

## Woonzorgvisie Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2024-2029

### VOORWOORD



We willen dat onze inwoners een woning naar hun gading kunnen vinden binnen de gemeentegrenzen. Dit geldt ook voor kwetsbare urgente woningzoekenden waar we als gemeente een taakstellende opgave voor hebben. Want een dak boven je hoofd is een basisvoorwaarde voor iedereen - van jong tot oud - om een menswaardig leven te kunnen leiden. We vinden het daarbij belangrijk dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en mee kunnen doen in de samenleving. Extra zorg willen we geven aan mensen met een kwetsbaarheid, of dit nu ouderen of jongeren zijn en of dit nu mensen met een lichamelijke of psychische kwetsbaarheid zijn: we willen hen helpen om in hun vertrouwde omgeving zelfstandig te kunnen blijven wonen met de juiste zorg en ondersteuning.

Met deze Woonzorgvisie onderstrepen wij dit en benoemen wij waar we kansen zien om dit met elkaar vorm te geven. Drie thema's staan hierbij centraal:

1. Het verduurzamen van bestaande woningen
2. Het bouwen van nieuwe woningen
3. Voldoende zorg en ondersteuning

De rode draad hierbij is het waarborgen van de lange termijn vitaliteit van onze dorpen en de kwalitatieve groene leefomgeving. Voorzieningen als basisscholen, huisarts en apotheek moeten levensvatbaar en aanwezig blijven in onze dorpen en in voldoende mate beschikbaar zijn voor onze inwoners. Hetzelfde geldt voor sociale samenhang met een lange termijn bloeiend sport- en cultureel verenigingsleven, ontmoetingsplaatsen, bibliotheken, wijkcentra en een gevarieerd en passend aanbod van winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen in de grotere dorpen. De groene leefomgeving moet voorbereid zijn op het klimaat van morgen waarbij we de biodiversiteit en natuurwaarden behouden en versterken.

In deze Woonzorgvisie kunt u lezen wat wij gaan doen om dit voor elkaar te krijgen, met de steun van en in samenwerking met vele partners, zoals de woningcorporaties, projectontwikkelaars, woningbouwers, zorgorganisaties en natuurlijk samen met ideeën en wensen van onze inwoners!

Op deze manier willen we zorgen dat het fijn wonen is in alle dorpen in onze gemeente, voor zowel jong als oud en ook voor mensen die zorg of een extra steuntje in de rug nodig hebben!

Rob Jorg & Gerrit Boonzaaijer  
Wethouders Gemeente Utrechtse Heuvelrug

### Woonzorgvisie in één opslag

#### Prettig wonen en leven in vitale dorpen op de Heuvelrug

Onze ambitie is dat het in vitale dorpen goed wonen is in gemeente Utrechtse Heuvelrug, voor zowel jong als oud. We willen dat onze inwoners hun woonwensen zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen kunnen realiseren. We vinden het daarbij belangrijk dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en mee kunnen doen in de samenleving.

#### Tot de kern: drie belangrijke thema's voor de toekomst van gemeente Utrechtse Heuvelrug

Toekomstbestendige voorraad, nieuwbouw met kwaliteit en wonen, zorg en welzijn zijn de drie thema's die centraal staan in de Woonzorgvisie die voor u ligt. Het creëren van vitale dorpen is daarbij de rode draad en het uitgangspunt. Voor de drie belangrijkste thema's zijn doelen en acties geformuleerd die hieraan bijdragen. Een samenvatting hiervan staat hieronder.

#### Samenvatting thema's en uitgangspunten Woonzorgvisie

Vitale dorpen creëren is het uitgangspunt			
<b>Op welke thema's zetten we in?</b>			
	<b>Toekomstbestendige voorraad</b>	<b>Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling</b>	<b>Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn</b>
<b>Wat willen we bereiken?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verduurzamen bestaande woningvoorraad</li> <li>• Aanpassen en geschikt maken bestaande voorraad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenwichtige bevolkingsopbouw</li> <li>• Doorstroming</li> <li>• Innovatieve en creatieve woonvormen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschikt wonen voor iedereen</li> <li>• Gemengd en geclusterd wonen</li> <li>• Zorgzame buurten</li> <li>• Goede sociale basis</li> <li>• Passende huisvesting voor aandachtsgroepen</li> </ul>

