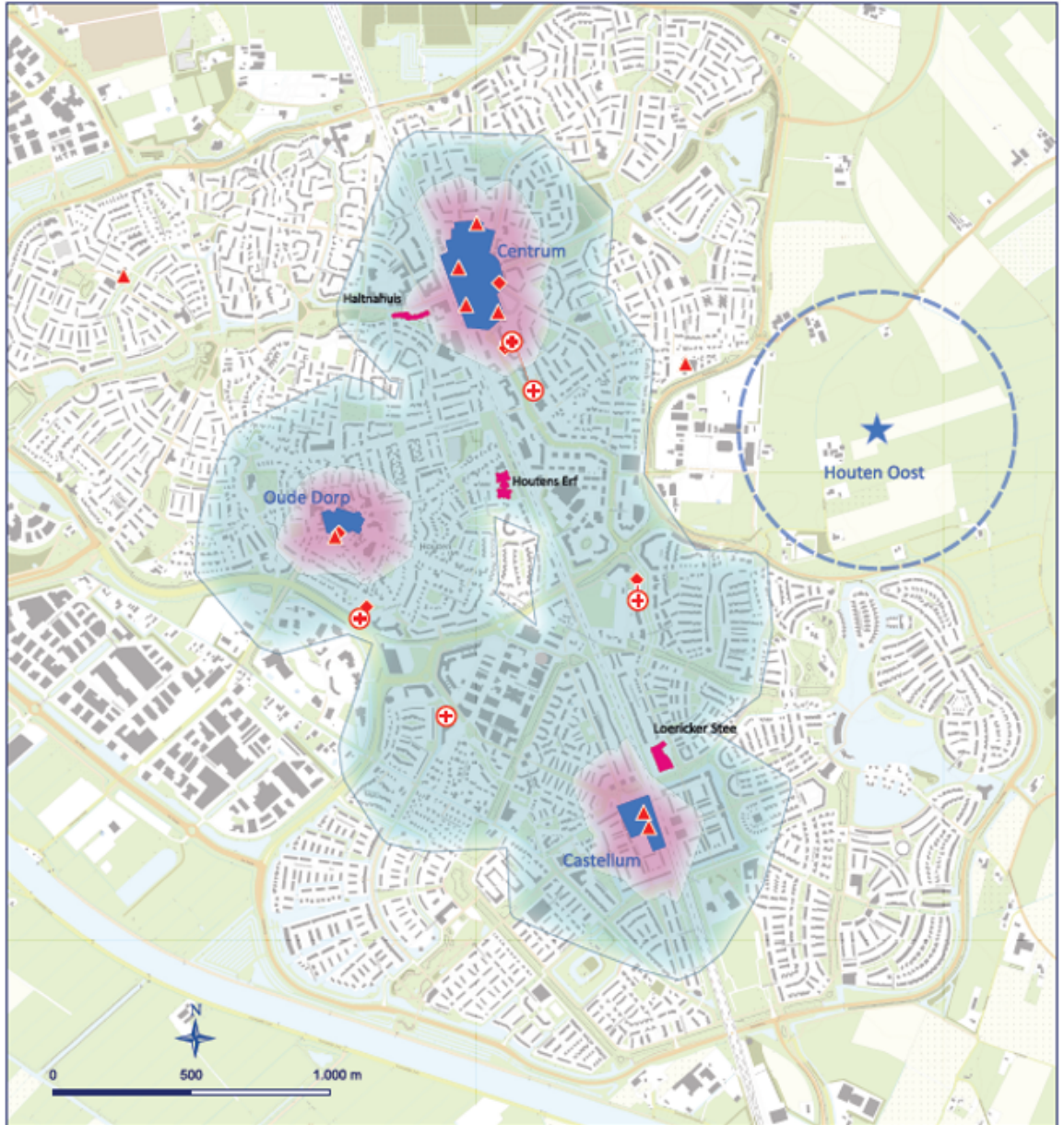


gesitueerd zijn. Dit geldt ook voor mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, in pandig dan wel in de nabijheid. Te denken valt aan een afstand van 400 tot 500 meter hemelsbreed. Dat komt in de praktijk neer op een loopafstand van ongeveer 600 meter. Deze afstand is nog met een rollator te overbruggen. Geschikte locaties in Houten bevinden zich dan binnen een loopafstand van 600 meter rond het Centrum, Castellum, het Oude Dorp, een medisch centrum en een eventueel nieuw cluster van winkels en voorzieningen in Houten-Oost (zie kaart met voorkeursgebieden voor woonzorgwoningen). De afstandscriteria zijn overigens niet in beton gegoten. Om voldoende geclusterde en zorggeschikte woningen te kunnen realiseren moeten soms pragmatische keuzes worden gemaakt. Daarbij houden we rekening met de woonwensen van ouderen, waarin enerzijds veel waarde wordt gehecht aan de nabijheid van met name een supermarkt en een huisarts, maar anderzijds lang niet iedereen in een centrumachtige omgeving wil wonen.




#### *Woonzorgbehoefte in de kleine kernen*





In het provinciaal onderzoek wordt niet apart aandacht besteed aan de kleine kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy. In de Woonvisie constateren we al dat in de kleine kernen sprake is van een sterkere vergrijzing in vergelijking met de kern Houten: in 2040 is 31% van de inwoners in de kleine kernen 65+, in de kern Houten is dit 25%.

Eind 2021 is een woningbehoefteonderzoek voor de kleine kernen uitgevoerd. Aanbevolen wordt om voor nieuwbouw in te zetten op een mix van doelgroepen. Als we inzoomen op de woonzorgbehoefte zien we in Schalkwijk vraag naar kleinschalig geclusterd wonen waar zorg voor ouderen een plek kan hebben. Er is een supermarkt, huisartsenpost en een apotheek. In hoeverre Schalkwijk een geschikte plek is voor ouderen met een indicatie voor langdurige zorg is afhankelijk van de mogelijkheden voor zorgaanbieders om deze daar ook efficiënt te leveren. De kans is groot dat zij daarvoor naar de kern Houten zullen moeten verhuizen. Geclusterd wonen voor ouderen in Schalkwijk is wel mogelijk en voorziet in een behoefte. In de kaart met de kleine dorpen is een voorkeursgebied aangegeven voor kleinschalig geclusterd wonen in Schalkwijk. In 't Goy en Tull en 't Waal zijn ouderen afhankelijk van de zorg aan huis, of doen een beroep op wonen met zorg in de kern Houten.



**Voorkeursgebieden voor woonzorg woningen**

- 
**Centrumgebied**  
 met zoekgebied voor zorggeschikte woningen op maximaal 200 meter lopen (ongeveer 150 meter hemelsbreed) van een centrumgebied \*
- 
**Centrumgebied**  
 zoekgebied voor geclusterde woonvormen op maximaal 600 meter lopen (ongeveer 450 meter hemelsbreed) van een centrumgebied of eerstelijns medisch centrum \*
- 
**Mogelijk nieuw centrumgebied**  
 met zoekgebied geclusterde woonvormen (500 meter hemelsbreed)

-  **Woonzorgcentra**
- Basisvoorzieningen**
  -  Apotheek
  -  Supermarkt
  -  Eerstelijns medisch centrum

\* lopend over een bestaande weg, fietspad of wandelpad



### Voorkeursgebieden voor woonzorg woningen



zoekgebied voor geclusterde woonvormen op maximaal 600 meter lopen (ongeveer 450 meter hemelsbreed) van een centrumgebied of eerstelijns medisch centrum \*

### Basisvoorzieningen

- ▲ Supermarkt
- ⊕ Eerstelijns medisch centrum

\* lopend over een bestaande weg, fietspad of wandelpad



© Gemeente Houten, Team Informatie/Geo, 19 september 2024

## 3. WAT WILLEN WE? DE HOUTENSE VISIE

### 3.1. Ambities

We streven naar passend wonen en voldoende zorg voor iedere inwoner van Houten die dat nodig heeft, met voldoende differentiatie in woonvormen, ook om de doorstroom op de woningmarkt te stimuleren en aandachtsgroepen een passende woning te kunnen bieden.

Als gemeente Houten zien we hierbij wel een grote opgave die we niet volledig kunnen oplossen. Het simpelweg realiseren van woningen voor de behoefte van de geschetste aandachtsgroepen is een dermate grote optelsom van opgaven dat deze niet op korte termijn volledig kan worden opgelost. Onze inzet is namelijk ook om met reguliere woningbouw de wachttijd van reguliere woningzoekenden te laten dalen. Daar komt de vraag bij hoe we de benodigde zorg in de toekomst kunnen blijven leveren. Deze constatering ontslaat ons tegelijk niet van de taak om de opgave van iedere aandachtsgroep zo



veel mogelijk op te lossen in samenwerking met onze partners. Dit vraagt om een realistische, breedgedragen en toekomstbestendige visie. Dit vraagt om prioriteiten. Vanuit deze Woonzorgvisie sturen we vooral op het toevoegen van geclusterde en zorggeschikte woningen. En op het toevoegen van sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen die zijn aangewezen op dit prijssegment. Dat is dan ook de ambitie die we willen uitspreken:

We spannen ons als gemeente Houten in om, naast de inzet voor de reguliere woningzoekenden, ook zoveel mogelijk in de behoefte per aandachtsgroep te voorzien. Met een passend thuis, met passende zorg, zodat iedereen maximaal in staat wordt gesteld om (zo lang mogelijk) zelfstandig te zijn, te wonen en naar vermogen mee te doen.

De inzet van de gemeente is dat minimaal 70% van de sociale huurwoningen die jaarlijks in Houten vrijkomen beschikbaar zijn voor gewone woningzoekenden. Met de huidige aantallen is dat haalbaar. Met de geplande bouw van sociale huurwoningen blijft dit ook in de toekomst haalbaar. Ook is dit uitgangspunt in de gesprekken die Houten in de U10-regio voert over de verdeling van aandachtsgroepen over de gemeenten.

Uitgaande van deze hoofdambitie zetten we de komende jaren in op:

***Ambitie 1: Het realiseren van voldoende, zorggeschikte en betaalbare woningen in zowel bestaande bouw als in nieuwe voorraad***

Het streven is een toekomstbestendige woningvoorraad, waarin voor iedereen een geschikte woning te vinden is. Hierbij gaat het zowel om het in acht nemen van woonwensen en behoeften van ouderen en andere aandachtsgroepen in nieuwbouwprojecten, als om het geschikt maken van bestaande woningen voor deze groepen. Om doorstroom op de woningmarkt te stimuleren is het ook belangrijk om een divers en aantrekkelijk woningaanbod te realiseren. Het woningbouwprogramma van de Woonvisie 2021-2030 is hierbij uitgangspunt (het woningbouwprogramma heeft een tijdshorizon tot 2040), aangevuld en verrijkt met de provinciale woningzorgbehoefteanalyse van aandachtsgroepen. Er is veel behoefte aan een variëteit van geclusterde woonvormen in Houten in verschillende (prijs)segmenten als ook woonvormen waar mensen kunnen wonen met een zware zorgvraag.

De opgaven voor nieuwbouw en bestaande bouw tot 2040 zijn samengevat in het overzicht in hoofdstuk 2. Deze zijn het uitgangspunt voor onze ambities, met hierbij de volgende opmerkingen:

***Nieuwbouw***

De totale woningbouwopgave van 4.750 woningen in het programma Bouwen voor Houten is verdeeld over enerzijds Centrum, Molenzoom en Koppeling (CMK, 2.000 woningen) en Houten-Oost (2.750 woningen). Voor onze ambitie voor de woningbouw voor ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking zien we de opgaven als stip op de horizon tot 2040. Met een uitvoeringsprogramma met een kortere tijdshorizon (ongeveer 5 jaar) creëren we de mogelijkheid om tussentijds bij te sturen op onze ambitie en bouwen we flexibiliteit in. De nieuwbouwambities voor de overige aandachtsgroepen komen overeen met de opgave.

De nieuwbouwopgave voor ouderen zal overwegend worden gerealiseerd in de omvangrijke gebiedsontwikkelingen in Houten: CMK en Houten-Oost. Een doorkijk van de stip op de horizon naar deze gebiedsontwikkelingen geeft het volgende beeld met de kennis van nu. Een eventuele tussentijdse bijstelling van de aantallen in de toekomst zal ook effect hebben op deze aantallen.

- Voor de nultredenwoningen hangt de toedeling nauw samen met waar appartementen met lift worden gerealiseerd. In de Woonvisie is uitgangspunt dat tweederde van de nieuwbouwwoningen in Houten een appartement is. Naar evenredigheid van de omvang van de ontwikkelingen zou dit neerkomen op 600 nultredenwoningen in CMK en 900 in Houten-Oost.
- Voor geclusterde woonvormen zetten we in op een evenredige verdeling die neerkomt op ongeveer 300 woningen in CMK en ongeveer 400 woningen in Houten-Oost.
- Voor zorggeschikte woningen is de gewenste flexibiliteit en tussentijdse bijsturing aanleiding om niet de gehele opgave al toe te delen aan deze gebiedsontwikkelingen. We houden er rekening mee dat er ook elders in Houten geschikte locaties beschikbaar kunnen komen en we willen rekening houden met een mogelijk effect van gezond ouder worden, waardoor de behoefte aan intensieve zorg en zorggeschikte woningen minder snel toeneemt dan in de actuele prognoses wordt voorspeld. Te denken valt dan aan 150 zorggeschikte woningen in CMK en 150 in Houten-Oost.

***Bestaande bouw***

Voor de opgaven die betrekking hebben op de bestaande bouw is onze ambitie als volgt:

***Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking***

- We stimuleren huiseigenaren om hun woningen levensloopgeschikt te maken



- Faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen, in woning en wijk
- We faciliteren woningsplitsing met het vastgestelde beleid
- Handhaven bestaande verpleegplekken, eventueel omzetten naar zorggeschikte woningen

*Overige aandachtsgroepen, in kleinschalige instellingen/tussenvoorzieningen*

- Handhaven aantal woonplekken voor mensen met een psychische kwetsbaarheid
- Handhaven tussenvoorziening voor uitstromers uit de jeugdzorg

*Overige aandachtsgroepen, in reguliere woningen, al dan niet met woonbegeleiding*

- Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen aan statushouders, 32 tot 64 woningen per jaar
- Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen aan mensen die uitstromen uit instellingen (beschermde wonen, maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en opvang van slachtoffers van mensenhandel, jeugdzorg, detentie en forensische zorg), 38 woningen per jaar
- Voor de aandachtsgroepen die geen zorg of woonbegeleiding nodig hebben (studenten, arbeidsmigranten) faciliteren we de toevoeging van woonruimte met beleid voor omzetting van woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur).

**Ambitie 2: Het stimuleren van vitale wijken en zorgzame gemeenschappen in Houten, zowel in bestaande als in nieuwe wijken.**

Hierdoor kunnen bewoners langer zelfstandig wonen en waar nodig gebruik te maken van zorg, ondersteuning en diverse diensten, uitgevoerd door het informele netwerk, vrijwilligers en waar nodig professionals. We willen ook de kracht en energie in wijken stimuleren en behouden. Dit moet allereerst uit de wijken zelf komen en is een voorwaarde voor succes. Bij nieuwbouw en inrichting van wijken kunnen keuzes gemaakt worden die bijdragen aan gemeenschapsvorming en vitaliteit, zoals beweegtuinten en gemeenschappelijk onderhoud van de openbare ruimte. Als gemeente willen we dit faciliteren. In wijken waar dit niet vanzelf gaat is de rol van een tijdelijke aanjager (zoals opbouwwerk) nodig. Ontmoetingsplekken en gezamenlijke activiteiten willen we zoveel mogelijk behouden omdat ze bijdragen aan de vitaliteit in wijken; hiervoor zijn vrijwilligers en betrokken inwoners nodig. Het wegnemen van drempels, zoals duidelijkheid over wie verantwoordelijk is voor een ontmoetingsplek en het ondersteunen bij aanvragen voor Houten Samen, is hierbij van belang.

Ook voorzieningen zijn een belangrijke pijler voor vitale wijken. Denk aan medische voorzieningen als huisarts en apotheek. In het algemeen moet huisvesting voor (medische) voorzieningen kunnen meegroeien met de ontwikkeling van de bevolking en met veranderende zorgbehoefte, met name als gevolg van de vergrijzing. Uitgangspunt is dat bij omvangrijke nieuwbouw, zoals voor Houten-Oost, hier ook huisvesting voor medische voorzieningen wordt meegenomen. Ook in grootschalige nieuwbouw zetten we in op een stevig cluster van wonen en zorg inclusief voorzieningen. Onze wonen, zorg en welzijnspartners ondersteunen deze ambitie. De vorm hangt samen met de gekozen variant voor de verdere ontwikkeling en het daaropvolgende ontwerp- en ontwikkelingsproces. Over de varianten zijn in het najaar van 2024 inwoners en belanghebbenden geraadpleegd.

Ook voorzieningen en activiteiten op het gebied van sport en cultuur zijn belangrijk. Sport en bewegen dragen bij aan de gezondheid van mensen. Sport zorgt voor een betere conditie, meer spierkracht, een gezonde levensstijl, een goede nachtrust en een minder hoge medische consumptie. Kunst en cultuur dragen bij aan het welzijn van mensen, zeker als mensen actief meedoen. Bij culturele activiteiten ligt de focus op mogelijkheden, niet op beperkingen. Deelnemen aan kunst en cultuur helpt bij het opbouwen van zelfvertrouwen en eigenwaarde. Het zorgt voor gevoelens van zingeving en plezier. En omdat kunst raakt, is het contact erover meteen persoonlijk. Kunst verbindt en eenzaamheid vraagt om verbinding.

Bij nieuwbouw stimuleren we dat de gesprekken over de invulling van woongemeenschappen gevoerd worden, en dat er ontmoetingsruimtes gerealiseerd worden die ook een wijkfunctie krijgen.

Bij een ontmoetingsruimte bekijken we wat er nodig is op buurtniveau en in hoeverre bestaande ruimtes beter benut kunnen worden voor ontmoeting en activiteiten. Bij zorggeschikte wooncomplexen dient wel een beperkte loopafstand aangehouden te worden. Ook de inrichting van openbare ruimte is hierbij van belang voor een veilige en beweeg-vriendelijke leefomgeving en linkt aan het Houtens DNA.

### **3.2. Onze uitgangspunten**

#### *Iedereen een thuis*

We vinden dat iedereen in Houten evenveel recht heeft op een huis waar diegene zo veel en zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen en naar vermogen mee kan doen, kortom: een thuis. Hoe dit thuis eruit ziet verschilt per persoon en kan ook door de tijd heen veranderen. Als de zorg niet thuis kan worden geboden zal gezocht moeten worden naar een andere geschikte woning, mogelijk in een geclusterde zorgsetting.

*Realistisch tempo voor de nieuwbouw*



De opgave is niet vandaag of morgen gerealiseerd. We willen hier wel nu mee aan de slag gaan, zodat ruim voor 2030 de eerste woon(zorg)complexen zijn opgeleverd. We streven ernaar om tot en met 2030 ongeveer één derde van de woonzorgopgave te realiseren. Daar waar wooncomplexen in vormgeving niet passen in het Houtens DNA wordt dit aangegeven (bijv. Luno in CMK-gebied)

#### *Kwaliteitseisen nieuwbouw*

- We actualiseren de eisen (2019) en willen hierbij zo veel mogelijk uitgaan uit van de landelijke NEN-9120 normen die in februari 2025 zijn gepubliceerd.
- We willen deze NEN-normen in eerste instantie toepassen voor zorggeschikte woningen en gaan daarover in gesprek met ontwikkelende partijen

#### *Monitoring*

De opgave is bepaald met de kennis van nu. De uiteenlopende scenario's in het provinciale woonzorg-behoefteonderzoek laten zien wat de onzekerheden zijn. We monitoren daarom de woonzorgopgave per aandachtsgroep, zodat we tijdig in de bouwplanning kunnen bijsturen. Voor de monitoring sluiten we aan bij de bestaande planning & control cyclus. Zo nemen we in de jaarrapportage de realisatie van nultredenwoningen en woonzorgwoningen op. De ontwikkeling en voortgang van nieuwbouw voor aandachtsgroepen nemen we mee in de jaarlijkse monitoring via bestaande middelen, zoals de P&C-cyclus. Zo willen we in de behoefte voorzien en tegelijkertijd voorkomen dat er een overmaat wordt gebouwd van bepaalde woonvormen. Afspraken over huisvesting van aandachtsgroepen in de bestaande woningvoorraad, in de praktijk in sociale huurwoningen, worden meegenomen in de jaarlijkse evaluaties van de prestatieafspraken met Woonin en de huurders van Woonin.