Deze Woonzorgvisie sorteert voor op het Volkshuisvestingsprogramma dat per 1 januari 2026 voor gemeenten verplicht is<sup>1</sup>. Onderdeel hiervan is een onderbouwing op het thema wonen, zorg en welzijn. De Woonzorgvisie gaat hier nadrukkelijk op in. Beleidskaders en normen die hiervoor (vanuit verschillende beleidsvelden) belangrijk zijn staan opgesomd in deze visie. De uitwerking van specifieke thema's (zoals groennormen of de lokale adaptatiestrategie) vindt separaat plaats.

#### Inleiding

#### Ambities uit Woonzorgvisie zijn een stip op de horizon...

We hebben als gemeente belangrijke opgaven op het gebied van wonen en zorg. Het hoofddoel van de Woonzorgvisie is daarom: zorgen voor een vitale, inclusieve, duurzame en levensloopbestendige woonomgeving waarin alle inwoners, ongeacht leeftijd, afkomst, inkomen of zorgvraag, comfortabel,

1) Bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

betaalbaar en zelfstandig kunnen wonen en waarin zij volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving.

De Woonzorgvisie dient als uitgangspunt en stip aan de horizon voor het woonzorgbeleid op Utrechtse Heuvelrug tot 2029. Het vormt de basis voor:

- Een uitvoeringsprogramma (met acties, maatregelen en instrumenten).
- Afspraken tussen gemeente en andere belanghebbenden (denk aan prestatieafspraken).
- Kaders voor woningmarktpartners (zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars en zorg- en welzijnspartijen).

### ... en zijn tot stand gekomen in een gedragen proces

De Woonzorgvisie is tot stand gekomen door middel van een participatief proces. Bij verschillende stakeholdersessies (vertegenwoordigers van kwetsbare doelgroepen, marktpartijen, zorg- en welzijns- partijen, bewoners, woningcorporaties en interne beleidsvelden van de gemeente) is input voor de nieuwe Woonzorgvisie opgehaald. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door bureauanalyses – een breed en integraal beeld van de lokale opgaven te schetsen. Via interactieve sessies hebben de stakeholders kansen en opgaven voor de Utrechtse Heuvelrug benoemd. Deze hebben als ‘kapstok’ gediend voor de vastgestelde hoofdlijnennotitie en zijn verder uitgewerkt in de ambities en doelen van deze Woonzorgvisie.

### Gevolgte processtappen



### Omgevingsvisie en woononderzoek Companen als startpunt

#### We zullen 167 tot 189 woningen per jaar toevoegen

Voor de woningbouwopgave in de Woonzorgvisie zijn de omgevingsvisie en eerder uitgevoerd onderzoek van Companen (2020) het startpunt. In de omgevingsvisie is het streven naar vitale dorpen benoemd als uitgangspunt voor woningbouw. In een tweede rapport van Companen (2021) is in beeld gebracht welk effect verschillende woningbouwscenario's hebben op de vitaliteit van de dorpen. Deze scenario's sluiten niet 1-op-1 aan op de beschrijving van vitale dorpen in de omgevingsvisie, maar geven wel richting. Afgaand op de beschrijvingen per scenario doen scenario 2 en 3 het meest recht aan de doelstelling om te bouwen voor vitale dorpen.

	Scenario 1: Eigen ontwikkeling	Scenario 2: Trendmatige ontwikkeling	Scenario 3: Voorzieningsniveau behouden
Achterliggende vragen vanuit vitaliteit:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Harmonie normbesef</li> <li>2. Beperkt ruimte voor jongeren en kwetsbare groepen (geen aanbod – verdringing)</li> <li>3. Behoud van groen en openbare ruimte</li> <li>4. Goede benutting bestaand vastgoed en bestaande ruimte staan centraal</li> <li>5. Bereikbaarheid blijft gegarandeerd</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdringing van starters voorkomen</li> <li>2. Transformatie bestaand vastgoed dat functie verliest naar wonen</li> <li>3. Enige extra ruimtevraag; mogelijk ook buiten de kom</li> <li>4. Extra inzet op bereikbaarheid</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tegengaan van ontgroening – evenwichtige bevolkingsopbouw- ondersteunt verenigingen en voorzieningen</li> <li>2. Meer betaalbare woningen: ook voor kwetsbare groepen</li> <li>3. Winkels houden bestaansrecht</li> <li>4. Extra ruimtevraag; ook buiten de kom</li> <li>5. Veel extra inzet op bereikbaarheid nodig</li> </ol>