#### *Evenwichtige verdeling*

We kiezen voor gelijkheid en een evenwichtige verdeling, in nieuwbouw en in de bestaande sociale huurwoningen voor de aandachtsgroepen én de reguliere woningzoekenden. Immers, ieders woonbehoefte is in de huidige markt urgent.

Zoals eerder aangegeven zijn er, als actualisatie van de Woondeal in de regio Utrecht afspraken gemaakt over de aanpak en evenwichtige verdeling van ouderen en aandachtsgroepen. Op 18 maart 2025 heeft het college hierover een positief besluit genomen. We houden op voorhand rekening met deze afspraken. Gemeente Houten wil voor iedereen een passend, duurzaam en betaalbaar (t)huis, dat voldoet aan de woonbehoeften en wanneer nodig de zorgbehoeften. De woningvoorraad moet daarvoor aansluiten bij de wensen van bewoners nu en in de toekomst. Dit vraagt om voldoende toegankelijke, duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen en om flexibiliteit in het woningbouwprogramma. Ook binnen de nieuwbouw is het uitgangspunt een evenwichtige verdeling. Dat sluit goed aan bij de woonwensen van ouderen. De meesten willen graag in Houten blijven wonen, maar niet per sé in de eigen buurt of wijk. Naast woningen voor de genoemde aandachtsgroepen vraagt dit ook om passende woningen voor oudere huishoudens met hogere inkomens.

Bij de uitbreidings- en inbreidingslocaties zal zodoende ingezet moeten gaan worden op de realisatie van nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

#### *Woningtoewijzing*

De schaarste en woningverdeling van de sociale huur voor aandachtsgroepen worden via de huisvestingsverordening en de urgentieregeling verdeeld. Een prestatieafpraak is dat maximaal 30% van de sociale huur aan aandachtsgroepen via urgentie kan worden toegewezen. In 2023 zijn in totaal 247 sociale huurwoningen vrijgekomen. Op dit moment wordt hieraan voldaan. Met de toevoeging van 1.550 sociale huurwoningen zal de woningvoorraad met ongeveer 30% toenemen evenals het jaarlijkse aantal vrijkomende sociale huurwoningen. Dit geeft voldoende ruimte om enige toename van de woonbehoefte van uitstromers te faciliteren (38 woningen) evenals de prognose van woonbehoefte van statushouders (32 tot 64 woningen). Terwijl er ook voldoende woonruimte beschikbaar komt voor reguliere woningzoekenden (70% van de vrijkomende woningen).

Passend wonen voor ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking willen we bevorderen met het gericht toewijzen van (nieuwe/geclusterde) nultredenwoningen met een maximale afstand tot centra van winkels en voorzieningen van 400 à 500 meter hemelsbreed.

Verder gaan we, geïnspireerd door de ervaringen in buurgemeente Nieuwegein, werken met het concept van Wonen Plus in de woningtoewijzing. Hiermee faciliteren we voor ouderen het langer zelfstandig thuis wonen door mogelijk te maken dat ze dichtbij voorzieningen wonen en in een appartementencomplex waarbij zorg en aandacht voor elkaar wordt gefaciliteerd.

#### *Aandacht voor de woonomgeving*

Daarnaast moet er aandacht zijn voor de woonomgeving en het versterken van de sociale basis voor de gemeenschap. Inwoners moeten kunnen wonen in een fijne buurt, binnen een evenwichtige sterke zorgzame gemeenschap waar ruimte is voor ontmoeting, sport en cultuur. Waar mensen naar elkaar omkijken en op een plek wonen met voldoende (met openbaar vervoer bereikbare) passende (zorg)voorzieningen in de nabijheid, zoals arts, apotheek en supermarkt. Daarbij is er een belang van



voldoende ontmoetings- en gezondheidscentra waar informele zorg (vrijwillige inzet en mantelzorg) geboden kan worden, waar sociale netwerken zijn en waar professionele ondersteuning, begeleiding en zorg kan komen indien nodig. We hebben hiervoor voorkeursgebieden onderscheiden voor de nieuwbouw van geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Zie de kaart in hoofdstuk 2, paragraaf 2.3.

Voor de sociale basis van de gemeenschap willen we verder:

- Zoveel mogelijk inzetten op het mixen van leeftijden (jong en oud) en mensen met en zonder een zorg of begeleidingsvraag (gemengde woonvormen).
- Aandacht voor de ruimtelijke inrichting rondom een wooncomplex, d.w.z. een toegankelijke omgeving die rollator- en rolstoelvriendelijk is: zonder opstap, trappen, hoge stoep. Zodat iemand ook daadwerkelijk, zonder obstakels, de voorzieningen in nabijheid kan bereiken. Dit is ook van toepassing op mensen met kindervagens, boodschappentrolleys, visuele beperkingen etc.
- Bij nieuwbouw van geclusterde of zorggeschikte woningen een fysieke ontmoetingsruimte met een wijkfunctie realiseren, afhankelijk van wat de behoeften zijn op buurtniveau en in hoeverre er bestaande ruimten in de nabijheid beter benut kunnen worden.
- In de omgevingsvisie en het programma Bouwen een Houten rekening houden met de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij sluiten we aan bij het handboek inrichting openbare ruimte dat in januari 2025 is geactualiseerd.
- Aandachtsgroepen spreiden in wijken en kernen en de sociale cohesie versterken, met de kanttekening dat clustering van aandachtsgroepen ook juist een oplossing kan zijn voor het efficiënter inzetten van zorgpersoneel. Dit vraagt dus om een afweging per situatie.

#### *Inwonersinitiatieven*

We willen inwonersinitiatieven voor de collectieve bouw van nultredenwoningen of geclusterde woningen ondersteunen en faciliteren. Daarvoor willen de communicatie met de gemeente makkelijker maken, bijvoorbeeld met één vast gemeentelijk contactpersoon voor ruimtelijke inwonerinitiatieven. In Houten bestaat een aantal inwonerinitiatieven die via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) woningen willen realiseren, zoals: Knarrenhof en Beziel Wonen. Het is de taak van de gemeente om ontwikkelaars en deze partijen te koppelen.

#### *Inzet professionele en vrijwillige zorg*

De samenwerking tussen professionele en vrijwillige zorg is essentieel waarbij kennis uitgewisseld wordt en er, complementair aan elkaar, ondersteuning en zorg geboden kan worden bij het (langer) zelfstandig wonen van aandachtsgroepen. We willen de bestaande samenwerking in Zorg in Houten en DuurSaam behouden.

### **3.3 Kansen en uitdagingen voor de nieuwbouw**

Met de Woonvisie is al vastgesteld dat we vooral gelijkvloers gaan bouwen voor met name startende bewoners, ouderen en specifieke aandachtsgroepen. Uit hoofdstuk 2 van deze Woonzorgvisie is vervolgens gebleken dat er met name voor ouderen sprake is van een omvangrijke woningbouwopgave. Per categorie woningen verschillen de kansen en uitdagingen.

**Nultredenwoningen:** De gemeente hanteert als uitgangspunt voor de circa 3.000 geprognostiseerde nieuwbouwappartementen dat deze van een lift worden voorzien, tenzij deze specifiek voor starters worden gebouwd. Op deze wijze wordt de nieuwbouw opgave van 1.500 nultredenwoningen ruimschoots gehaald.

**Geclusterde woonvormen:** Ten opzichte van nultredenwoningen zijn er per woning gerekend beperkte meerkosten. Die hebben vooral betrekking op een gemeenschappelijke ruimte. Het vinden van de juiste locaties is wel een uitdaging. In een straal van 500 meter rond de bestaande centra zijn er op korte termijn met name kansen in het Centrum en een gedeelte van De Molenzoom. Op langere termijn zijn er, afhankelijk van de gekozen variant, mogelijkheden in Houten-Oost. De nieuwbouwopgave voor geclusterde woonvormen zou op deze manier redelijk evenredig kunnen worden verdeeld over woningbouwprojecten in het bestaande dorp binnen de rondweg en Houten-Oost. Zoals gesteld is buiten de lijntjes denken nodig om de aantallen te halen. Zo is het voor bijvoorbeeld hofjeswonen voorstelbaar dat voor deze woonvorm ook locaties op grotere afstand van de voor-zieningencentra prima geschikt zijn. Onderlinge hulpvaardigheid en veel sociaal contact kan dan een compensatie zijn voor een grotere afstand tot de centra. Onder de Houtense ouderen is dit de populairste woonvorm in alle leeftijdscategorieën boven de 50 jaar. In het onderzoek naar de woonbehoeften van inwoners van vijftig jaar en ouder in Houten is gevraagd in wat voor woning men het liefste zou willen wonen als men in de toekomst minder mobiel wordt. Meer dan de helft van de 50+ inwoners in Houten woont in dat geval het liefst in een levensloopbestendige woning. Evenzo wil meer dan de helft dan het liefst in een modern hofje wonen. De jongere ouderen en de ouderen in de hogere leeftijdsgroepen zijn hierin opvallend eensgezind.



**Zorggeschikte woningen:** De realisatie van zorggeschikte woningen is uitdagend. Voor nieuwbouw wordt vooral naar locaties in de nabijheid van bestaande zorgcentra gezocht. Dan zijn er slechts een beperkt aantal locaties waar deze gebouwd kunnen worden: in het centrum in de nabijheid van Het Haltna huis, in de Molenzoom in de nabijheid van Het Houtens Erf. Aangezien deze locaties dicht bij het spoor liggen speelt hier ook de externe veiligheid in relatie tot de zelfredzaamheid van bewoners een rol.

Als het nabijheids criterium losgelaten kan worden zijn er meer ruimtelijke mogelijkheden. Dan is het wel een open vraag hoe efficiënte geclusterde zorg georganiseerd kan worden en welke voorzieningen er voor de bewoners bereikbaar zijn. Daarnaast zijn zorggeschikte woningen duurder om de bouwen dan 'gewone' nulredenwoningen. Denk aan een ontmoetingsruimte, een scootmobielstalling en een 'Wmo proof' combinatie van badkamer en toilet. Een aandachtspunt is ook dat, met het scheiden van wonen en zorg, de woningen zullen worden gebouwd en beheerd door een woningcorporatie (in Houten Woonin) of een belegger en de zorg door een zorgorganisatie wordt geleverd. De eisen die een zorg-organisatie stelt aan de zorggeschiktheid van de woningen matchen op voorhand niet met het programma van eisen van de corporatie of belegger. Voor laatstgenoemden is de waardeontwikkeling van vastgoed op termijn, en een brede inzetbaarheid voor uiteenlopende aandachtsgroepen van belang.

In het uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 4 beschrijven we hoe we de kansen willen verzilveren en om willen gaan met de uitdagingen.

## 4. HOE GAAN WE DIT REALISEREN? DE UITVOERING

### 4.1. Gemeentelijk thematisch uitvoeringsprogramma

In dit hoofdstuk werken we het gemeentelijk uitvoeringsprogramma thematisch uit. We nemen actief de regie, en geven aan welke instrumenten we hierbij in willen zetten en welke acties we zelf (mede) initiëren. Beschreven is ook welke samenwerking hiervoor noodzakelijk is en welke financiële mogelijkheden we zien. We hebben kort samengevat hoe onze samenwerkingspartners bij deze Woonzorgvisie en de uitvoering betrokken zijn. We realiseren ons dat er nog wel een nadere uitwerking nodig is waarin we het uitvoeringsprogramma meer concreet maken, met bij de voorgenomen acties een tijdplanning, de organisatie die trekker is en waar nodig en zo mogelijk een budget of personele capaciteit. Hiervoor is verder overleg met onze samenwerkingspartners nodig, alsmede verdere afstemming binnen de gemeentelijke organisatie.

Zodra de Woonzorgvisie door de raad is vastgesteld (naar verwachting in juni 2025) gaan we hiermee verder. We streven ernaar dat het college in 2025 een verder uitgewerkt uitvoeringsprogramma vaststelt.

### 4.2. Het actief regie nemen op Wonen en Zorg in Houten

- We gaan alle nog te benutten ruimtelijke locaties in beeld brengen en bekijken welke mogelijkheden deze locaties bieden voor de huisvesting van aandachtsgroepen. We kijken vooral waar in de komende jaren bouwmogelijkheden zijn voor geclusterde woningen en zorggeschikte woningen voor ouderen. We kijken zowel naar sloop/nieuwbouw als transformatie van bestaand vastgoed naar woningen. Deze ambitie moet gaan landen in de verschillende gebiedsvisies die vanaf het najaar van 2024 worden uitgewerkt. Binnen de gebiedsvisies wordt bekeken welke ontwikkelplots het meest geschikt zijn. Daar landt de woonzorgopgave als eerste.
- We gaan nader in gesprek met betrokken zorgaanbieders over een nadere duiding van benodigde aantallen in hoofdstuk 2, welke woonbehoefte de doelgroep heeft en in hoeverre het huidige aanbod aansluit bij de toekomstige behoefte aan huisvesting.
- We werken aan gezamenlijke afspraken tussen regiogemeenten, corporaties en zorgorganisaties over de opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, om voldoende woningen en zorg en ondersteuning te borgen.
- Op korte termijn (start bouw binnen circa 3 jaar), tot 2030, zien we kansen in Molenzoom, Centrum en de Koppeling (CMK). We gaan in gesprek met partijen die hier grondposities hebben en willen ontwikkelen en we kijken hoe en waar we eigen grondposities kunnen inzetten. Zo verkennen we de mogelijkheden. In het programma Bouwen voor Houten zijn de geplande acties voor CMK in de tijd uitgezet. In de concept gebiedsvisie CMK zijn de ontwikkellocaties opgenomen. Daarnaast zien we ook ontwikkellocaties voor geclusterd wonen die niet helemaal voldoen aan het afstandscriterium maar wellicht toch de moeite waard zijn om goed naar te kijken. Bij woningbouwontwikkelingen gaat de initiatiefnemer uiteraard in gesprek met de van toepassing zijnde belangenpartijen zoals bewoners, omwonenden en de nieuwe gebruikers (conform de leidraad omgevingsinitiatieven).
- We spannen ons in om bij nieuw te realiseren woonzorgeenheden (in nieuwe of bestaande zorgcomplexen) een aantal (of percentage) woonzorgeenheden te realiseren die toegankelijk is voor mensen met een lager dan middeninkomen<sup>3</sup>. Voor zorggeschikt wonen koersen we op ongeveer de helft sociale huur (185 nieuwbouwwoningen).

3) Overgenomen uit motie 014-2024 d.d. 28 juni 2024 Betaalbare woonzorgeenheden voor minder draagkrachtige ouderen in woonzorgcomplex Tuibrug en vooruitblik op Woonzorgvisie.



- In 2026 is helder op welke locatie we een tweede gemengde woonvorm kunnen realiseren waarbij sprake is van een mix van mensen met en zonder psychische en/of lichamelijke beperking. Dit bereiden we voor in samenwerking met betrokken zorgorganisaties en Woonin. Hiervoor maken we, in samenwerking met Woonin en Lister, een scan van de mogelijkheden in bestaand vastgoed.
- Verkennen van de mogelijkheid een vast contactpersoon voor ruimtelijke inwoner-initiatieven te realiseren.
- De actualisering van het beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten willen we als onderdeel van de omgevingsvisie oppakken, in samenhang met visievorming voor het buitengebied (Agenda buitengebied). Met de Agenda Buitengebied willen we dat ons toekomstige woningaanbod zoveel mogelijk aansluit op de behoefte van extra woningen en voldoen aan de nationale en provinciale afspraken. Onze ambitie is een divers woningaanbod voor in ieder geval de huidige bewoners van het buitengebied. Het moet qua maat en schaal passen bij het dorpse karakter van het buitengebied.

#### 4.3. Inzet van instrumenten

Voor een effectieve regie zijn instrumenten nodig. In de Woonvisie is een aantal instrumenten opgenomen voor toekomstige nieuwbouw. De instrumenten zetten we in om betere afspraken te maken met bouwers, via anterieure overeenkomsten. We gaan de huidige instrumenten evalueren en kijken of er nieuwe instrumenten nodig zijn om onze woonzorgopgave te realiseren.

- *Grondbeleid*  
In de op 13 februari 2024 vastgestelde "Nota Grondbeleid gemeente Houten" is vastgelegd dat het grondbeleid een middel is om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van onder andere volkshuisvesting, lokale economie, klimaatadaptatie en biodiversiteit, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken. Er is geen blauwdruk voor het voeren van grondbeleid die toepasbaar is op elke locatie en ten aanzien van elke gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Deze nota grondbeleid beschrijft de beschikbare instrumenten en geeft een beleidsrichting. Vervolgens zal in een aparte strategienota per project/gebied/initiatief worden bepaald welke rol de gemeente kan en/of moet innemen, teneinde de kans op een succesvolle realisatie van een bepaalde ruimtelijke doelstelling zo groot mogelijk te maken. We noemen dit uitgangspunt 'situationeel grondbeleid'.
- *Strategisch vastgoedbeleid.*  
In de Visie maatschappelijk vastgoed gemeente Houten (juli 2023) is de hoofdambitie om gezamenlijk te bouwen aan toekomstig maatschappelijk vastgoed voor Houten. De uitdaging is om het strategisch vastgoed aan te laten sluiten bij de veranderende vraag van de samenleving. Het hebben van vastgoed is immers geen doel op zich, maar het helpt om de gemeentelijke doelstellingen te behalen.
- *Transformatie bestaand vastgoed*  
Gemeentelijk vastgoed, maar ook vastgoed van stakeholders is niet altijd meer passend bij de behoefte die het vastgoed gediend heeft. Dit zien we bijvoorbeeld bij leegstaande kantoren en winkels of vrijgekomen schoollocaties. Dit vastgoed zou via transformatie in de behoefte van aandachtsgroepen kunnen voorzien of in de behoefte van een wijk als plek voor ontmoeting en zorg. We gaan onderzoeken welke rol de gemeente hierin kan spelen.
- *Doelgroepenverordening*  
Het nieuwbouwprogramma dat in ontwikkeling is, is een instrument waar we als gemeente relatief meer invloed op kunnen uitoefenen, zeker als we als gemeente een grondpositie hebben. Zo willen we met ontwikkelaars en corporaties afspraken maken over passende woningen, woonzorginitiatieven of percentages voor sociale huur, waarbij we rekening kunnen houden met de locatie en benodigde voorzieningen in de omgeving.  
Met de Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten (vastgesteld op 26/28 september 2023) is vastgelegd dat bij ontwikkelingen van projecten met 20 of meer woningen minimaal 66% uit sociale huur en/of middenhuur en/of betaalbare koop bestaat. Verder bestaat van de totale ontwikkeling tot 2040 in de gemeente Houten minimaal 30% uit sociale huur. Bij uitbreiding van bestaande woonzorgcomplexen wordt maatwerk toegepast, waarbij de maatschappelijke meerwaarde voor Houten leidraad is.
- *Afwegingskader*  
Voor nieuwe initiatieven van marktpartijen voor zorggeschikte woningen is de doelgroepenverordening van toepassing. Om deze goed te kunnen beoordelen zijn ook aanvullende criteria nodig. Daarvoor gaan we een afwegingskader opstellen.
- *Woningsplitsing en -omzetting*  
Als gemeente kunnen we met onze regelgeving ontwikkelingen mogelijk maken, maar ook beperken. Daarom willen we onze regelgeving rond wonen en zorg verantwoord inzetten om de ambitie waar te maken. Zo is woningsplitsing in Houten in beginsel positief, omdat er zo meer woningen worden gerealiseerd, maar zijn er voor betaalbare woningen wel een aantal voorwaarden van



toepassing die het woongenot en de leefbaarheid moeten borgen. In de komende periode zullen in de gaten houden of onze regelgeving voldoende ruimte biedt om onze ambities te realiseren.

- **De bestaande woonvoorraad**  
Voor een deel van onze huisvestingopgaven voor aandachtsgroepen zullen we ook de bestaande voorraad moeten benutten, door deze anders in te zetten. In de prestatieafspraken 2024-2027 tussen Woonin, huurdersorganisatie Wooninspraak en de gemeente is vastgelegd dat maximaal 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen wordt verhuurd zodat reguliere woningzoekenden ook kans blijven houden op een sociale huurwoning. Het herinrichten van de bestaande voorraad is een langjarige opgave. Hier wordt al aan gewerkt en zullen we op blijven inzetten. Onder meer door afspraken met de corporatie en ondersteuning bij doorstroming door de vrijwillige wooncoaches.
- **Netwerksamenwerking**  
Als gemeente werken we samen met veel partners. We willen hier een actief relatiemanagement op voeren om zo, waar nodig, nieuwe samenwerkingspartners te betrekken maar ook een sterkere samenwerking te onderhouden. Dit is nodig om de woonzorgopgave goed te monitoren, maar ook om de opgave op te kunnen gaan pakken met elkaar. Een vast overlegmoment met alle betrokken partijen (zoals de corporatie, zorgorganisaties, het zorgkantoor en lokale welzijnsorganisatie) per jaar is daarvoor een goed begin. Ook kan een samenwerking op het gebied van financiering tussen woningcorporatie, zorgaanbieders, de gemeente en mogelijk nog externe partijen leiden tot meer voordelen voor iedereen.

#### 4.4. Uitvoeren van concrete acties, met de gemeente als (mede) initiatiefnemer

Op korte termijn ondernemen we, ten behoeve van onze ambities en aandachtspunten (zie hoofdstuk 3) met onze samenwerkingspartners, de volgende acties:

- Inwoners worden gestimuleerd om nieuwe bewoners in complex en straat te verwelkomen en worden (ludieke) acties gestimuleerd. Deze is inmiddels geëvalueerd en wordt nu gekeken naar mogelijkheden voor voortzetting vanaf 2025.
- Het onder de aandacht houden dat de gemeente via het Inwonerfonds (Houten Samen) initiatieven van inwoners kan ondersteunen. Via het Inwonerfonds kan een financiële bijdrage aangevraagd worden om de eigen buurt mooier, plezieriger of beter te maken: <https://www.houten.nl/subsidijs/inwonersfonds>.
- Met het project Welkome Wijken zetten we in op stimuleren van inclusiviteit door de inzet van opbouwwerk.
- Het stimuleren van samenwerking tussen formele en informele zorg zoals in de wijk De Akkers met inwonerinitiatief De Wakkere Akker in samenwerking met 'van Houtenenco', Woonin, Sociaal Team Houten en ZorgSpectrum
- De vrijwillige wooncoaches, ondergebracht bij Van Houten&co, adviseren op verzoek inwoners bij het comfortabel en veilig wonen. Samen met Woonin en een aantal leden uit de doelgroep (senioren) vormt de gemeente een klankbordgroep die jaarlijks een uitvoeringplan opstelt.
- We starten in Houten met het concept WonenPlus in nieuwbouwproject Linde Oord in samenwerking met ZorgSpectrum en Woonin. Met WonenPlus faciliteren we voor ouderen het langer zelfstandig thuis wonen door mogelijk te maken dat ze dichtbij voorzieningen wonen en in een appartementencomplex waarbij zorg en aandacht voor elkaar wordt gefaciliteerd. In 2025 gaan we geschikte bestaande wooncomplexen inventariseren en aanwijzen en prioriteren we in welke complexen in 2025-2026 gestart wordt met Wonen Plus.

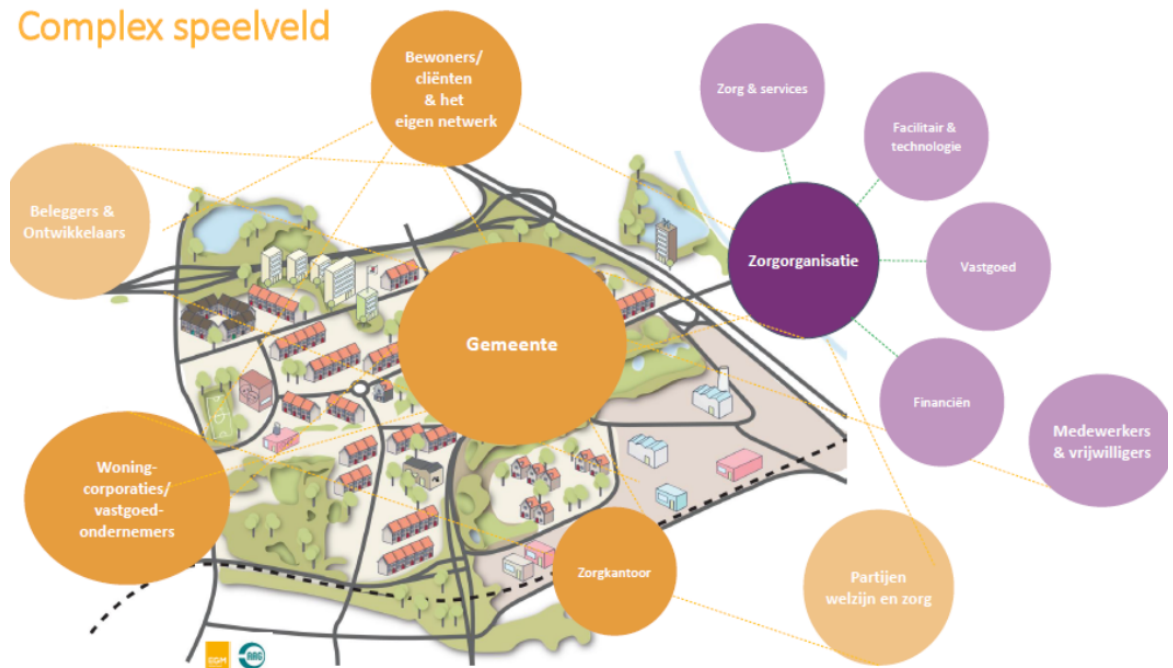
#### 4.5. Samenwerking en procesbeschrijving

Op het speelveld van zowel wonen als wonen, welzijn en zorg zijn veel spelers en partijen actief. Zij vervullen een bepaalde rol, mede ingegeven door hun (wettelijke taak) en financiering of richten zich op deelsegmenten van de woon- of zorgmarkt. Tegelijkertijd zien we inwoners die willen of moeten anticiperen op toekomstige woon- en zorgbehoefte en op zoek zijn naar (integrale) oplossingen.

*Afbeelding 2: Speelveld wonen, welzijn en zorg (Bron: EGM architecten i.s.m. AAG)*



## Complex speelveld



Samen met inwoners, partners en ondernemers werken we aan het toekomstbestendig maken van wonen en zorg in Houten. Hieronder geven we weer hoe we de rollen en verantwoordelijkheden zien bij de realisatie van de Woonzorgvisie. Naast een algemene duiding van de rollen lichten we het samenwerkingsproces bij de realisatie van zorggeschikte woningen uit.

### Allen

- We werken allen aan behoud, vernieuwing en bouw van betaalbare, duurzame en kwalitatieve goede woningen en een fijn thuis voor Houtenaren en woningzoekenden.
- We kijken naar het bredere belang van Houten
- We wisselen actief kennis en ervaringen uit.

We zetten ons in *diverse (strategische) netwerken* in om onze ambities te bereiken:

- Aansluiten bij het regulier overleg met de huurdersorganisatie, woningcorporatie en gemeente. De belangrijkste afspraken leggen we vast in de prestatieafspraken.
- We sluiten aan bij een regionaal zorgvastgoednetwerk in Lekstroom. Doel is om kansen rondom zorgvastgoed meer gestructureerd en afgewogen met elkaar te verkennen en benutten. Deelnemers zijn woningcorporaties, zorgaanbieders en de gemeenten. Waar nodig stemmen we ook lokaal af.

### Gemeente Houten

- onze rol verandert: we nemen meer regie op de woningmarkt en krijgen hiervoor meer wettelijke bevoegdheden
- regie op de samenwerking en voortgang van de Woonzorgvisie
- zorg voor interne regie en samenhang op de onderdelen die raken aan de Woonzorgvisie
- via gronduitgifte wegen we af en verkennen we bij eigen grond de ruimte voor woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan de woonzorgopgave
- via doelgroepen-verordening invloed op aandeel sociale huur en betaalbare woningen in nieuwbouwprogramma's
- realiseren van de woonzorgmonitor samen met de lokale partners
- inzetten van het netwerk voor inzet van kennis, opleiding, ontwerpkracht en ondernemerschap
- aanjagende rol: partijen bij elkaar brengen bij het ontwikkelen van woonzorgcomplexen/woonzorgconcepten.

### Corporatie

- passende en betaalbare woningen in bestaande voorraad en nieuwbouw
- verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woningen
- geclusterde woonvormen, gemengd wonen en WonenPlus
- bijdrage aan leefbaarheid in wooncomplexen en buurten



- samenwerking met zorg- en welzijnspartners en vastgoedpartijen.

#### **Marktpartijen**

- ontwikkelaars, beleggers, makelaars, architecten.
- passende en betaalbare woningen realiseren in bestaande voorraad en nieuwbouw
- inzicht geven in de dagelijkse praktijk van de Houtense woningmarkt
- aanjagers van innovatie en nieuwe concepten toevoegen van geschikte woningen en complexen voor mensen met verminderde mobiliteit
- bijdrage aan leefbaarheid in wooncomplexen
- toevoegen gemeenschappelijke woonconcepten.

#### **Zorgorganisaties inclusief Sociaal Team Houten**

- versterken wijkgerichte (in) formele zorginfrastructuur met aandacht voor de inwoners met een ondersteuningsvraag én buurtbewoners
- waar nodig snel op- en afschaalbare ondersteuning en zorg
- inzet voorkeursleveranciers
- samenwerking in de keten en ruimte geven aan de informele zorg
- samenwerking met inwoners en andere relevante (in)formele wonen-, welzijn- en zorgpartners gericht op samenwerken en aansluiten op de behoeften van inwoners van de wijk.

#### **Organisaties op het gebied van welzijn, sport en cultuur**

- vormgeven van steunend (in)formeel netwerk, ontmoeting en activiteiten
- activeren betrokkenheid en ondersteuning inwoners en vrijwilligers
- schakel tussen zelfstandig wonen, welzijn en zorg
- bevorderen gezonde leefstijl
- verminderen eenzaamheid
- bevorderen betrokkenheid bij leefomgeving.

#### **Zorgkantoor**

- inzet op meerjarig commitment op de opgave en de verdeling van zorgcapaciteit
- inzet community coaching
- creatieve mogelijkheden voor geclusterde woonvormen zorg door landelijk beleid bevrozing in-tramurale zorg
- bijdrage aan de woonzorgmonitor door inzicht in zorgprognoses
- zorginkoopproces verbinden met woonzorg opgave
- gezamenlijke (financiële) verantwoordelijkheid voor Wonen Plus

#### **Inwoners**

- adviseren
- informeren
- ondersteunen van en omkijken naar elkaar
- inbrengen van initiatieven
- initiatiefgroepen voor collectief particulier opdrachtgeverschap – hofjeswonen
- participeren.

#### **Kansen en uitdagingen in het samenwerkingsproces, bij de realisatie van zorggeschikte woningen**

In de woonvisie en de doelgroepenverordening is vastgelegd dat elk woningbouwproject met 20 meer woningen uit minimaal 66% betaalbare woningen bestaat (sociale huur, middeldure huur of betaalbare koop). De opgave voor zorggeschikte en geclusterde woningbouw in de woonvisie geldt voor het gehele woningbouwprogramma en kan niet op projectniveau worden afgedwongen. Daarom is het van belang om op kansrijke locaties in een vroeg stadium met ontwikkelende partijen in gesprek te gaan over de mogelijkheden. De gemeente neemt hiertoe het voortouw. De realisatie is uitdagend. Bij zorggeschikt wonen, met de ambitie van de helft sociale huur, zijn de uitdagingen het grootst. Er is een zorgorganisatie nodig die de levering van geclusterde intensieve zorg kan garanderen. Dit, samen met de behoeften van de bewoners, stelt eisen aan de woning. Deze zijn kostenverhogend en kunnen er ook toe leiden dat de woning minder aantrekkelijk is voor andere doelgroepen. Voor woningcorporaties en beleggers is van belang dat de woning ook op lange termijn nog goed verhuurbaar is. Met name voor kleine zorggeschikte appartementen wordt dit door woningcorporaties en beleggers als een probleem ervaren.

Naast het realiseren van de woningen is het faciliteren van ontmoeting een uitdaging. Ontmoeting vlakbij de woning, op bijvoorbeeld de galerij en ontmoeting op een centrale plek in een complex in een gemeenschappelijk ruimte. Om een gemeenschappelijke ruimte goed te laten functioneren dient het beheer en de programmering geregeld te zijn, dat wil zeggen, ondergebracht bij een professionele



partij. Verder is bijvoorbeeld de routing belangrijk, opdat er automatisch levendigheid is. De gemeente wil bemiddelen in dit proces en zoeken naar acceptabele oplossingen. Het is belangrijk om hierbij uit te gaan van de behoeften van bewoners en dit kan per complex verschillend zijn. Dit vraagt om vroegtijdig met betrokken partijen om tafel te gaan. De ultieme oplossing is nog niet gevonden. Er zijn wel oplossingsrichtingen. Denk aan een combinatie met geclusterde woningen, waarvoor er ook een aanzienlijke kapitaalkrachtige marktvaart is, landelijke subsidieregelingen, garanties van de zorgleverancier aan de belegger of woningcorporatie, een combinatie met buurtvoorzieningen, zowel maatschappelijk als commercieel, waarmee er zicht op extra middelen zou kunnen komen.

Een variant die door marktpartijen kan worden voorgesteld is de realisatie van onzelfstandige zorggeschikte woningen. De zorg in het kader van de Wet langdurige zorg wordt dan veelal geleverd door middel van een Volledig Pakket Thuis (VPT). Nadeel van een onzelfstandige woonvorm is dat bewoners dan niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Voldoende toegankelijkheid voor mensen met een smalle beurs is een randvoorwaarde. Ouderen met bijvoorbeeld enkel AOW en die gebruik maken van VPT zijn afhankelijk van sociale huur. Gezien de omvang van de opgave voor zorggeschikt wonen wil de gemeente dergelijke initiatieven met een positieve grondhouding tegemoet treden, mits het initiatief voldoende sociale huurwoningen bevat. Uitgangspunt is de helft sociale huur, waarbij we wel in overleg met de initiatiefnemer per project toetsen of er voldoende gegadigden zijn. Bovendien is bij dergelijk project (scheiden van wonen en zorg - bewoners ontvangen bijvoorbeeld Wlz zorg in de vorm van VPT en betalen zelf de huur) bij een omvang van 20 of meer woningen de doelgroepenverordening van de gemeente Houten van toepassing. Indien marktpartijen een bestaand woonzorg complex willen uitbreiden is de beoordeling maatwerk, waarbij de maatschappelijke meerwaarde voor Houten leidraad is.

#### **Regio: regiomeenten, U10, U16 en provincie**

- versterken regionale woningmarkt
- uitvoering Woondeal en afstemming aandachtsgroepen volkshuisvestingsprogramma's, strategische woningprogrammering, betaalbaarheid en woonruimteverdeling
- uitwisseling kennis- en adviesfunctie.

#### **Rijksoverheid**

- Landelijke regievoerder wonen
- Ontwikkelen wet- en regelgeving
- Uitvoering Nationale Woon- en Bouwagenda

#### **4.6 Financiën en efficiënte inzet van middelen**

Voor de uitvoering zijn soms subsidies beschikbaar, voor bewoners en voor professionele partijen. Ook kijken we goed naar een efficiënte besteding van middelen.

- *Financiering.*  
Voorbeelden zijn subsidies en leningen voor inwoners en bedrijven. Zo is op 13 februari 2024 de starterslening in Houten vastgesteld waarmee de gemeente Houtense jongeren van 18 tot en met 37 jaar helpt bij de financiering van een eerste koopwoning. Verder zijn er in algemene zin ook o.a. verzilverleningen die het mogelijk maken de woning geschikt te maken.
- *Landelijke, provinciale en regionale regelingen*  
Om subsidies of leningen voor specifieke projecten van aandachtsgroepen te krijgen. Denk bijvoorbeeld aan de 'Stimuleringsregeling voor Zorggeschikte Woningen', waarmee een aanzienlijk deel van de meerkosten van nieuwbouw kan worden gecompenseerd. Het lobbyen voor deze regelingen, monitoren van het bestaan van deze regelingen en het onder de aandacht brengen van deze regelingen is een rol die we als gemeente verder willen gaan inzetten, in samenwerking met partners in de zorg en in het wonen.
- *Innovatie in de Wmo*  
We merken dat steeds meer inwoners gebruik maken van huishoudelijke hulp vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Een deel van deze inwoners maakt ook gebruik van wasverzorging. Helaas ontstaat er door personeelstekort een wachtlijst voor huishoudelijke hulp. Hierdoor kunnen niet alle inwoners op dit moment direct geholpen worden. Met de per 1 april 2024 gestarte nieuwe was- en strijkservice kunnen thuiszorgmedewerkers de tijd die ze nu besteden aan wasverzorging inzetten voor andere inwoners die ook hulp nodig hebben. De gemeente wil zo de wachtlijst voor huishoudelijke ondersteuning verkorten. Daarnaast is het invoeren van deze meer collectieve service voor de gemeente ook een manier om kosten te besparen.
- *Voorlichting.*  
Hierboven hebben we gezien dat er een aantal regelingen bestaan en dat er ook mogelijk regelingen bij zullen komen of dat de mogelijkheden binnen de regelingen uitgebreid zullen worden. Op deze manier willen we mensen de kans geven om de regie op hun eigen woonsituatie te hebben en te houden. Het is van belang dat mensen op tijd nadenken en handelen om hun huis zo lang



---

mogelijk hun thuis te laten zijn. Daarom zijn goede voorlichtingscampagnes van belang om woonfinancierings-producten bij de juiste inwoners onder de aandacht te brengen. Zodat inwoners regie nemen over de eigen woonsituatie, maar ook welke rol zij kunnen spelen in die van een ander. Zo verwachten wij inwoners mee te krijgen in de voorliggende ambitie. Sinds begin 2022 werken wij aan het bewust maken van senioren over hun huidige en toekomstige woonsituatie. Dit doen we samen met woningcorporatie Woonin en een aantal vrijwilligers onder de titel Comfortabel wonen. De vrijwillige wooncoaches gaan op verzoek op huisbezoek om inwoners te adviseren over hun huidige woning en mogelijke aanpassingen en hen te stimuleren na te denken over hun toekomstige woonsituatie. We zetten erop in dat Comfortabel Wonen wordt voortgezet.



## BIJLAGE 1: Definiëring van aandachtsgroepen

De Woonvisie heeft de meeste aandachtsgroepen benoemd. De Wet versterking regie volkshuisvesting benoemt heel concreet de volgende aandachtsgroepen:

- Ouderen;
- Mantelzorgverleners- en ontvangers;
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
- Uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ 'vrouwenopvang'; opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdzorg) (incl. het voorzieningenaanbod zelf);
- Woningzoekenden na detentie;
- (Dreigend) dakloze mensen;
- Stoppende sekswerkers;
- Statushouders;
- Arbeidsmigranten;
- Studenten;
- Woonwagenbewoners;

De bovenstaande indeling in aandachtsgroepen wekt de indruk dat een precieze afbakening mogelijk is, alsof elk individu precies tot de ene groep behoort en niet tot een andere groep. Dat is natuurlijk niet zo. Bovendien zijn er naast de genoemde aandachtsgroepen natuurlijk nog vele andere 'groepen' inwoners. Deze hebben wellicht, al dan niet tijdelijk, ook 'aandacht' of ondersteuning nodig.

### Urgentie voor bepaalde aandachtsgroepen

Voor een deel van de mensen uit deze aandachtsgroepen is het verkrijgen van een woning dringend noodzakelijk. Het gaat hier om kwetsbare mensen die wegens het gebrek aan een woning ook op andere levensgebieden in de knel komen of hierdoor langer dan nodig in een instelling of de opvang verblijven. Deze moeten beschermd worden. Daarom worden deze woningzoekenden in de Huisvestingswet als verplichte urgentiecategorieën opgenomen, waarmee zij voorrang krijgen bij de toewijzing van (sociale huur)woonruimte. Dit wordt ondersteund door het provinciaal woonbehoefte-onderzoek (juni 2024). De verplichte urgentiecategorieën zijn (in alfabetische volgorde):

- mantelzorgers en mantelzorgontvangers
- mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben
- uitstromers uit maatschappelijke opvang
- uitstromers beschermd wonen
- uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg
- uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
- uitstromers accommodaties jeugdhulp
- uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg
- uitstappende sekswerkers

In de gemeenten van de U16 is er al lange tijd een overspannen woningmarkt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit grote tekorten aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Daarom is er in de regio een afgestemde huisvestingsverordening. Daarin staan criteria om urgentie te bepalen voor verschillende groepen. Urgentiecriteriën hebben betrekking op:

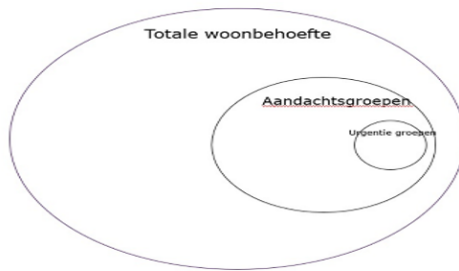
- dreigende dakloosheid
- relatiebeëindiging
- financiële omstandigheden
- medische gronden
- mantelzorg
- volkshuisvestelijke gronden
- maatschappelijke gronden
- statushouders
- gedupeerden van het aanbodsysteem

Bij een eerstvolgende procedure voor aanpassing van de huisvestingsverordening van de gemeente Houten zullen de door het Rijk aangewezen verplichte urgentiecategorieën worden meegenomen voor zover dat tot nu toe nog niet is gebeurd.