Belangrijk is dat in beide scenario's in alle kernen gebouwd moet worden. Scenario 3 (230 woningen per jaar extra) zet in op het behouden van alle voorzieningen. Dit scenario gaat daarin verder dan de definitie vitaliteit uit de omgevingsvisie en vraagt bovendien veel extra inzet op bereikbaarheid. Scenario 2 (160-180 woningen per jaar) ligt meer in lijn met de richtinggevende aantallen in de omgevingsvisie en de huidige (relatief hoge) bevolkingsontwikkeling in de gemeente. In dit scenario wordt bewust ingezet op het tegengaan van verdringing van starters en dit scenario draagt daarin bij aan een evenwichtigere bevolkingsopbouw in de gemeente. Ook draagt dit scenario bij aan het draagvlak voor vitale functies, maar is voor kleine kernen soms iets extra's nodig. Zo volgt uit de omgevingsvisie dat in de kleinere dorpen (Maarsbergen en Overberg) minimaal één primaire onderwijsinstelling blijft bestaan en moet in de grotere dorpen het huidige onderwijs behouden blijven. Ook moeten alle niveaus van voortgezet onderwijs beschikbaar blijven in de gemeente. Daarnaast geldt dat basisscholen, winkels en zorg vanaf maximaal 15 minuten lopen of fietsen vanaf de voordeur van onze inwoners bereikbaar moeten zijn en moet er voldoende eerstelijnszorg beschikbaar zijn.

Het precieze aantal woningen is mede afhankelijk van het soort woningen: woningen voor starters en voor senioren hebben een lagere bezettingsgraad dan woningen voor gezinnen. Bij woningen voor starters en voor senioren zijn daarom meer woningen nodig om het beoogde inwoneraantal te bereiken. Met deze aantallen kan in alle kernen worden gebouwd en geven we invulling aan de ambitie voor vitale dorpen. Bovendien liggen deze aantallen in lijn met de woningbouwaantallen waarover in de regionale woondeal afspraken zijn gemaakt (1.143 extra woningen tot en met 2030). Wat deze gemeentelijke woningbouwopgave betekent voor de opgave per dorp wordt verderop uitgewerkt.

### Woonzorgvisie is integraal en overstijgend

De Woonzorgvisie staat niet op zichzelf en reikt ver. De woonzorgopgave gaat namelijk niet alleen over het bouwen van de juiste woningen (naar behoefte en zonder onnodige versterking), maar ook over de benodigde ondersteuning van (zelfstandig wonende) zorgbehoevenden, het beschikbaar maken van bestaande woningen via creatieve oplossingen, doorstroming en over de ambities om bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar en duurzaam te houden of te maken. Dit alles vraagt om een integrale benadering en verbinding met andere beleidsterreinen zoals mobiliteit, duurzaamheid (waaronder ook klimaatadaptatie en biodiversiteit), economie en leefbaarheid. Zodat de verschillende ambities en opgaven van de verschillende terreinen breed gedragen worden.



### Van woorden naar daden

Om onze ambities uit de Woonzorgvisie tot uitvoering te brengen, zijn bij ieder thema acties geformuleerd. Deze zijn opgesomd aan het eind van ieder hoofdstuk. Aanvullend daarop stelt het college een dynamisch uitvoeringsprogramma vast waarin is afgebakend wie wanneer aan zet is om een actie op te pakken. Hiermee zorgen we voor een integrale visie waarmee we in samenwerking onze doelen bereiken. Deze visie kunnen we als gemeente namelijk niet alleen realiseren. We hebben hierbij strategisch partnerschap nodig met onze woonpartners, inwoners en regio-gemeenten. In de woondeal is namelijk afgesproken dat de U10 gemeenten de woonzorgopgaven voor aandachtsgroepen regionaal afstemmen. Deze stap moet nog gezet worden. De analyses die hiervoor input zijn, zijn begin 2024 gereed. De haalbaarheid van onze ambities hangt daarnaast af van rijksbeleid zoals het beschikbaar stellen van wetgeving, middelen en subsidies.