Het onderstaande plaatje laat illustratief zien dat gemeenten (in het volkshuisvestingsprogramma vanaf 2026) de woonbehoefte in kaart moeten brengen. Het gaat daarbij om de totale woonbehoefte die er is, los van welke type woonruimte of prijssegmentering. De specifieke woonbehoefte van mensen



uit aandachtsgroepen moet expliciet onderdeel zijn van de totale woonbehoefte, en daarbinnen weer de woonbehoefte van de verplichte categorieën urgenten.



Dit is een grafische voorstelling. Naarmate de druk op de lokale en regionale woningmarkt toeneemt is het risico bij de woningtoewijzing dat het geheel aan woningzoekenden uit de aandachtsgroepen en urgentiegroepen een steeds groter gewicht krijgt ten opzichte van reguliere 'gewone' woningzoekenden. Dit uit zich door een gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) voor een sociale huurwoning van 9,3 jaar (2022).



## BIJLAGE 2: Opgaven per aandachtsgroep

### B 2.1 Ouderen

#### *Doelgroep en context*

Verreweg de meeste ouderen wonen zelfstandig en zijn vitaal. Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag, en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Veel ouderen willen wel anticiperen op mogelijke beperkingen op hogere leeftijd. Een ruime meerderheid staat ervoor open om de woning, indien nodig, levensloopbestendig te maken. Dit is een woning die geschikt is voor alle levensfasen en is meestal te herkennen aan aanpassingen die de veiligheid en toegankelijkheid verhogen, zoals brede gangen en deuren en het ontbreken van drempels en trappen. Daarnaast neemt ook drie op de tien ouderen in Houten een verhuizing in overweging. Dit leidt ertoe dat ook van de ouderen met een zorgvraag een groot deel zelfstandig woont, al dan niet met ondersteuning vanuit de wijkverpleging en het eigen sociaal netwerk.

#### *Definitie woonvormen voor ouderen*

In het provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek wordt een onderscheid gemaakt tussen:

*Reguliere woningen:* 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.

*Nultredenwoningen* zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Bij *geclusterd wonen* voor senioren gaat het om woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. Hiertoe behoren onder meer hofjeswoningen, aanleunwoningen, seniorencomplexen en serviceflats. De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid.

*Zorggeschikte woningen* zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Ze zijn daarmee een alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Zorggeschikte woningen kunnen gelegen zijn in een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg, maar ook in een geclusterde woonvorm voor senioren waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen. Hiermee is het mogelijk om de opgave voor zorggeschikte woningen te combineren met reguliere geclusterde woningen.

#### *Aantallen*

Volgens de Woonvisie 2021-2030 zien de opgaven voor ouderen tot 2036 er als volgt uit:

- 1.500 extra nultredenwoningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking waaronder ouderen
- 1.050 woonzorgwoningen totaal, waarvan:
  - o 680 extra geclusterde woningen voor senioren
  - o 370 extra zorggeschikte woningen voor ouderen

De totale behoefte aan nultredenwoningen en woonzorgwoningen komt hiermee uit op 2.550 woningen. Afgezet tegen de totale woningbouwopgave van 4.750 woningen betekent dat een aandeel van 54%, met daarbij de opmerking dat met de geplande reguliere woningbouw al voldoende nultredenwoningen zullen worden gerealiseerd. Voor geclusterde en zorggeschikte woningen is wel sprake van extra eisen. Dit betreft 22% van de woningbouw opgave (zie verder paragraaf 3.3).

De opgave bouwt voort op het huidige aanbod in Houten. De huidige woningvoorraad bestaat voor ongeveer 20% uit appartementen (Woonvisie, bijlage B). Hoeveel appartementen een nultredenwoning zijn is niet bekend. Verder zijn er in Houten 1391 bestaande woonzorgwoningen, waarvan (per 2023) 278 zorggeschikte woningen voor ouderen en 1.113 geclusterde woningen (zie factsheet Houten provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek, zie bijlage 6.2)

De resultaten uit het provinciale woonzorgbehoefteanalyse zijn geen aanleiding om deze aantallen bij te stellen. Toch past hierbij een nuancering. Onze woonzorg en welzijnspartners op het terrein van de langdurige zorg voor ouderen zien in de praktijk dat mensen gezonder ouder worden; lang niet alle mensen met een zorgvraag gaan in een zorggeschikte woning wonen. Zij vragen zich af of hiermee wel voldoende rekening is gehouden in de prognoses. De uitvoeringspraktijk op korte termijn laat dus iets



anders zien dan de prognoses voor de langere termijn. Daarom zijn in de uitvoering van deze opgave tussentijdse momenten voor bijsturing gewenst.

#### *Betaalbaarheid*

Hoe is de opgave vervolgens onderverdeeld naar prijssegment? Voor de geclusterde woonvormen laat het provinciaal onderzoek vooral een behoefte aan koopwoningen zien, en daarnaast een behoefte aan sociale huur en vrije sector huur. Uit onderzoek naar de woonbehoeften van inwoners van vijftig jaar en ouder in Houten blijkt dat 85% van de 50 plussers in een koopwoning woont, en vaak ook over de middelen beschikt om te verhuizen naar een koop- of vrije sector huurwoning die voor senioren geschikt is. Ook op hoge leeftijd (80+) woont meer dan de helft van de senioren in Houten nog in een koopwoning, zo laat dit onderzoek zien. Van degenen met een verhuwswens zal een deel opnieuw willen kopen en zullen sommigen de voorkeur geven aan een huurwoning. Alhoewel in het onderzoek naar de woonbehoeften inwoners met een koopwoning meer vertegenwoordigd waren wijkt de behoefte aan geclusterde woningen, uitgesplitst naar eigendomsverhouding en betaalbaarheid, niet wezenlijk af van de algemene woonbehoefte in de Woonvisie, met iets meer accent op middenhuur en dure huur, vergeleken met de gehele nieuwbouwbehoefte in Houten.

Zoals eerder aangegeven is de doelgroep voor geclusterde woonvormen zeer divers. Zo zijn bijvoorbeeld hofjeswoningen ook aantrekkelijk voor vitale ouderen, maar kan een geclusterde woonvorm ook geschikt zijn voor ouderen met een indicatie voor langdurige (Wlz) zorg. Ook naar sociaaleconomische status (combinatie van inkomen en opleiding) lopen de voorkeuren uiteen. Ouderen met een wat lagere sociaaleconomische status hebben relatief vaak een voorkeur voor geclusterde appartementen, terwijl bij ouderen met een midden- of hogere sociaaleconomische status het hofjeswonen het meest populair is.

Dat ligt anders voor zorggeschikte woningen. Deze zijn in overwegend bestemd voor ouderen die intensieve zorg nodig hebben (Wlz). Degenen die opteren voor verhuizing naar een zorggeschikte woning zijn vaak huishoudens met een laag inkomen. Ruim één derde van de oudere huishoudens heeft een inkomen van AOW plus hooguit een aanvullend pensioen van € 1000,- bruto per maand. Deze huishoudens hebben relatief vaak een verhuwswens, omdat hun woning minder vaak levensloopbestendig is, of moeilijk levensloopbestendig te maken valt. Huishoudens met een indicatie voor intensieve zorg die beschikken over een hoger inkomen wonen doorgaans ruimer en hebben meer mogelijkheden om hun woning levensloopbestendig ofwel zorggeschikt te maken. Als zij willen verhuizen, is er doorgaans een voorkeur voor middenhuur of vrije sector huur. Bij nieuwe complexen is een aandeel van circa de helft sociale huur gewenst, bij voorkeur te realiseren door woningcorporatie Woonin. Dit is redelijk in lijn met het aandeel sociale huurwoningen in de landelijke nieuwbouw opgave voor zorggeschikte woningen tot en met 2030 (57% sociale huur). In het 'programma Wonen en Zorg voor Ouderen' van de ministeries van BZK en VWS (november 2022) is voor zorggeschikte woningen landelijk tot en met 2030 een nieuwbouw opgave geraamd van 40.000 woningen, waarvan 25.000 sociale huurwoningen. Hiervan worden circa 5.000 wooneenheden al gerealiseerd met omkeerbare plannen voor verpleeghuisplekken (sociale huur). Er resteert dan een opgave van 35.000 zorggeschikte woningen waarvan 20.000 sociale huur (57%). Met een aandeel van 50% sociale huur voor zorggeschikt woningen in Houten is er rekening mee gehouden dat de ouderen in Houten relatief welvarend zijn. Met Woonin zijn vervolgens afspraken nodig over welk deel van de sociale huurwoningen betaalbaar zijn voor bewoners met een inkomen onder de huurtoeslaggrens<sup>4</sup>

*Tabel 1: Onderverdeling naar prijsklasse en eigendom en segment (afgerond) jaartal Companen 2024*  
5

Eigendom en prijsklasse	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Sociale huur	200	185
Betaalbare koop/ Middenhuur*	250	-
Middenhuur**	-	65
Dure koop/beperkt deel dure huur*	230	120
Totaal	680	370

\*) De totale behoefte aan geclusterde woningen middenhuur + dure huur wordt ingeschat op circa 70 woningen

4) Er is een mogelijkheid om af te wijken van de inkomens bij Wlz of Zvw indicatie van meer dan 10 uur.

5) In de tabel is voor de nultredenwoningen geen onderverdeling naar betaalbaarheid opgenomen. Hiervoor gelden, net als bij de overige woningbouw, de minimum normen zoals opgenomen in de doelgroepenverordening (zie paragraaf 4.3).



\*\*\*) We houden er rekening mee dat de ambitie voor middenhuur al voor een groot deel gerealiseerd is.

Het totaal aan geclusterde- en zorggeschikte sociale huurwoningen voor ouderen komt daarmee uit op 385. Dit is vrijwel gelijk aan het aantal sociale huurwoningen in de Woonvisie, dat geschikt is voor het leveren van intensieve zorg voor ouderen.

Hieronder vallen ook circa 50 zorggeschikte woningen die zijn gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking, dan wel nog worden voorzien. Ook het totaal van 1.550 sociale huurwoningen in de Woonvisie verandert hiermee niet.

Een grote uitdaging voor gemeente Houten is om geclusterde of zorggeschikte woningen te realiseren waar ook mensen die nog geen of een lichtere zorgvraag hebben kunnen komen wonen. En dat als de zorg toeneemt, dat ze daar kunnen blijven wonen. Het gaat hier om zelfstandige woonvormen waarbij de zorg en het wonen gescheiden zijn: de bewoner betaalt zelf voor het wonen en de diensten via huur of koop, de zorg wordt apart gefinancierd via de Zorgverzekeringswet, Wmo, Zorgverzekeringswet of Wet langdurige zorg en eventueel via eigen middelen. Dit vraagt om zorgaanbieders die geclusterde zorg leveren, en daarbij vanuit verschillende domeinen willen en kunnen werken ondanks dat zorg en ondersteuning vanuit verschillende wet- en regelgeving bekostigd kan worden. En dit vraagt om een woonomgeving waar mensen naar elkaar omkijken en die samen met inwoners tot stand is gekomen. In overleg met onze belangrijkste wonen, zorg- en welzijnspartners zien we gemengde complexen als kansrijk: in de plint zorggeschikte woningen en op de bovenverdiepingen gelijkvloerse woningen voor bewoners met een lichtere of (nog) geen zorgvraag. Dit biedt meer mogelijkheden om naar elkaar om te zien als goede buur. Daarnaast kunnen bewoners intern doorstromen als de zorgvraag groeit en er behoefte is aan een zorggeschikte woning.

Een andere grote uitdaging is om mensen zonder en met een lichte zorgvraag te verleiden om te verhuizen. Onderzoek wijst uit dat ouderen pas willen verhuizen als er lichamelijke beperkingen komen. Uit de lokale participatie wordt de oproep gedaan om mensen te verleiden met een aantrekkelijk aanbod in alle inkomensgroepen, de inzet van de wooncoaches die inwoners adviseren over hun woonsituatie, het vergroten van het bewustzijn door senioren tijdig actief te benaderen, informeren en praktische ondersteuning bij verhuizing.

## **B 2.2. Mensen met een beperking**

### ***Mensen met een verstandelijke beperking***

#### *Doelgroep en context*

In de afgelopen jaren is de toegang tot de Wet langdurige zorg (Wlz) voor mensen met een verstandelijke beperking iets beperkter geworden. Er worden geen nieuwe indicaties meer afgegeven voor langdurige zorg aan mensen met een lichte zorgvraag. Deze mensen zijn voor ondersteuning tegenwoordig aangewezen op de Wmo. Mensen met een bestaande lichte zorgindicatie en die al in een instelling wonen, mogen hier wel blijven. Ondanks de beperking van de toegang tot de Wlz zien wij een landelijke trend waarin steeds meer mensen een indicatie voor verstandelijk gehandicapten hebben. Deze groei gaat sneller dan de algehele bevolkingsgroei; het gaat dus om een stijgend aandeel. Deels wordt deze groei verklaard doordat de doelgroep met een verstandelijke beperking ouder wordt dan voorheen; daarnaast wordt vaak gewezen naar de steeds ingewikkeldere samenleving.

De groep mensen met een (licht) verstandelijke beperking ((L)VG) kent een diverse samenstelling. Zij kunnen onder andere behoefte hebben aan verpleging of verzorging, huishoudelijke hulp of begeleiding bij gedragsproblematiek. Een groot deel van de mensen woont in een instelling; dit kan ook kleinschalig in de wijk zijn. Een klein aandeel woont zelfstandig(er) in de wijk met ambulante begeleiding.

#### *Trendprognose en woonwensen*

Naast de basisprognose is er een trendprognose opgesteld. Hierin zijn de volgende ontwikkelingen meegenomen:

- *Ontwikkeling van geclusterd naar gespikkeld wonen:* afgelopen jaren is een trend ingezet om mensen met een zwaardere VG-indicatie meer in de wijk te laten wonen met het oog op inclusie en deelnemen in de samenleving. Dit bleek niet altijd goed te gaan, waardoor nu juist weer wordt ingezet op het wonen in instellingen voor mensen met een zwaardere VG-indicatie. In de toekomst verwachten we dat degenen met een lichtere zorgzwaarte meer gespikkeld zullen wonen, mits meer gebruik wordt gemaakt van zorgtechnologie. De trend naar gespikkeld wonen gaat echter niet snel: de doelgroep wordt ouder en voor mensen die al heel lang in een instelling wonen is het niet wenselijk en haalbaar om meer gespikkeld te gaan wonen. Landelijk zien we dat dit vooral mogelijk is voor mensen met een zwaardere VG-indicatie die respectievelijk wonen met begeleiding en (intensieve) verzorging of gedragsregulering. Dit is procentagewijs verwerkt in het onderzoek richting 2040.



- *Ontwikkeling naar 'lokaal wonen':* jongeren en jongvolwassenen met een beperking willen steeds vaker dicht bij de woonplaats van hun ouders blijven wonen. Deze trend is ook in Houten herkenbaar. Landelijk zijn er 6,7 VG-indicaties per 1.000 inwoners. Voor regio U10 betreft het gemiddeld 5,2. In de trendprognose schetst het provinciaal onderzoek de situatie op basis van maximale evenredige spreiding. Dit scenario is niet realistisch. In sommige gemeenten is er nou eenmaal een groot instellingsterrein en dat zal niet verdwijnen. Deze gemeenten zullen dus een groter aandeel van de VG-doelgroep blijven bedienen. Anderzijds geldt voor gemeenten die nu relatief weinig VG-cliënten bedienen dat er een bepaalde schaalgrootte nodig is. Landelijk wordt voor geclusterde woonvormen een minimaal aantal van 12 aangehouden. Op grond van het provinciaal onderzoek bekijken we nog hoe Houten er regionaal voor staat. Er is namelijk een behoorlijk groot aanbod in Houten voor deze doelgroep, waaronder bij Reinaerde, Philadelphia en Profila.

### Opgaven

Reinaerde is de grootste partij in Houten (indicatief) met 132 woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Daarnaast zijn er woonvormen van Philadelphia (Ridderstede, Stationserf), Profila zorg (Lavendeloord), Thomashuis en Axelhof, Eind 2024 is de Droom van Schalkwijk gerealiseerd voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking, het gaat om 24 eenheden. Uit de tabel blijkt dat er een toenemende vraag is voor woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Tot 2040 gaat de opgave om maximaal 75 plekken voor geclusterd en gespikkeld<sup>6</sup> wonen. Dit komt vrijwel overeen met de behoefteraming in de Woonvisie: 80 plekken geclusterd wonen voor inwoners met verstandelijke beperkingen. Met de kennis van nu ramen we dat 75-80 plekken wel aan de ruimte kant is. Dit betekent dat er voor geclusterd wonen een opgave ligt om mogelijk nog 1 locatie toe te voegen in Houten met bij benadering 20-30 woonplekken. De ouder wordende bewoners van de huidige locaties in Houten vragen hier bijzondere aandacht. Een combinatie met een zorgaanbieder voor reguliere ouderenzorg en samenwerking en sectoroverstijgende zorg en huisvesting worden onderzocht . De opgave voor gespikkeld wonen kunnen we, gezien het uiteenlopen van de basis- en trendprognoses, nu nog niet kwantificeren naar woningen voor langdurige zorg of cliënten met een lichtere zorgvraag. Deze opgave kan gerealiseerd worden in de reguliere sociale huurvoorraad. Dit betekent dat hier voornamelijk geen opgave ligt.

Hieronder worden de opgaven weergegeven volgens de basis- en trendprognose.

*Tabel 2: Mensen met een verstandelijke beperking Houten (Verstandelijk gehandicapten Wet langdurige zorgindicatie) (bron: provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek, juni 2024)*

Basisscenario	2023	2030	2040
Geclusterd wonen	260	275 (+ 15)	280 (+ 20)
Gespikkeld wonen	25	25 (+ 0)	25 (- 0)
Trendscenario	2023	2030	2040
Geclusterd wonen	260	285 (+ 25)	300 (+ 40)
Gespikkeld wonen	25	40 (+ 15)	55 (+ 35)

Afgerond op 5-tal

### **Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking**

#### *Doelgroep, context en woonwensen*

Mensen met een (al dan niet aangeboren) lichamelijke beperking hebben behoefte aan een goed toegankelijke woning. De mate waarin een woning aangepast moet zijn is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Als het gaat om woningaanpassingen, dan is het niet belangrijk of een woning grondgebonden is, mits een lift en elektrische toegangsdeuren aanwezig zijn. Wel moet de woning het liefst een nultredenwoning zijn en genoeg ruimte bieden in de badkamer voor diverse hulpmiddelen (zoals douchestoel, scootmobiel). De woonomgeving moet toegankelijk zijn en de woning moet gelegen zijn in de buurt van voorzieningen zoals een huisarts, winkels en ontmoetingsplekken. Voor deze doelgroep moet in de directe omgeving toegang zijn tot mobiliteit, bij voorkeur voor de deur of in de directe omgeving, zoals een (aangepaste (deel)auto, bushalte, (aangepaste) (deel)fiets.

Mensen met een lichamelijke beperking doen naast beroep op woningaanpassingen ook beroep op (ambulante) zorg. De intensiteit van deze zorg is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Mensen met een (al dan niet aangeboren) zintuiglijke beperking kunnen ook behoefte hebben aan een toegankelijke woning. De mate waarin een woning aangepast moet zijn is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking.

6) Gespikkeld wonen houdt in dat iemand zelfstandig woont in de wijk, het liefst in de nabijheid van een zorgpunt waarvan zorg/ondersteuning kan worden geleverd.



### *Opgaven*

Voor Houten is onderzocht dat dit in de periode 2023-2040 in totaal om 20 mensen gaat met een Wlz-indicatie voor een lichamelijke beperking, voor mensen met een indicatie voor zintuigelijke beperking wordt ingeschat op een minimaal aantal. Dit vraagt geen actie. Indien zich een situatie voordoet moet dit met persoonlijk maatwerk worden opgelost.

De verwachting is dat we in Houten met de 2 bestaande Fokus-locaties (Centrum en Schonauwen) met in totaal 25 eengezinswoningen voor mensen met een lichamelijke beperking tegemoet kunnen komen aan de toekomstige behoefte aan een geclusterde setting. Bij de realisatie van nultredenwoningen, is het wenselijk dat ingezet wordt dat er minimaal 20 hiervan rolstoelgeschikt zijn.

## **B 2.3. Mensen met psychische kwetsbaarheid**

### *Doelgroep en context*

Mensen met psychische kwetsbaarheid kunnen een indicatie hebben voor (tijdelijk) Beschermd wonen binnen de Wmo of (permanent) binnen de Wlz:

#### *Beschermd wonen Wmo*

Binnen de Wmo is Beschermd Wonen bedoeld voor volwassenen die vanwege psychische problematiek tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen zonder de directe nabijheid van toezicht en ondersteuning. De begeleiding is gericht op verschillende primaire leefgebieden zoals huisvesting, financiën, geestelijke en lichamelijke gezondheid en verzorging, dagbesteding, sociaal netwerk, huiselijke relaties en maatschappelijke participatie. Voor regio U10 (peildatum 1 januari 2023) gaat het voor een Wmo-indicatie intramuraal om 560 plekken, voor Wmo Beschermd thuis 900- en voor Wlz-indicatie 1.065 plekken.

#### *Beschermd wonen Wet langdurige zorg*

Vanaf 1 januari 2021 maken sommige mensen met psychische problematiek aanspraak op financiering van zorg en verblijf vanuit de Wlz, omdat zij blijvend permanent toezicht nodig hebben of 24 uur zorg in de nabijheid nodig hebben. Voor de omvang van de groep met een Wlz GGZ-Wonen indicatie per gemeente in de provincie Utrecht, is gebruik gemaakt van de CIZ-databank (peildatum: 1 januari 2023).

### *Woonwensen*

De meeste mensen in Beschermd Wonen geven de voorkeur aan een eigen appartement met een aparte slaapkamer en eigen sanitaire voorzieningen, vanwege privacy en autonomie. Een klein gedeelte van de mensen met een BW-indicatie heeft juist behoefte aan een woonvorm waarin ze voorzieningen met anderen delen, vanwege de sociale interactie die dat met zich meebrengt. Voor deze aandachtsgroep is verder van belang:

- Een stabiele omgeving, dagelijkse regelmaat en het vinden/behouden van (on)betaald werk of dagactiviteiten zijn belangrijk. Afhankelijk van de behoefte kan er ook begeleiding zijn bij het huishouden en het maken van sociale contacten; soms is ook sprake van verzorging en verpleging.
- De doelgroep is zeer divers. Een deel kan na een verblijf van een aantal jaar weer zelfstandig wonen. Voor een ander deel is de verwachting dat zij ook op langere termijn niet in staat zullen zijn om zelfstandig te gaan wonen.
- Continuïteit in de persoonlijke begeleiding (ook na uitstroom) wordt als zeer prettig en noodzakelijk ervaren. De mensen zijn gebaat bij het creëren van een vertrouwensband.

### *Opgaven*

Lister heeft in Houten op dit moment in totaal 54 geclusterde woonplekken op 2 locaties voor mensen met psychische kwetsbaarheid in Houten. We zien in het provinciaal onderzoek vooral een toename richting 2030 en 2040 in het aantal woonplekken voor zowel BW-Wmo Beschermd Thuis en BW-Wlz. Lister heeft in gesprekken al aangegeven dat de doelgroep voor beschermd wonen het beste gehuisvest kan worden in betaalbare (sociale huur) woonstudio's van maximaal 35m<sup>2</sup> en kleine 2-kamerappartementen. Als dit gerealiseerd wordt is er schuifruimte beschikbaar vanuit huidige woningen die door Lister gehuurd worden. De ouder wonende bewoner met een psychische kwetsbaarheid vraagt specifiek in de Houtense situatie aandacht.

Als we uitgaan van de trendprognose hebben we in 2040 jaarlijks 16 woningen nodig voor deze doelgroep. De cliënten wonen gemiddeld 4 jaar op een geclusterde woonplek voordat ze uitstromen naar een zelfstandige woning met begeleiding. We gaan ervanuit dat de uitstroom gerealiseerd wordt in de bestaande sociale huurvoorraad. Dit betekent dat er in totaal 64 woningen nodig zijn die toegewezen worden vanuit de voorraad sociale huurwoningen tot 2040. Dit betekent dat het huidige aantal woningen dat beschikbaar is volstaat.

*Tabel 3: Huisvestingsopgave Beschermd wonen (bron: provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek, juni 2024)*



Prognose	2023			2030			2040		
	BW - Wmo Intramuraal	BW - Wmo Beschermd Thuis	BW - Wlz (GGZ-W)	BW - Wmo Intramuraal	BW - Wmo Beschermd Thuis	BW - Wlz (GGZ-W)	BW - Wmo Intramuraal	BW - Wmo Beschermd Thuis	BW - Wlz (GGZ-W)
Basisprognose	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Trendprognose	25	25	25	20	45	40	20	65	60

Prognose	2023	2040
Basisprognose	20	20
Trendprognose	20	16

## B 2.4. Kwetsbare jongeren

### *Doelgroep en context*

Jeugdzorg met verblijf kent verschillende varianten: een deel van de jongeren verblijft in een pleeggezin, een ander deel in een gezinshuis of in een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep. Begeleiding vanuit de jeugdwet stopt in principe na het 18e jaar, maar soms wordt deze verlengd; dit duurt maximaal 5 jaar, tot de jongere 23 jaar is. Jongeren in pleeggezinnen kunnen tot 21 jaar in jeugdzorg verblijven. Een deel van de jongeren die uitstromen uit een verblijfssetting heeft na die tijd nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning.

### *Woonwensen*

Jongeren met een ondersteuningsbehoefte geven aan dat meer zelfstandigheid en vrijheid om hun eigen leven te leiden voor hen de belangrijkste redenen vormen om op zichzelf te willen wonen. Dit zal vooral gaan om sociale huur en om een appartement of kamer. Daarin verschillen zij niet van hun leeftijdsgenoten. Om deze stap in hun wooncarrière te kunnen zetten zijn er (extra) inspanningen nodig. Met name financiën en vaardigheden (vaak huishoudelijk van aard) zijn belangrijke 'struikelblokken' op weg naar zelfstandig wonen. Het inkomen van deze jongvolwassenen is te laag voor de huurprijzen die gevraagd worden voor een kamer of woning. Ze komen meestal niet in aanmerking voor een Wajong-uitkering, maar komen ook niet makkelijk aan het werk. Jongeren die nog een opleiding volgen, moeten rondkomen van een stagevergoeding (BBL), een tegemoetkoming in de studiekosten (bijvoorbeeld HAVO), studiefinanciering (MBO/HBO/WO) en een eventuele bijbaan. Naast de beperkte financiële mogelijkheden is een knelpunt dat het woningaanbod voor jongeren beperkt is. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en de inschrijftijd van jongeren is per definitie erg kort, aangezien zij zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven bij DAK (voorheen Woningnet). Daar bovenop komt de huidige krapte op de woningmarkt. Hierdoor kunnen jongeren vanuit jeugdzorg met verblijf moeilijk uitstromen naar zelfstandige woonruimte.

### *Opgave*

Uit het provinciaal onderzoek blijkt dat er in totaal 100 jongeren in jeugdzorg met verblijf zijn in Houten waarvan 30 in de leeftijd van 15-17 jaar. We constateren een verschil tussen de aantallen vanuit onze eigen data en die van het provinciaal onderzoek. Volgens onze eigen gegevens waren er in 2023 in totaal 67 jongeren in jeugdzorg met verblijf. Jaarlijks stromen volgens het onderzoek 10 jongeren uit jeugdzorg met verblijf naar zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). Deze kwetsbare jongeren doen een beroep op de sociale huur (maximaal 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens).

## B 2.5. Jongeren met begeleid wonen

### *Doel en context*

In Nederland bestaat een significante groep jongeren en jongvolwassenen met een dringende behoefte aan huisvesting in de sociale huur, soms gecombineerd met een zorgvraag. Deze behoefte is niet alleen afkomstig van jongeren die uitstromen uit instellingen of die begeleiding ontvangen, maar ook van jongeren die direct uit hun ouderlijk huis of vanuit een situatie van dak- of thuisloosheid komen met zelfredzaamheidsproblemen. Daarnaast signaleren de sociale teams in de regio een urgente woningbehoefte onder jongeren met schoolproblematiek, waarbij een geschikte woonoplossing preventief kan werken tegen schooluitval, dakloosheid of de noodzaak voor zwaardere zorg. De beschikbare woonvormen – zoals kamertraining, kortdurend begeleid wonen, opstartplekken of crisisopvang jongeren –



bieden korte, intensieve ondersteuningstrajecten met een pedagogisch ontwikkelaccent binnen een groeps- of individuele setting. Echter, de capaciteit van deze vormen is beperkt, vooral voor jongvolwassenen boven de 18 jaar. Daarnaast bieden sommige instellingen, zoals Reinaerde, geen kamertraining meer aan buiten de Wet langdurige zorg (Wlz) aangezien het financieel en organisatorisch niet meer haalbaar is.

#### *Woonwensen*

Tussenvormen van wonen, voornamelijk in de sociale huur, bieden een oplossing voor jongeren die een overgangsfase nodig hebben naar zelfstandige woonruimte. Deze vormen van begeleid wonen bieden een zelfstandige woonomgeving met beperkte tot intensieve ambulante ondersteuning, waar jongeren kunnen werken aan hun zelfredzaamheid en woonvaardigheden. De doelstelling is om het aantal jongeren in dergelijke begeleide woonvormen zo beperkt mogelijk te houden, met het oog op het bevorderen van zelfstandigheid en het voorkomen van afhankelijkheid van langdurige zorg.

#### *Opgave*

Uit het provinciaal onderzoek blijkt er in Houten behoefte aan 3 woonplekken per jaar als het gaat om tussenvormen onder uitstromers uit jeugdzorg met verblijf. Met het reguliere aanbod van stichting Kamers met Aandacht en de Timon-woongroepen kunnen we voorzien in de behoefte aan tussenvorm/begeleid wonen. Gezien het lage aantal van drie jongeren, willen we vooralsnog in Houten geen 'Tuinkamers met Aandacht' (tiny houses voor kwetsbare jongeren) realiseren aangezien er al ander passend aanbod is. Dit naar aanleiding van motie 093-2022 over 'Tuinkamers met Aandacht' (tiny houses voor kwetsbare jongeren'). We wachten de resultaten van de pilots in de regio af om zorgvuldig af te kunnen wegen of de investeringen opwegen tegen het rendement.

### **B 2.6. Uitstroom Maatschappelijke Opvang**

#### *Doel en context*

Mensen die dakloos zijn of raken, kunnen een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang. Het gaat om mensen die om uiteenlopende redenen dakloos zijn geraakt. Vaak is er sprake van een opeenstapeling van (psychische) problemen, schulden en/of verslaving. Maatschappelijke Opvang is per definitie tijdelijk: het is altijd de bedoeling dat mensen die hier verblijven, op enig moment weer zelfstandig gaan wonen. Mensen voor wie dit niet haalbaar blijkt, stromen soms door naar Beschermd Wonen of een tussenvorm. De verantwoordelijkheid voor het bieden van Maatschappelijke Opvang is belegd bij centrumgemeenten. In de provincie Utrecht vervullen de gemeenten Amersfoort en Utrecht deze taak. De gemeente Utrecht heeft voor 2022 en 2023 het aantal beëindigde trajecten bij Stadsteam Back Up aangeleverd (respectievelijk 1.191 en 1.006; gemiddeld 1.100). Deze aantallen geven enig zicht op de omvang van de uitstroom in de regio U10.

#### *Opgave*

Uit de inschatting van de uitstroom vanuit de Maatschappelijke opvang naar zelfstandige woonruimte per gemeente naar inwonertal blijkt dat er zo'n 380 uitstromers zijn die jaarlijks behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte na een verblijf in de Maatschappelijke Opvang in de provincie Utrecht. Wanneer uitstromers meer evenredig verdeeld zijn over de gemeenten (naar rato van inwonertal) is de inschatting voor Houten dat dit om 15 uitstromers zou gaan. Dit wordt over het algemeen via de urgentieregeling geregeld. Jaarlijks wordt dit gemonitord en regionaal geëvalueerd.

### **B 2.7. Uitstroom Vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel**

#### *Doel en context*

Slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel kunnen in Nederland op verschillende plekken hulp vragen. Vaak is ambulante hulp voldoende, maar soms is de situatie te onveilig dat iemand (tijdelijk) niet thuis kan blijven. Vrouwen kunnen dan terecht in de vrouwenopvang.

#### *Woonwensen*

Wat betreft type uitstroomwoning kan het grootste deel van de uitstromende vrouwen en kinderen uit de voeten met een 1 á 2 kamerwoning. Een paar keer per jaar gaat het om een groot gezin en dan is er behoefte aan een grotere uitstroomwoning. Uitstromers doen vooral een beroep op het goedkope aanbod in de sociale huur (onder de eerste aftoppingsgrens).

#### *Ondersteuning*

Na uitstroom uit de vrouwenopvang krijgen vrouwen maximaal 2 jaar ambulante ondersteuning. Deze ondersteuning loopt uiteen: het leren van de Nederlandse taal of vaardigheden, sociale en emotionele steun bieden, ondersteunen op weg naar zelfredzaamheid, helpen bij het aangaan van (nieuwe) sociale contacten, etc.

#### *Opgave*



In de provincie Utrecht zijn 47 plekken langdurende vrouwenopvang waarvan 30 in regio U10. Het merendeel van de cliënten komt uit de eigen regio, maar ook een deel van elders. Soms is de situatie namelijk zo onveilig dat vrouwen niet in de eigen gemeente of regio kunnen verblijven, dan hebben zij recht op hulp en opvang in een andere regio ('bovenregionale plaatsing').

Jaarlijks verblijven op de 47 plekken langdurende vrouwenopvang zo'n 62 vrouwen met kinderen voor wie urgentie wordt aangevraagd. In de regio U10 bestaat de contingent afspraak dat er jaarlijks 45 woningen zijn voor uitstromers uit de vrouwenopvang. Het expertisecentrum Moviera geeft aan dat de opvang constant vol zit en dat deze 45 woningen ook echt nodig waren in de afgelopen jaren. In de regio U10 is jaarlijkse behoefte aan zo'n 50 uitstroomwoningen voor uitstromers uit de vrouwenopvang. Over de lokale opgave zijn geen gegevens beschikbaar.

## **B 2.8 Uitstroom detentie en forensische zorg**

### *Detentie*

In de voorgenomen wet *Versterking regio op de volkshuisvesting* worden gedetineerden bij een detentie van 3 maanden of langer als urgent beschouwd. Om de jaarlijkse omvang van de groep uitstromers die langer dan drie maanden in detentie hebben gezeten te schatten, is gebruik gemaakt van data van de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI). Alleen voor gemeenten met meer dan 20 uitstromers is de detentieduur per gedetineerde bekend van 2017 tot en met 2021. Voor deze gemeenten hebben we het gemiddeld aantal uitstromers met een detentieduur van 3 maanden of langer berekend over de periode 2017-2021. Voor Houten is de inschatting dat er 4 personen jaarlijks uitstromen met een detentieduur van 3 maanden of langer en uitstromen naar zelfstandige woonruimte en er behoefte is aan 1 zelfstandige woonruimte.

### *Forensische zorg*

Personen die uitstromen uit forensische zorg stromen veelal uit naar forensisch beschermd wonen, en soms direct naar reguliere huisvesting in de sociale huur. Forensisch beschermd wonen is een verblijfsvoorziening met persoonlijke zorg en ondersteunende begeleiding in een beschermde woonomgeving. Wanneer cliënten (direct of vanuit forensisch beschermd wonen) uitstromen naar reguliere huisvesting, is de mogelijkheid tot het ontvangen van ambulante begeleiding belangrijk.

### *Opgave*

De inschatting van het jaarlijks aantal uitstromers met een detentieduur van 3 maanden of langer bedraagt voor Houten 4 en er is behoefte aan 1 zelfstandige woonruimte. Deze uitstromers kunnen een beroep doen op urgentie voor een sociale huurwoning. Er zijn geen feitelijke cijfers beschikbaar van het aantal uitstromers uit forensisch beschermd wonen en forensische zorg dat een beroep doet op een zelfstandige sociale huurwoning in provincie Utrecht. Landelijk zijn er jaarlijks zo'n 500 mensen uit forensisch beschermd wonen en 500 mensen uit forensische zorg die uitstromen naar reguliere huisvesting. Om een inschatting te maken van de uitstroom in de provincie Utrecht, verdelen we deze landelijke aantallen naar inwonertal in de gemeenten in de provincie. Deze inschatting komt neer op zo'n 80 uitstromers in de provincie waarvan 3 naar Houten.

## **B 2.9. Zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen**

In de voorgaande paragrafen is de huidige (en toekomstige) behoefte aan zelfstandige woonruimte na een verblijf in Beschermd Wonen, jeugdzorg, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, detentie en forensische zorg in beeld gebracht. In deze paragraaf brengen we deze aantallen bij elkaar om tot een totaalbeeld te komen van de behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers te komen.

### *Woonwensen*

In de werksessies (met gemeenten en andere betrokken partijen) werd benoemd dat uitstromers behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte van zo'n 45 m<sup>2</sup>, maar dat er een groot tekort aan zulke woonruimte is in beide regio's. Daarnaast ervoeren de aanwezigen ook een tekort aan "tussenvormen" als opstap naar zelfstandig wonen. Voorbeelden hiervan zijn kortdurend begeleid wonen (in deze voorzieningen hebben bewoners meestal eigen voorzieningen en is er vaak een gezamenlijke ruimte aanwezig; extramurale woonvorm waar bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de woonlasten van hun studio/appartement), langdurig begeleid wonen (Vinger aan de Pols) of Kamertraining (jongeren verblijven in een speciale woongroep of een eigen kamer waar ze praktische vaardigheden leren).

### *Opgave*

In onderstaande tabel worden de aantallen bij elkaar gebracht om tot een totaalbeeld van de behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers uit instellingen in Houten. Uitstromers uit instellingen doen een beroep op vRijkomende sociale huurwoningen. Over het algemeen zijn zij aangewezen op de goedkope of betaalbare voorraad (onder de eerste aftoppingsgrens: prijspeil 2024: € 650,43). Het is



daarom relevant om te kijken hoeveel betaalbare woningen er op jaarbasis beschikbaar komen (muteren) in iedere gemeente. In 2023 waren er in Houten 192 mutaties onder de eerste aftoppingsgrens.

*Tabel 4: Totale behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers (bron: provinciaal woonzorg-behoefteonderzoek, juni 2024)*

Doelgroep	Behoeftte aan zelfstandige woonruimte
Uitstroom Beschermd Wonen	7 (7 tot 6)
Uitstroom Jeugdzorg met verblijf	5
- waarvan AMV	1
Uitstroom Maatschappelijke Opvang	15 (15)
Uitstroom detentie	1 tot 1
Uitstroom Forensische zorg	3
Totaal	33

*Tussen haakjes staat de toekomstige uitstroom op basis van de basis- en trendprognose, exclusief vrouwenopvang (uitstroomcijfers niet bekend per gemeente). In de regio U10 is jaarlijks behoefte aan zo'n 50 uitstroomwoningen voor uitstromers uit de vrouwenopvang.*

Met zorgpartijen is een urgentiecontingent afgesproken. Hierdoor wordt de uitstroom vanuit zorgorganisaties via de urgentieregeling uit de huisvestingsverordening geregeld. We blijven in overleg met de regio, Woonin en de zorgpartijen over het urgentiecontingent voor de uitstroom en of de uitstroom in Houten ook goed verloopt. Als we de actuele uitstroom vergelijken met het totale aantal betaalbare sociale huurwoningen dat beschikbaar komt (251 in 2023) dan blijkt jaarlijks ongeveer 15% van deze woningen nodig zijn om deze uitstromers te huisvesten. Onderstaand is per aandachtsgroep behoefte aan uitstroomwoningen nader omschreven.

## B 2.10. Mantelzorgers- en ontvangers

### *Doel en context*

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. Dit kan verzorging zijn of hulp bij dagelijkse activiteiten. Onder verhuizende mantelzorgers- of ontvangers worden personen verstaan die vanwege mantelzorg moeten verhuizen. Om de zorg die de mantelzorgverleent te vergemakkelijken helpt het om de zorgvrager en zorgverlener dicht bij elkaar te laten wonen. Dit kan voordelen bieden, zoals het verminderen van reistijd, het vergroten van de beschikbaarheid van zorg en het bieden van een veilige en vertrouwde omgeving voor de zorgbehoevende persoon. Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden, zoals een mantelzorgwoning, een pré-mantelzorgwoning en een kangoeroewoning.

Voor mensen die langdurig mantelzorg verlenen in Houten en waarvoor de reisafstand een probleem is kunnen in sommige situaties een beroep doen op urgentie. Dit is al geregeld in de huisvestingsverordening. In de nieuwbouwopgave voor sociale huur hoeft hier niet apart rekening mee worden gehouden. Voor mantelzorgers kan woningdelen of woningsplitsing een mogelijkheid zijn.

### *Woonwensen*

Bij de aanvraag voor een sociale huurwoning, is in het geval van de mantelzorgontvanger een reguliere woning in de vorm van een appartement vaak geschikt. In het geval van een mantelzorgverlener kan dit ook een gezinswoning zijn.

### *Opgave*

Het provinciaal onderzoek biedt over deze aandachtsgroep alleen gegevens op regionaal niveau. Dit is minder ver uitgewerkt in vergelijking met de opgaven voor de hierboven beschreven aandachtsgroepen.

Uit onze eigen beschikbare lokale gegevens (Monitor Sociale Kracht, 2021) blijkt::

- 12% van de jeugd uit Houten is een jonge mantelzorgverlener
- 20% van de kinderen groeit op met een zorgsituatie binnen het gezin
- 43% van de volwassenen is mantelzorgverlener: waarvan intensief 22% en incidenteel 21%
- 62% van de mantelzorgers kent enige vorm van belasting
- 14% van de mantelzorgers is tamelijk zwaar belast,
- 6% van de mantelzorgers is zwaar belast
- 2% van de mantelzorgers is overbelast

## B 2.11. Uitstappende sekswerkers

### *Doel en context*



Bij uitstappende sekswerkers gaat het om mensen die voormalig als sekswerker hebben gewerkt en daarmee gestopt zijn, waarbij uitstroom plaatsvindt via uitstapprogramma's die vallen onder de DUUP regeling (Decentralisatie-uitkering Uitstapprogramma's voor Prostituees).

#### *Woonwensen*

In de provincie Utrecht biedt Belle Hulpverlening hulp en ondersteuning aan slachtoffers van mensenhandel en mensen die werken of hebben gewerkt in de seksindustrie of die willen stoppen met dit werk.

Op basis van informatie van Belle Hulpverlening en (landelijke/lokale) onderzoeken is duiding te geven aan de kwalitatieve woon- en ondersteuningsbehoefte van uitstappende sekswerkers. Personen die als sekswerker uitstappen, hebben behoefte aan een woning zodat zij in een nieuwe omgeving kunnen uitstromen naar een andere levensstijl. Dit kunnen reguliere woningen zijn in de vorm van studio's of appartementen, en in geval van ouderschap is een gezinswoning wenselijk. Onderzoek naar belemmerende factoren bij uitstappen uit sekswerk toont aan dat financieel rondkomen en het niet kunnen vinden van betaalbare huisvesting een grote belemmering vormen in het uitstroomproces (Regioplan, 2017).

#### *Zorg en ondersteuning*

In 2021 is de tippelzone 'de Baan' in Utrecht gesloten. De gemeente Utrecht heeft onderzoek laten uitvoeren om meer inzicht te krijgen in hoe het de sekswerkers op de tippelzone in de periode voor en na de sluiting vergaat (Wanneer je Baan er niet meer is, 2022). Zo kan de gemeente de hulpverlening en de aansluiting ervan op de behoeften van sekswerkers waar nodig verbeteren. Uit dit onderzoek blijkt dat de ondersteuningsbehoefte bij uitstappende sekswerkers gevarieerd is. De hulp waar zij sinds de sluiting gebruik van maken varieert van psychische hulp en ondersteuning bij het zoeken naar werk, tot af en toe een praatje maken. Daarnaast bleken er ook nog onvervulde hulpbehoeften te zijn na de sluiting. Dit zijn enerzijds emotionele en psychische behoeften, zoals de mogelijkheid om met iemand (al dan niet een professional) te praten. En anderzijds praktische behoeften, zoals hulp bij het vinden van de weg op de arbeidsmarkt. Volgens sommige sekswerkers sluit het aanbod niet goed aan. Ze willen bijvoorbeeld het liefst zo snel mogelijk werken en zien er tegenop dat ze vaak eerst een (taal)cursus moeten doen.

#### *Opgave*

Het is niet bekend hoe deze landelijke uitstroom zich verdeelt over provincies of regio's. Daarom is niet te kwantificeren hoeveel uitstappende sekswerkers de provincie Utrecht en de regio's Amersfoort en U10 jaarlijks tellen.

## **B 2.12 Statushouders/Vergunninghouders**

#### *Doel en context*

Statushouders is de ingeburgerde term, maar de officiële term is vergunninghouders. De taakstelling voor vergunninghouders fluctueert sterk, afhankelijk van het aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt en een verblijfsvergunning krijgt. In het onderzoek wordt uitgegaan van een hoog scenario tot 2026 vanwege deze fluctuaties en onzekerheden. Bij vergunninghouders gaat het om personen en niet om huishoudens. De vraag naar woningen ligt lager, omdat het om een huishouden soms uit meerdere personen bestaat. Als gemeente zetten we ons samen met Woonin in om de taakstelling te halen. Hierbij wordt rekening gehouden met een evenwichtig aanbod voor alle woningzoekenden. Het huisvesten van statushouders gebeurt via urgentie op basis van de huisvestingsverordening. De taakstelling wordt bepaald door het Rijk naar rato van het inwonersaantal (en is gebaseerd op het aantal inwoners).

#### *Woonwensen*

Wat betreft de woonruimte om statushouders te huisvesten doen gemeenten vaak een beroep op de reguliere (bestaande) woningen in de sociale huurvoorraad. Maar het kan ook gaan om flexwoningen of gedeelde woningen. Om statushouders een geschikte reguliere woning aan te kunnen bieden, is het belangrijk dat de aangeboden woning past bij de gezinsgrootte.

#### *Ondersteuning*

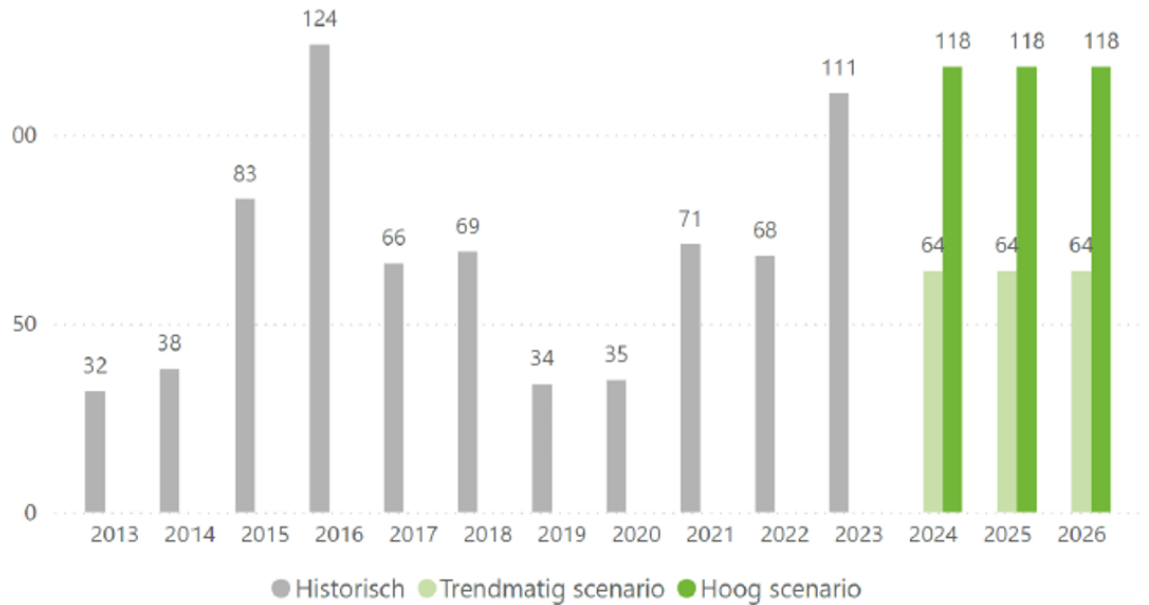
Er is vaak behoefte aan maatschappelijke begeleiding om een succesvolle integratie te bevorderen. In Houten neemt Vluchtelingenwerk deze taak op zich voor de eerste periode. Ook het Sociaal Team kan ondersteuning bieden bij personele of gezinsproblematiek

#### *Opgave*

Het trendmatige scenario sluit op dit moment aan bij de realiteit qua aantallen. Afhankelijk van instabiele situaties in de wereld maar ook politiek beleid op nationaal niveau kan dit van invloed zijn op de hoogte van de woningbehoefte van statushouders. In 2023 zien we in Houten dat van de 251 sociale huurwoningen er in totaal 41 woningen (rond 16%) zijn toegewezen aan 98 statushouders.



Tabel 5: Terugblik en prognose statushouders in Houten (bron: provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek, juni 2024)



Tabel 6: Woningbehoefte statushouders Houten (bron: provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek, juni 2024)

Prognose	Woningbehoefte statushouders
Hoog	59 tot 118
Trendmatig	32 tot 64

Bij de woningbehoefte van de statushouders is als gemiddelde huishoudensgrootte 1 tot 2 aangehouden conform de opgehaalde input tijdens de werksessies. Er is momenteel geen achterstand in de gemeente op het huisvesten van de statushouders (+7)

### B 2.13. Overige aandachtsgroepen

Arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners zijn door het Rijk als aandachtsgroep benoemd, maar zij behoren niet tot de verplichte urgentiecategorieën.

#### Arbeidsmigranten

##### Doel en context

Arbeidsmigranten zijn ingezetenen uit de EU met het recht op vrije vestiging. Arbeidsmigranten vormen een structureel onderdeel van de Nederlandse economie en samenleving. Sectoren zoals de land- en tuinbouw, de voedingsindustrie, de logistieke en distributiesector en de bouwnijverheid kunnen niet meer zonder arbeidsmigranten. Voor goede huisvesting is een helder beleid van de gemeente nodig. Om aantrekkelijk te blijven als werkgever is aanbod van kwalitatief goede huisvesting een must. Als dit niet goed geregeld is, kan dit leiden tot afkalven van de economische concurrentiepositie van onze gemeente. Deze groep wordt ook vaak aangeduid als internationale werknemer.

##### Woonwensen

Wat een geschikte woonvorm is voor arbeidsmigranten is afhankelijk van hun verblijfsduur. Arbeidsmigranten die permanent (*longstay*) in Nederland blijven, behoren tot de reguliere woningbehoefte. Zij zijn verantwoordelijk voor eigen huisvesting. Hun woonbehoefte bestaat uit zowel koop- als huurwoningen in een prijscategorie die passend is bij het inkomen.

*Shortstay migranten* verblijven enkele maanden tot zes maanden in Nederland. Zij hebben behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting. Vaak worden deze arbeidsmigranten in beperkte aantallen op een centrale plek gehuisvest, in veel gevallen is de huisvesting gerelateerd aan het bedrijf waar ze werkzaam zijn. Zij verblijven in kamers met gedeelde voorzieningen. Dit kunnen individuele kamers zijn, of gedeelde kamers met minimaal 12m<sup>2</sup> per persoon. Hier worden vaak flexconcepten voor ingezet. *Midstay migranten* verblijven circa zes maanden tot enkele jaren in Nederland. Zij hebben meer behoefte aan kwaliteit en privacy dan short-stay migranten en willen veelal ook meer kunnen integreren in de samenleving. Afhankelijk van de individuele behoefte van deze arbeidsmigranten, kunnen zij zich vestigen in reguliere woningen, in de vorm van studio's en appartementen in complexen die vaak speciaal



voor arbeidsmigranten zijn gerealiseerd. Hier kunnen ook flexwoningen en recreatiewoningen voor worden ingezet. Woningen voor arbeidsmigranten voldoen bij voorkeur minimaal aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF), om voldoende woonkwaliteit te bieden.

#### *Opgave*

Uit het onderzoek blijkt dat er voor de regio U10 een ingeschatte opgave is van in totaal 8.910 woonplekken waarvan 1.820 shortstay, 4.365 midstay en 2725 longstay (1.815 (sociale) huur en 910 koop). De gegevens zijn niet per gemeente uitgesplitst.

Het beleid voor huisvesting van internationale werknemers is deels al vastgesteld in Beleidsnotitie "Huisvesting Buitenlandse seizoenwerknemers in de fruitteelt" uit 2012 en de Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing uit februari 2024. Dit gaat vooral over de kaders voor verkamering en kan dus ook gelden voor huisvesting van arbeidsmigranten. In de Woonvisie is opgenomen om het beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten te actualiseren. De voorlopige planning is dat dit beleid in 2025 wordt geactualiseerd. Het vraagstuk speelt met name in het buitengebied in Houten aangezien het vaak gaat om arbeidsmigranten in de fruitteelt.

### **Woonwagenbewoners**

#### *Doel en context*

In 2016 heeft het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft de woonwagencultuur tot 'Immaterieel Cultureel Erfgoed' bestempeld. Dit geldt voor drie groepen woonwagenbewoners namelijk reizigers, Roma en Sinti. Reden voor toekenning van deze status hangt samen met het wonen in familieverband. In de Woonvisie is de ambitie opgenomen om een locatie voor drie extra woonwagenstandplaatsen te vinden.

#### *Opgave*

De gemeente Houten exploiteert zes woonwagenstandplaatsen. Uit het onderzoek blijkt dat er een lokale uitbreidingsbehoefte is van 4 plaatsen. Vooralsnog willen we de Woonvisie aanhouden waarin we inspelen op de lokale behoefte door een locatie voor drie extra woonwagenstandplaatsen te vinden.

### **Studenten**

#### *Doel en context*

In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2022) staat het aantal uitwonende studenten naar woonstad beschreven, uitgesplitst naar primaire en secundaire doelgroep. De primaire doelgroep betreft studenten die uitwonend zijn in de stad waar zij ook studeren. Met de secundaire doelgroep worden studenten bedoeld die uitwonend zijn in een stad, maar in een andere stad studeren. De primaire en secundaire doelgroep bij elkaar opgeteld zijn alle uitwonende studenten wonend in een stad. In Utrecht ligt het aandeel studenten in de primaire doelgroep ten opzichte van alle uitwonende studenten in de stad erg hoog. In Amersfoort, een studiestad waar relatief weinig studenten studeren, zijn juist met name uitwonende studenten die in een andere stad studeren.

#### *Woningtekort Utrecht*

Gemeente Utrecht heeft in 2023 het "Actieplan studentenhuisvesting 2023–2030" opgesteld. Dit Actieplan richt zich met name op het vergroten van het aanbod aan betaalbare huisvesting, met de nadruk op onzelfstandige studenteneenheden (kamers). In 2024 laat gemeente Utrecht nog een verdiepend onderzoek uitvoeren naar woonwensen onder Utrechtse studenten. In de Kences rapportage (2022) is in beeld gebracht wat de huisvestingopgave in Utrecht is. Om de totale opgave in beeld te krijgen, is gekeken naar het huidige tekort, de verwachte groei in de vraag naar huisvesting en het aanbod. In 2022 was er een tekort van 5.300 eenheden. Het tekort bestaat vooral (90%) uit kamers. Dit tekort bestaat uit studenten die bijvoorbeeld nog bij hun ouders inwonen maar liever op kamers gaan, of verder reizen dan ze eigenlijk zouden willen.

#### *Opgave*

In Houten is geen HBO-instelling of universiteit aanwezig, wel maar wel een mbo (Yuverta). Onze inschatting is dat de studerende jongeren in Houten vooral bij ouders wonen, pendelen naar de onderwijsinstelling of op kamers gaan in de stad, waar ze studeren. Het tekort aan studentenhuisvesting in de gemeente Utrecht is groot en dus studenten zoeken ook in de regio. In Houten zijn wel een aantal woningen, die door studenten worden bewoond.

Wij zetten in Houten bij nieuwbouwprojecten in op het realiseren van zelfstandige woningen voor jongeren/starters. Bij woningdeling en -splitsing willen we stimuleren dat jongeren en/of studenten hiermee gehuisvest kunnen worden.

#### **"Tussen wal en schip"**

In het onderzoek komen de volgende groepen niet aan de orde, voor de volledigheid willen we ze kort beschrijven

#### *Economische daklozen*



---

Er is sprake van een groeiende groep 'economische daklozen': mensen die na een scheiding of faillissement de huidige woning niet meer kunnen betalen, maar ook niet terecht kunnen op de huidige woningmarkt omdat de huren te hoog zijn.

#### *Zorgmijders*

Zorgmijding kan samenhangen met de ontoegankelijkheid van voorzieningen. Veel voorzieningen zijn moeilijk toegankelijk door wachtlijsten drempels, in- en uitsluitingscriteria of door een bureaucratische opstelling van vanuit de hulpverlening. Een andere reden kan liggen in de angst voor eventuele financiële consequenties van de behandeling wanneer men om welke reden dan ook onverzekerd is. Daarbij zijn personen bang voor de diagnose en de consequenties daarvan.



## BIJLAGE 3: Participatie

### B 3.1. Betrokken samenwerkingspartijen Woonzorgvisie

Alzheimer Nederland	Profilia Zorggroep
Adviesraad Sociaal Domein Houten	Reinaerde
Beziel Wonen Houten	Rijksdienst Ondernemend Nederland
De Trossel	Sociaal Team Houten
Gezinshuis De Grote Geer	Schalkwijk Straks
Het Vertrouwde Dorp	'vanHoutenenco'
Fokus	Voordeur Lekstroom
Jong Houten	Wakkere Akker
Initiatiefgroep Houten	Warande
Initiatiefgroep senior wonen Power Houten	Wooncoaches
Krachtig Plus Houten	Woonin
Lister	Wooninspraak Krommerijn
Met je Hart in Houten	ZorgSpectrum
Mooi 't Goy	Zorg in Houten
Ontmoet Houten 80+	

### B 3.2. Resultaten interne en externe verkenning: november en december 2023

Eind 2023 vond een interne verkenning plaats naar de Woonzorgvisie. Doel hiervan was om collega's van verschillende betrokken teams te informeren over de Woonzorgvisie, ambities te toetsen en input op te halen voor kansen, uitdagingen en prioriteiten. Een soortgelijke werkbijeenkomst hebben we in december 2023 georganiseerd voor zes samenwerkingspartners wonen, zorg en welzijn, namelijk Zorg in Houten en Samenwerkende Houtense Huisartsen (SHH), Warande, ZorgSpectrum, 'van Houtenenco', Sociaal Team Houten en Woonin.

Uit deze verkenning hebben we de volgende conclusies getrokken:

- Er is een goed, helder, eerlijk en realistisch 'verhaal' nodig voor wie, wat en waar we bouwen op welke manier in Houten. En waarbij de gemeente de regie pakt op basis van problematiek die helder beschreven is en waaruit urgentie blijkt. Het algemeen belang moet leidend zijn, niet het belang van omwonenden. Anders wordt het ondergesneeuwd door de vele ambities.
- Bouwenstenen voor het eerlijke verhaal en perspectief in de Woonzorgvisie zijn m.n.: ruimtegebrek, verantwoordelijkheid en eigen regie bij inwoners, randvoorwaarden van huisartsen bij woon(zorg)vormen, win, win, win, bewustzijn dat de wereld verandert en dat het spaak loopt in de woningbouw en zorg, organisaties (zoals huisartsen) verkopen al vaak 'nee', de gemeente moet de stijgende Wmo-kosten beheersen, de politiek moet keuzes en prioriteiten stellen gezien de stapeling van ambities. Er wordt hierbij ook verwezen naar het regioplan Integraal Zorgakkoord Lekstroom.
- Belangrijke kansen: innovatie en digitalisering in de zorg, bewustwording dat meer gemeenschapszin nodig is om vereenzaming tegen te gaan, niet de nadruk leggen op zorg maar juist ook op welzijn, ontmoeten en voorzieningen, belang van nabijheid van voorzieningen en prettige leefomgeving i.r.t. zelfstandigheid en eigen regie (m.n. voor ouderen), inzetten op clustering van wonen en gemengde woonvormen (naar leeftijd, doelgroepen), in beeld hebben van de woonwensen van eindgebruikers i.r.t. doorstroom, voldoende aantrekkelijke woonalternatieven, elkaar weten te vinden als partners wonen, zorg en welzijn en lokale samenwerking met een helder doel: persoonsgericht, opgavegericht, visie, preventie en vroegsignalering, integraal kijken i.r.t. maatschappelijk rendement (voorinvestering nodig die zich later terugverdient door bijv. lagere zorgkosten).
- Het belang van het goed aanhaken van het sociaal domein bij het programma Bouwen voor Houten. De urgentie van de opgaven wonen&zorg is tijdens de interne sessies gedeeld. De vraag hoe en waar deze gerealiseerd gaat worden is in de gebiedsvisies Centrum, Molenzoom, Koppeling en Houten-Oost. De Woonzorgvisie is hiervoor een belangrijke fundering.

### B 3.3. Resultaten participatieronde 8 februari 2024: werkbijeenkomst

Tijdens een brede werkbijeenkomsten op 8 februari 2024 hebben we samenwerkingspartners, vrijwillige organisaties, inwoners en inwonerinitiatieven geïnformeerd over de contouren van de Woonzorgvisie. We hebben mooie Houtense voorbeelden van samenwerking gedeeld en input opgehaald via een aantal inhoudelijke thema's.

De belangrijkste opbrengsten worden hieronder weergegeven:

- De behoefte aan geclusterde woonvormen in verschillende vormen, zoals gemeenschappelijk wonen met zorg nabij, individueel wonen en zorg op afstand en een 'verzorgingshuis' (tegen vereenzaming) en een "verpleeghuisvorm" waar zware zorg efficiënt geboden kan worden



- Koppeling van wonen en andere functies (voorzieningen, winkels)
- Ondersteuning van inwonersinitiatieven
- Het bevorderen van doorstroom op de woningmarkt door een divers en aantrekkelijk aanbod in alle inkomensgroepen, goede informatievoorziening, inzet van de wooncoaches en praktische ondersteuning bij verhuizing. Het realiseren van zorggeschikte woningen is niet voldoende om mensen ('honkvaste' ouderen) te stimuleren/verleiden tot verhuizen
- Het realiseren van passende woningen is een grote uitdaging, o.a. vanwege de hoge eisen die gesteld worden bij doorstroom vanuit een eengezinswoning,
- Investeren in gemeenschapsopbouw in wooncomplexen, bijv. door middel van een tuin, ontmoetingsruimte en menging van leeftijden
- Woningen mogen de hoogte in, en de nabijheid van groen, OV, winkels en voorzieningen zijn van belang
- Behoeftte aan verschillende typen opdrachtgeverschap van collectieve woonvormen
- Bevorderen van onderlinge samenwerking tussen organisaties en het clusteren van zorg. Hierbij uitgaan van wat de inwoner nodig heeft
- Behoeftte aan een vast integraal contactpersoon voor ruimtelijke inwonerinitiatieven
- Senioren nog meer inzetten ('zilveren kracht')
- Voor het realiseren van vitale wijken en het bouwen aan gemeenschappen zijn opbouwwerk, fysieke ruimte en vrijwilligers belangrijk
- Drempels wegnemen door bijvoorbeeld ondersteuning bij het aanvragen van een subsidie
- Helderheid over de verantwoordelijkheid, beheer en financiën bij een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte
- Inspiratie vanuit 'Blue zone' voor buurten gebaseerd op positieve gezondheid, bewegen, ontmoeten in het groen
- Vanuit de gemeente een actieve regierol nemen op het gebied van wonen en zorg, hierin creatief zijn en kijken naar wat wel kan om tot passende woonzorgoplossingen te komen
- Vanuit een heldere en duidelijke visie keuzes maken als gemeente en inwoners en organisaties faciliteren. Ook door ruimte op het speelveld van wonen, zorg en welzijn te creëren waarop partijen hun rol kunnen pakken (beeld van een 'toneelregisseur')
- Noodzakelijke samenwerking tussen het ruimtelijk en sociaal domein in het realiseren van wonen- en zorgopgaven.

#### **B 3.4. Resultaten participatieronde juni/juli 2024: bijeenkomst en schriftelijke consultatie**

Op 11 juni 2024 is de conceptvisie op hoofdlijnen getoetst bij onze partners. Er werd door de aanwezigen aandacht gevraagd voor het uitbreiden van 'verpleeghuisplekken', samen te kijken naar wat er wel kan, het bouwen aan een gezonde en vitale gemeenschap, het belang van preventie en het bevorderen van zelfredzaamheid d.m.v. technologie en bewegen, scholing van vrijwilligers en mantelzorgers, domein-overstijgende samenwerking tussen (zorg)organisaties en kennis hebben van welke organisaties wat doen.

Vervolgens hebben we met een schriftelijke vragenlijst een concept van de Woonzorgvisie aan onze samenwerkingspartners wonen, zorg en welzijn en projectontwikkelaars/ marktpartijen voorgelegd, met de vraag wat ze hiervan vinden en welke bijdrage zij hieraan kunnen leveren.

Onderstaand hebben we samengevat op welke punten de concept Woonzorgvisie is aangepast, naar aanleiding van de belangrijkste aandachtspunten van onze samenwerkingspartners en bewonersorganisaties:

1. De opbouw van de Woonzorgvisie is aangepast, met een bondiger tekst.
2. De behoefte wordt gemonitord, waarbij we zo breed mogelijk naar beschikbare gegevens kijken, zoals de wachtlijsten voor verpleegplekken.
3. De meerwaarde van een mix van vragers en dragers in wooncomplexen heeft meer nadruk gekregen. Dit onderbouwt ook de stevige ambitie voor geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.
4. Het programma van eisen voor zorggeschikte woningen is verduidelijkt, met een goede balans tussen betaalbaarheid en de geschiktheid voor levering van zorg (Wmo proof).
5. Beschreven is waaraan een gemeenschappelijke ruimte moet voldoen en ook het belang van mogelijkheden creëren voor ontmoeting in het algemeen.
6. De ambities zijn meer gebiedsgericht gemaakt, met toevoeging van zoekgebieden voor geclusterd wonen en zorggeschikt wonen.
7. De regierol van de gemeente is verder uitgewerkt, met daarin benoemd de benodigde bijdrage van partijen en de aandachtspunten daarin.
8. Regionale afstemming; duidelijker gemaakt waarover en hoe we met omliggende gemeenten willen afstemmen.
9. De positie van de Woonzorgvisie in de beleidsontwikkeling is verhelderd.
10. De doorkijk naar de uitvoering is concreter gemaakt.



11. Aandacht voor de woonzorg opgave in de kleine kernen in Houten.
12. Een aanbeveling om een afwegingskader voor private initiatieven op het gebied van wonen en zorg op te stellen is overgenomen.

### **B 3.5. Consultatie januari 2025: toetsing uitvoerbaarheid**

Op advies van de Adviesraad Sociaal Domein Houten vond in januari 2025 een extra consultatieronde plaats met de woon, zorg- en welzijnspartners die met investeringen en het leveren van zorg essentieel zijn voor het realiseren van onze opgave: Warande, ZorgSpectrum, 'van Houtenenco', Sociaal Team Houten, Woonin, Zorg in Houten en Lister. Samengevat hebben we gezamenlijk de volgende conclusies getrokken:

- De gemeente heeft de ambtelijke concept Woonzorgvisie aangepast op grond van de input vanuit de bestuurlijke sessie en een aantal bilaterale gesprekken met zorgpartners in januari 2025. De aanpassingen samengevat zijn:
  1. Zorggeschikt wonen hoeft per sé niet in de nabijheid van een bestaande zorginstelling
  2. Wmo-proof is maatwerk per complex en binnen woningen, norm wel realistisch voor zorggeschikt wonen in de plinten. Aandacht voor aanpassingen die noodzakelijk zijn in het complex, zoals een stalling voor (deel)scootmobielen, zeker als er zorggeschikte woningen worden gerealiseerd binnen bestaande bouw.
  3. Ontmoetingsruimte naar behoefte, per complex of nabij in de buurt, hoeft niet altijd fysiek
  4. In het opgavenhoofdstuk verwijzen naar de woonzorgopgaven in de Woonvisie en deze verbinden met de actuele prognoses. In het visiehoofdstuk flexibiliteit organiseren door een vertaling in een 5-jarig uitvoeringsprogramma.
  5. Gezamenlijke inzet op een cluster van zorggeschikte woningen, met bijbehorende voorzieningen, in nieuwe wijken
- Deze sessie heeft bijgedragen aan het draagvlak bij partners voor de ambities in de Woonzorgvisie. En we hebben de scherpste opgezocht in het gesprek om tot een verdieping te komen op een aantal onderwerpen.
- De gemeente wil bereiken dat de woonzorgpartners zich ambassadeur en mede-eigenaar voelen van de Woonzorgvisie.
- De aangepaste concept Woonzorgvisie wordt gepresenteerd aan het college en zal ter advisering worden voorgelegd aan de Adviesraad Sociaal Domein en aan Jong Houten. Hierna volgt bestuurlijke vaststelling in college en raad.



## BIJLAGE 4: Definiëring van woonvormen en overige definities

**Nultredenwoningen:** Nultredenwoningen zijn reguliere zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn voor een bewoner met een lichte mobiliteitsbeperking. Dit houdt in dat de woningen extern toegankelijk zijn zonder trap te lopen. Dit kan door afwezigheid van een trap, of door aanwezigheid van een traplift of lift. En dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zich op één verdieping bevinden en daarmee zonder traplopen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

**Geclusterde woonvormen:** Een cluster van minimaal 12 nultredenwoningen met minimaal één ontmoetingsruimte. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op korte loopafstand voor ouderen. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open, transparante en niet-discriminerende basis te gebruiken zijn. De gemeente heeft deze woningen voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorkeur toewijzen aan 65+'ers. Overwogen wordt om deze woningen in tweede instantie met voorkeur aan 55+'ers toe te wijzen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats zijn (zie handreiking 'geclusterde woonvormen voor senioren' van P31 voor voorbeelden). Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden

**Zorggeschikte woningen:** Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie. De gemeente heeft deze woningen voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorkeur toewijzen aan 65+'ers. Overwogen wordt om deze woningen in tweede instantie met voorkeur aan 55+'ers toe te wijzen.

**Gespikkeld wonen:** Bij gespikkeld wonen, wonen cliënten uit MO/BW (of bijvoorbeeld de ouderenzorg) in zelfstandige woningen die verdeeld zijn door de wijk of het dorp. Cliënten wonen tussen andere inwoners die geen psychische kwetsbaarheid hebben. Hiermee kan je zo normaal mogelijk meedoen in de maatschappij

**Gemengd wonen:** Gemengd wonen is een woonvorm waar mensen met en zonder een hulpvraag naast elkaar wonen. Alle huurders wonen in een wooncomplex in een eigen sociale huurwoning. Cliënten krijgen begeleiding door een van de hulpverleners.

**Woningzoekende ouderen:** *Woningzoekenden van 55 jaar en ouder.* We beogen de woonbehoefte van mensen van huishoudens in kaart te brengen die toe zijn aan de volgende stap in hun wooncarrière, die beter past bij hun levensfase (denk aan behoefte aan geclusterde woonvorm, kleiner wonen nu kinderen uit huis zijn, etc).

**Woningzoekenden die uitstromen uit een beschermd wonen instelling:** Woningzoekenden die een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten.

**Woningzoekenden die uitstromen uit instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg:** Woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plagen te bieden en deze verlaten.

**Woningzoekenden die uitstromen uit de vrouwenopvang en opvang voor slachtoffers van mensenhandel:** *Woningzoekenden die een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en die daar verbleven omdat zij door problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.*

**Woningzoekenden die uitstromen uit forensische zorg:** *Woningzoekenden die een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten.*

**Stoppende sekswerkers:** Woningzoekenden die deelnemen aan een overheidsprogramma gericht op duurzaam stoppen met sekswerk waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van ander werk, een andere woning of juiste zorg.



**Woningzoekenden die uitstromen uit detentie:** Woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 1, onder b, van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 1, onder b, van de Penitentiaire beginselenwet verlaten.

**Mantelzorgers en mantelzorgontvangers:** Woningzoekenden die wegens het langdurige en intensieve karakter van de mantelzorg behoefte hebben aan andere woonruimte zodat zij deze kunnen ontvangen of verlenen.

**Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid en rolstoelafhankelijken:** *Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen (lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid of rolstoelafhankelijkheid) andere woonruimte of specifieke woonvormen behoeven.*

**(Dreigend) dakloze mensen:** Woningzoekenden die buitenslapen, mensen die verblijven in maatschappelijke opvang (woningzoekenden aan wie wegens dakloosheid een voorziening voor opvang is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015), mensen in niet-conventionele woonplekken vanwege een gebrek aan huisvesting (zoals op een vakantiepark) en mensen die uit nood verblijven bij familie en vrienden (bankslapers).

**Woningzoekende die uitstromen uit de Jeugdhulp met verblijf en pleegzorg:** Woningzoekenden die de leeftijd van achttien jaar doch [maar] niet de leeftijd van drieëntwintig jaar hebben bereikt en die een accommodatie, gesloten accommodatie of voorziening voor pleegzorg als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten.

**Arbeidsmigranten:** Onderdaan van een andere lidstaat van de EU die zijn hoofdverblijf niet in NL heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten. We volgen hier de definiëring o.g.v. van het rapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, 30 oktober 2020)

**Woningzoekende studenten:** Woningzoekende die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

**Woonwagengewoners:** Woningzoekende die wil wonen in een woonwagen en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond.

**Vergunninghouders (statushouders):** Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.



## BIJLAGE 5: Het huidige beleid op wonen, zorg en welzijn

### Wonen, welzijn en zorg

De sociale samenhang in de gemeente Houten is sterk en blijft sterk. Inwoners zijn betrokken bij hun omgeving en kijken naar elkaar om. Samen zorgen we voor de saamhorigheid in Houten. Om de saamhorigheid te continueren en te versterken zetten wij samen met onze samenwerkingspartners en inwonerinitiatieven in op ondersteuning van vrijwilligerswerk, mantelzorgers, inwonersinitiatieven, elkaar ontmoeten in de buurt en informele zorg.

#### *Integrale visie Sociaal domein: Sociale Koers 2021-2023*

Binnen het sociaal domein raken veel beleidsvelden de woonzorgopgave. In de Sociale Koers 2020-2023 integreren we de aflopende bestaande beleidskaders Wmo, Jeugd en Onderwijs, het gezondheidsbeleid, het kader 'Lekstroom werkt/Meedoen naar Vermogen' en het Programma Sociale Kracht. De kern van de Sociale Koers is een inclusieve samenleving. We vinden het belangrijk dat iedereen de kans krijgt om mee te doen in de maatschappij en erbij te horen. Er is voor iedereen aandacht, ongeacht hun leeftijd, levensovertuiging, godsdienst, politieke gezindheid, afkomst, geslacht of seksuele geaardheid. Onze stip op de horizon luidt daarom: Iedereen telt mee! Iedere inwoner hoort erbij, voelt zich thuis in Houten en kan op zijn/haar manier deelnemen aan maatschappelijke en sociale activiteiten; zo vormen we met elkaar een inclusieve samenleving. In deze Sociale Koers staan de volgende vier thema's centraal: Gezondheid, Saamhorigheid, Leren en Werken en Thuis. Ten tijde van het opstellen van deze Woonzorgvisie wordt gewerkt aan de Sociale Koers 2026-2029.

### Het woningbouwprogramma: uitvoering van de Woonvisie / woondeal

De ambitie is om tot 2040 in totaal 4.750 woningen bij te bouwen, onderdeel van dit totaal is de realisatie van ongeveer 450 woningen met 24-uurs zorg. 2.000 woningen van het totaal zijn voorzien in bestaand bebouwd gebied; door inbreiding en transformatie. Het zwaartepunt voor deze 2.000 woningen ligt in de gebieden Centrum, De Molenzoom en De Koppeling (CMK) en in of nabij de kleine kernen. Een kleine toevoeging is voorzien in/nabij de kernen Schalkwijk en 't Goy. Voor de overige 2.750 woningen is het streven dat woningbouw plaatsvindt in Houten Oost. De gemeenteraad heeft het 'Houtens-DNA' (zie paragraaf 3.5) vastgesteld als leidraad voor de realisatie van deze woningbouwopgave, zodat de opgave in lijn wordt uitgevoerd met de kernwaarden van Houten.

Er zijn tussen januari 2022 en september 2023 in totaal in het segment betaalbaar en duur 557 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er qua behoefte een restopgave is van in totaal 4.193 woningen.

Naast deze woningbouwambitie stelt de gemeente regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Via aangepaste beleidsregels bevordert de gemeente dat bestaande koopwoningen efficiënter worden benut via woningdelen (woningplitsing en verkamering). Door de recente wijziging van de Huisvestingswet zal de gemeente ook regels stellen om voor de toewijzing van nieuwgebouwde betaalbare koopwoningen tot € 390.000. Daarmee wil de gemeente bewerkstelligen dat huishoudens met lagere (midden)inkomens niet worden verdrongen bij het kopen van deze woningen.

## Beleid sociaal domein en de Wmo voor kwetsbare inwoners

### Huidig beleid sociaal domein

Voor de woonzorgopgave is ons Wmo-beleid het meest relevant. Vanuit de Wmo heeft de gemeente een verplichting om inwoners te helpen, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan de maatschappij. Het gaat om inwoners vanaf 18 jaar, in het bijzonder mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperking(en) en mensen met psychische problemen. We willen met ons beleid inwoners van Houten ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven functioneren en mee te kunnen doen in hun directe woonomgeving. Hierbij zijn de eigen mogelijkheden van inwoners en de sociale basis uitgangspunt. Indien nodig bieden we (specialistische) ondersteuning of een vangnet. Vanuit het idee van 'positieve gezondheid' worden bewoners aangemoedigd regie te voeren over hun leven en methoden te vinden om met de sociale, fysieke en emotionele uitdagingen in hun leven om te gaan. Om hier uitvoering aan te geven hebben we regionale beleidskaders voor de Wmo en voor mensen met een psychische kwetsbaarheid (beschermd wonen en maatschappelijke opvang). Concrete voorbeelden hiervan zijn: GGZ maatjes, Maak je eigen Thuis training, Gebiedsteam GGZ en het Eropaf! Team. We hebben de regionale kaders voor Beschermd Wonen vertaald naar een lokaal uitvoeringsprogramma *Op weg naar een Beschermd Thuis 2024-2028* (april, 2024).

Naast de Wmo hebben we ook voor de Jeugdzorg regionaal beleid, met een uitwerking op lokaal niveau. Tot slot werken we zowel regionaal als lokaal samen in het kader van het Gezond en Actief Leefstijl Akkoord (GALA) en het Integraal Zorgakkoord (IZA). Deze plannen zijn gericht op samenwerking tussen het medische en sociale domein, een gezonde en actieve leefstijl, vitaal ouder worden en toekomstbestendige zorg en ondersteuning. Concrete voorbeelden hiervan zijn: inzetten op reablement (zelfredzaamheid inwoner) en Wonen Plus (in een geschikt appartement op loopafstand van voorzieningen).



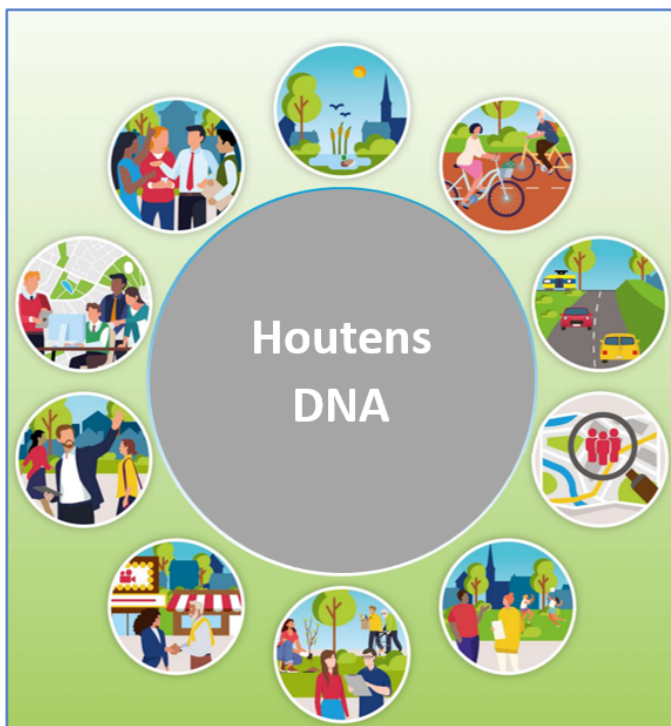
Met verwijzing naar de Ouderenagenda 2024-2026 willen we, gezien de toename van ouderen, meer inzetten op collectieve voorzieningen in plaats van individuele voorzieningen.

We actualiseren de Wmo-proof eisen (2019) en willen hierbij zo veel mogelijk uitgaan van de landelijke NEN-9120 normen die in 2024 ontwikkeld zijn. We gaan hierover in gesprek met eigenaren (huur/koop). Onze belangrijkste wonen, zorg- en welzijnspartners geven ons mee dat het Wmo-proof realiseren van woningen per complex om maatwerk vraagt. Wmo-proof is qua maatvoering van woningen namelijk relatief erg kostbaar en is voor slechts een beperkt aantal (zorggeschikte) woningen noodzakelijk,

### De woonzorgopgave en beleid sociaal domein

Ontwikkelingen zoals de krapte op de arbeids- en woningmarkt, vergrijzing en de groei van (complexe) hulpvragen van inwoners benadrukken het belang van een sociale basis, in het bijzonder voor de beschreven aandachtsgroepen (zie bijlage 1). Ons streven is dat mensen zo lang als mogelijk thuis blijven wonen, in een vertrouwde omgeving nabij voorzieningen, met de ondersteuning die nodig is. Een belangrijk onderdeel van ons beleid is het versterken van informele zorg en mantelzorg. Hierbij willen we meer samenwerken met de samenleving, en inwoners inspireren en mogelijkheden bieden om eigen ideeën uit te voeren. Daarnaast blijven we investeren in het bieden van passende ondersteuning van mensen met een psychische kwetsbaarheid en het mogelijk maken van de uitstroom uit beschermd wonen. "Wonen eerst" is het nieuwe uitgangspunt bij het voorkomen van (dreigende) dak- en thuisloosheid: een eigen thuis is het beste startpunt voor het werken aan herstel en het opbouwen van een (nieuwe) toekomst.

Een gezonde leefomgeving, passende woonplekken en plekken voor ontmoeting dragen immers bij aan onze sociale doelen. Het wonen in gemeenschappen (volgens Houtens DNA) draagt ook bij aan de sociale doelen. In het Houtens DNA is door middel van participatie onderzocht wat *typisch Houtens* is. De uitkomst is een set van tien kernwaarden. Die noemen we het Houtens DNA. Met het Houtens DNA leggen we voor de komende jaren de basis voor ontwikkelingen, plannen, visie en beleid binnen het fysieke domein. In het fysieke domein gaan we de gemeente Houten namelijk zowel ruimtelijk, economisch als sociaal verder ontwikkelen. Daarbij gaan we bouwen, maar ook verduurzamen. Tegelijkertijd willen we ervoor zorgen dat de voorzieningen in de gemeente passend zijn én blijven. Voor het programma Bouwen voor Houten is het belangrijk om te weten welke voorzieningen bij de woningen aanwezig moeten zijn. Bij onze visievorming zijn het ruimtelijk en sociaal domein hierover intensief in gesprek.



### De tien kernwaarden van gemeente Houten:

- Groen omarmd en groen omringd – omgekeerd ontwerpen
- Houtense fietsstructuur – gezonde mobiliteit



- Auto anders – fiets en OV prominent aanwezig
- Buurten met eigen identiteit - menselijke maat
- Dorps karakter - bouwen aan gemeenschappen
- Krachtige betrokken samenleving - inwonersparticipatie
- Voorzieningen – sociaal en stedelijk
- Ondernemerschap - inventief en duurzaam
- Multidisciplinair ontwerpen – van begin tot eind
- Regie nemen - samen optrekken

Het college wil regie nemen, samen optrekken en heeft veel aandacht voor inwonersparticipatie, menselijke maat en voorzieningen (stedelijk en sociaal). De komende jaren willen we in Houten bouwen aan gemeenschappen met oog voor de menselijke maat en met passende voorzieningen. We scheppen kaders waarbinnen netwerken kunnen functioneren en de fysieke leefomgeving wordt doorontwikkeld.



## BIJLAGE 6 Provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek

### B 6.1. Toelichting op het onderzoek en link naar de rapportage

#### *Doel*

In opdracht van de provincie Utrecht heeft Companen een woonzorgbehoefteonderzoek (28 juni 2024) uitgevoerd: [3400.115-Woonzorgbehoefteonderzoek-provincie-Utrecht-Juni-2024.pdf](#)

Dit onderzoek heeft als doel om de opgave voor ouderen en aandachtsgroepen in de gemeenten van de provincie Utrecht inzichtelijk te maken. Aandachtspunt hierbij is dat per aandachtsgroep verschilt hoeveel informatie beschikbaar is. Voor de meer traditionele “zorgdoelgroepen” (zoals ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische kwetsbaarheid) zijn voldoende gegevens beschikbaar over (historisch) zorggebruik, feitelijke woonsituatie, (kwalitatieve) woonbehoefte, woonwensen, et cetera. Dit maakt het mogelijk om voorspellingen over de toekomstige zorg- of ondersteuningsvraag en woonbehoefte van deze groepen te maken. Voor “nieuwe” aandachtsgroepen (zoals uitstappende sekswerkers, mantelzorgverleners- en ontvangers) zijn minder (historische) gegevens beschikbaar als het gaat om omvang van de doelgroep en de kwalitatieve woon- en ondersteuningsbehoefte. Op basis van de huidige praktijk zijn de aandachtsgroepen zo goed als mogelijk in beeld te brengen, kwantitatief dan wel kwalitatief.

#### *Verantwoording*

Bij het inschatten van de toekomstige behoefte is in het onderzoek gebruik gemaakt van de Woonzorgweter van Companen. Met dit model worden prognoses gemaakt van de toekomstige vraag naar woonvormen voor mensen met een zorgvraag op basis van gegevens over het huidig zorggebruik en demografische ontwikkelingen. Om de invloed van (lokale) trends en ontwikkelingen mee te nemen in de prognoses heeft de provincie twee werksessies – één voor regio Amersfoort en één voor regio U10 – gehouden. In de werksessies met vertegenwoordigers van de provincie, gemeenten, zorgaanbieders, corporaties en welzijnspartijen zijn trends besproken die volgens deze partijen van invloed zullen zijn op de vraag naar woonvormen. Het gaat dan om de gevolgen van nieuw beleid, maar ook om bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten. De opbrengst van deze bijeenkomsten is gebruikt om prognoses en scenario’s op te stellen die aansluiten bij de praktijk in de regio’s U10 en Amersfoort van provincie Utrecht.

Het provinciaal onderzoek hanteert als zichttermijn voor de vraagontwikkeling en huisvestingsopgave de peilmomenten 2023 - 2030 - 2040, waarbij de doorkijk naar 2040 is bedoeld om het punt op de horizon voor de langere termijn te verkennen.

#### *Basis- en trendprognose*

Voor een aantal aandachtsgroepen wordt in het provinciaal onderzoek een basis- en trendprognose gepresenteerd. In de basisprognose wordt telkens het huidige zorggebruik en de huidige woonsituatie demografisch doorgerekend. In deze basisprognose is geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van aandachtsgroepen: het is een ‘beleidsvrije’ en ‘trendneutrale’ prognose. In de trendprognose is rekening gehouden met relevante trends/ambities die zijn besproken tijdens de werksessies. Deze trends zijn vervolgens vertaald naar aannames om een trendprognose op te kunnen stellen. De basis- en trendprognose geven een bandbreedte waarbinnen de daadwerkelijke behoefte zich zal ontwikkelen. De daadwerkelijke behoefte is daarbij afhankelijk van hoe sterk je als gemeente of regio gaat inzetten op ambities die in de aannames van de trendprognose zijn verwerkt. We gaan in de onderstaande paragrafen ervanuit dat de daadwerkelijke behoefte binnen de bandbreedte dichter bij de trendprognose zal liggen dan bij de basisprognose.

#### *Woonzorgbehoefte van ouderen; uitkomsten van het provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek vergeleken met de Woonvisie 2021-2030*

Voor de aandachtsgroep ouderen komen in het basisscenario van dit onderzoek de aantallen lager uit dan in de Woonvisie. Dat is voor een deel verklaarbaar omdat de nieuwe cijfers een kortere periode in jaren betreffen. De nieuwe prognoses rekenen vanaf 2023 terwijl in de Woonvisie ook de nog niet volledig ingevulde behoefte van eerdere jaren wordt meegerekend. Een deel van de verklaring is ook dat het aantal 75+ huishoudens in de nieuwe prognoses minder snel groeit dan is geraamd in de prognoses van 2019, die ten grondslag lagen aan de Woonvisie 2021-2030. Deze minder snelle toename van de 75+ huishoudens maakt het aannemelijk dat de geraamde woonzorgbehoefte voor ouderen (geclusterde woningen + zorggeschikte woningen) in de Woonvisie 2021-2030 in zijn totaliteit ruim bemeten is.

Door hierop wel te sturen is er een marge voor plannen die niet doorgaan of vertragen. Ook geldt voor geclusterde woningen dat een zekere overmaat ruimte biedt voor de instroom van ouderen die bijvoorbeeld nu nog slechts lichte zorg nodig hebben maar willen anticiperen op intensievere zorg in de toekomst. Zo ontstaat er een mix van ‘vragers en dragers’. Bewoners die zorg nodig hebben en bewoners die iets voor medebewoners kunnen- en willen doen. Deze ontwikkelingen zijn ook doorgerekend in



het trendscenario van het provinciale woningbehoefteonderzoek, waarin de behoefte aan geclusterde woningen nog ruimschoots hoger uitkomt dan in de Woonvisie.

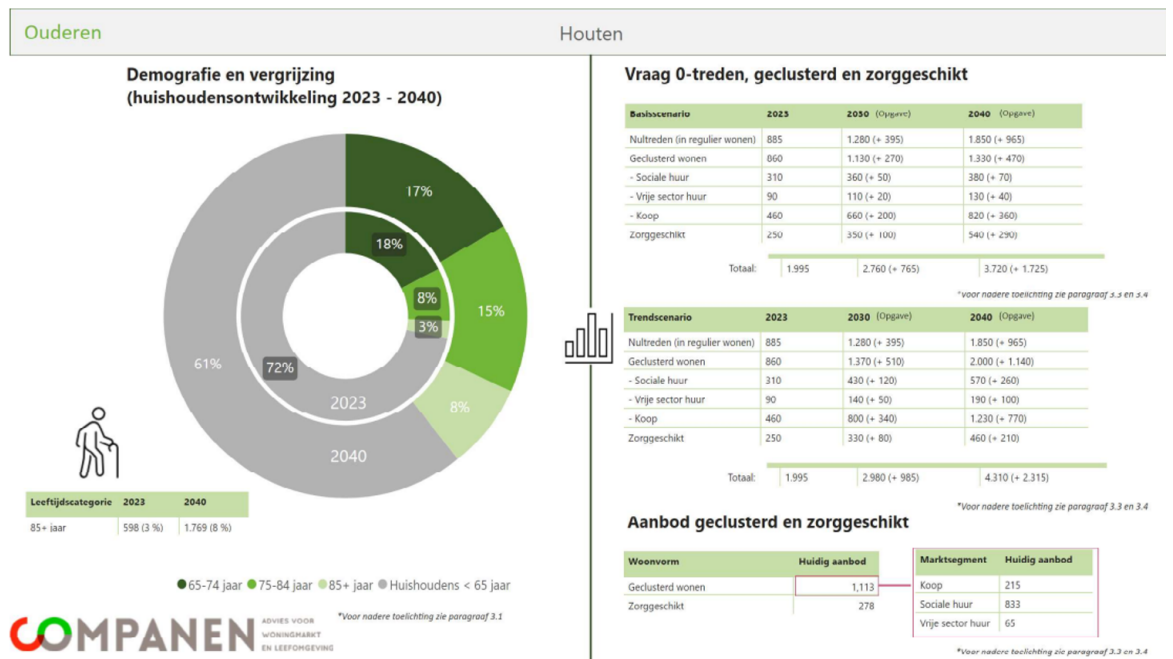
Terwijl de raming in de Woonvisie voor geclusterde woningen binnen de bandbreedte ligt van het basis- en trendscenario van het provinciale onderzoek is de raming in de Woonvisie voor zorggeschikte woningen aan de royale kant. Dit geeft ook voor deze woonvorm ruimte voor instroom van bewoners die nog geen indicatie voor langdurige zorg hebben maar hier wel op willen anticiperen. En ook binnen zorggeschikte woonvormen heeft het een meerwaarde als hier ook minder kwetsbare ouderen kunnen wonen.

Al met al blijven de ramingen in de Woonvisie 2021-2030 voor de woonzorgbehoefte van ouderen daarmee een realistisch uitgangspunt. We willen, met name voor de behoefte aan zorggeschikte woningen wel de vinger aan de pols. We gaan in de onderstaande paragrafen ervanuit dat de daadwerkelijke behoefte binnen de bandbreedte dichterbij de trendprognose zal liggen dan bij de basisprognose.

*Uitgangspunten woonzorgbehoefte overige aandachtsgroepen*

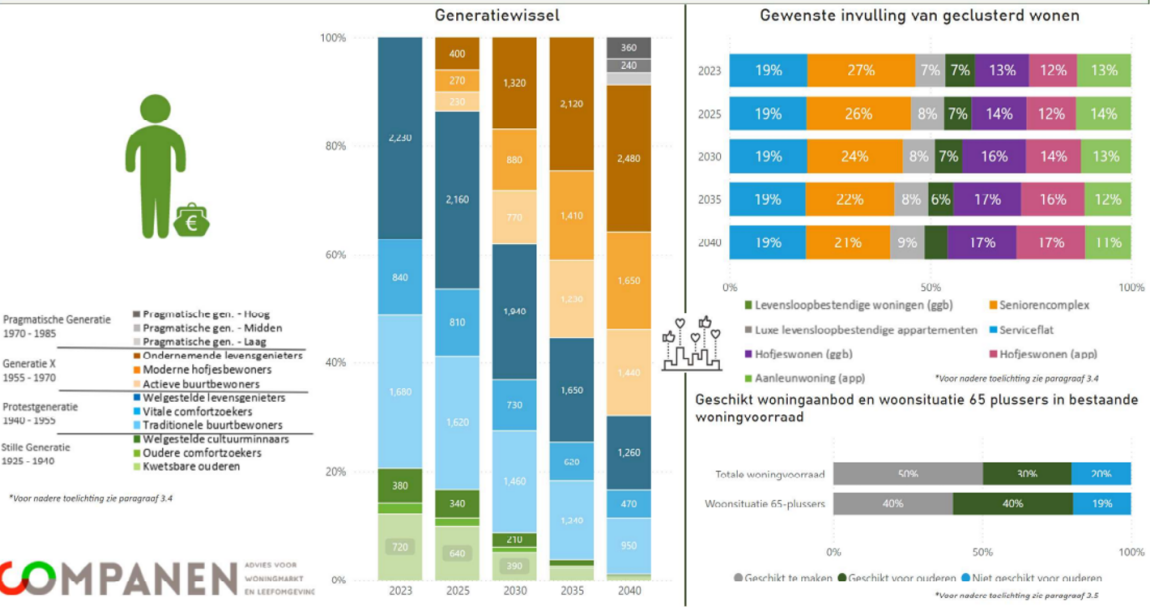
Voor de overige aandachtsgroepen zijn de ramingen vanuit de trendscenario's uit het provinciale woningbehoefteonderzoek leidraad. Voor deze aandachtsgroepen gaan we ervanuit dat de daadwerkelijke behoefte binnen de bandbreedte dichterbij de trendprognose zal liggen dan bij de basisprognose.

**B 6.2. Factsheet voor Houten**

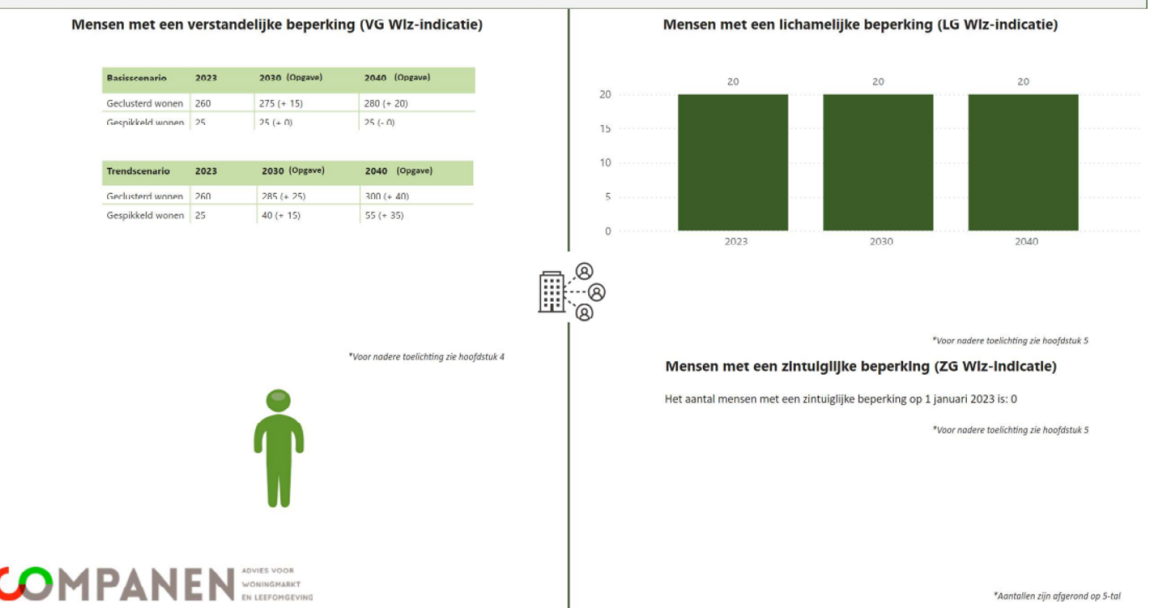




Ouderen Houten



Gehandicaptenzorg Houten





Beschermd wonen en tussenvormen

Houten

Huisvestingsopgave Beschermd Wonen

Prognose	2023			2030			2040		
	BW - Wmo Intramuraal	BW - Wmo Beschermd Thuis	BW - Wlz (GGZ-W)	BW - Wmo Intramuraal	BW - Wmo Beschermd Thuis	BW - Wlz (GGZ-W)	BW - Wmo Intramuraal	BW - Wmo Beschermd Thuis	BW - Wlz (GGZ-W)
Risicoprognose	25	25	25	25	25	25	20	65	25
Trendprognose	25	25	25	20	45	40	20	65	60

Geen complete inventarisatie van het aanbod in de gemeente

Totale uitstroom vanuit Beschermd Wonen

Prognose	2023	2040
Basisprognose	20	20
Trendprognose	20	16

Op de volgende pagina is de uitstroom naar een zelfstandige woonruimte gepresenteerd.

\*Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 6

Totale behoefte aan tussenvormen onder uitstromers

Doelgroep	Behoefte aan tussenvormen
Uitstromers uit beschermd wonen	5 (5 tot 4)
Uitstromers uit de maatschappelijke opvang	10 (11)
Uitstromers uit jeugdhulp met verblijf	3
Totaal	18

\*Tussen haakjes staat de toekomstige uitstroom op basis van de basis- en trendprognose

\*Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 6, 7 en 8



Uitstroom en aanbod zelfstandige woonruimte

Houten

Statushouders

Totale behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers

Doelgroep	Behoefte aan zelfstandige woonruimte
Uitstroom Beschermd Wonen	7 (7 tot 6)
Uitstroom Jeugdzorg met verblijf - waarvan AMV	5
Uitstroom Maatschappelijke Opvang	1
Uitstroom detentie	15 (15)
Uitstroom Forensische zorg	1 tot 1
Totaal	3
Totaal	33

Tussen haakjes staat de toekomstige uitstroom op basis van de basis- en trendprognose. Exclusief vrouwenopvang; uitstroombcijfers niet bekend per gemeente. In de regio Regio U10 is jaarlijks behoefte aan zo'n 50 uitstromwoningen voor uitstromers uit de vrouwenopvang.

\*Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 14

Mutaties in de 'betaalbare' sociale huur (2023)

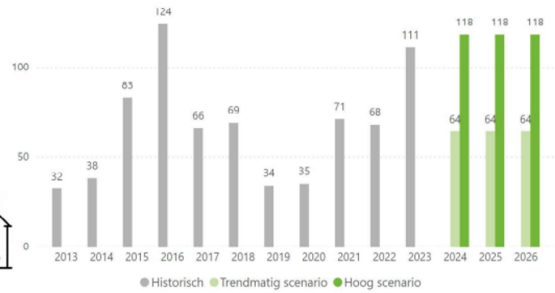
Tot € 442,46	Van € 442,46 tot € 633,25	Totaal
40	275	315

Wanneer we het aantal uitstromers, die behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte (33) afzetten tegen de vrijkomende corporatiewoningen per jaar (< € 633,25) betekent dit dat jaarlijks ongeveer 11% van deze woningen benodigd zijn om deze uitstromers te huisvesten.

Wanneer we naast het aantal uitstromers (33) ook de woningbehoefte van statushouders meenemen (59; uitgaande van het scenario hoog en een gemiddelde huishoudensgrootte van 2) betekent dit dat jaarlijks ongeveer 29% van deze woningen benodigd zijn om uitstromers en statushouders te huisvesten.



Terugblik en prognose taakstelling



Van de totale taakstelling is het aantal alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV) 11 in 2024. AMV's worden bij uitstroom meegenomen in de uitstroombcijfers jeugdzorg met verblijf - waarvan AMV (tabel 'totale behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers').

Woningbehoefte statushouders

Prognose	Woningbehoefte statushouders
Hoog	59 tot 118
Trendmatig	32 tot 64

Bij de woningbehoefte van de statushouders is als gemiddelde huishoudensgrootte 1 tot 2 aangehouden conform de opgetaalde Input IJders de werkbeslises. Er is momenteel geen achterstand in de gemeente op het huisvesten van de statushouders (+7)

\*Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 14