### Leeswijzer

De Woonzorgvisie begint met een profielschets van de gemeente en een beschrijving van de uitgangspunten voor vitale dorpen. Vervolgens worden de bijbehorende doelen en acties die daaraan bij gaan dragen per hoofdthema 1-voor-1 behandeld:

- Toekomstbestendige bestaande voorraad (hoofdstuk 1)
- Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling (hoofdstuk 2)
- Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 3)

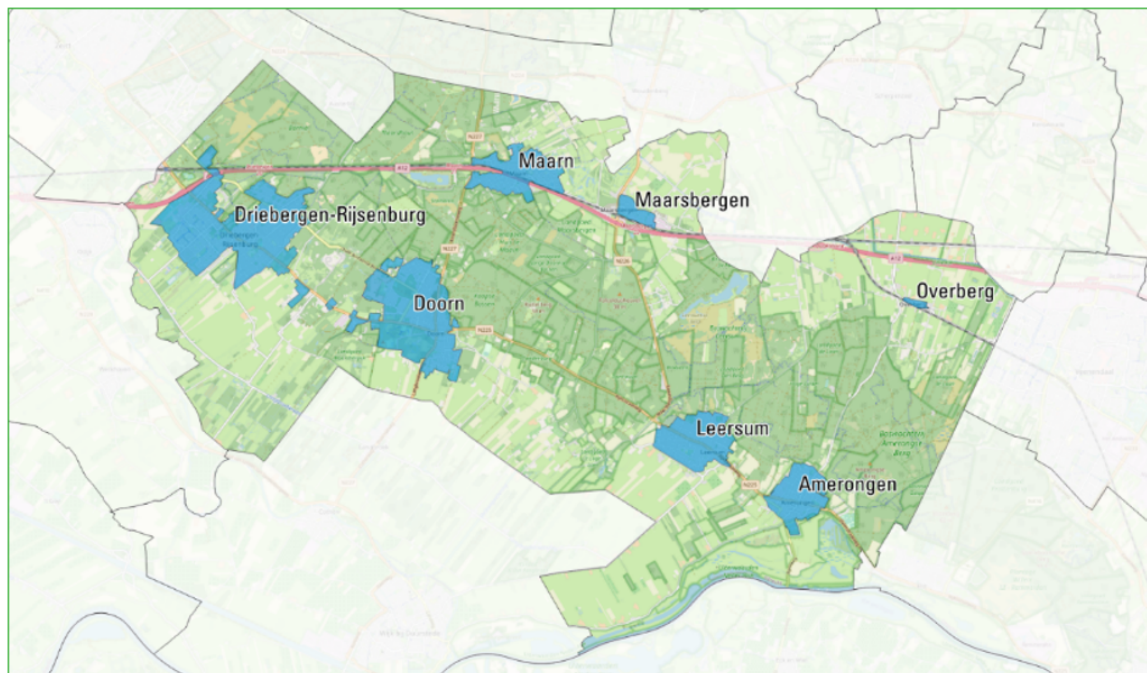
Steeds worden de vragen beantwoord: wat zien we, wat is onze visie en wat gaan we doen? In de bijlage is een begrippenlijst opgenomen. Separaat aan (maar verbonden met) de Woonzorgvisie wordt het uitvoeringsprogramma opgesteld.

### De kracht van de Utrechtse Heuvelrug

#### Wonen in het groen dicht bij de stad

De gemeente Utrechtse Heuvelrug telt in 2023 ongeveer 50.500 inwoners, verdeeld over zeven dorpen. Driebergen is het grootste dorp met de meeste voorzieningen. De andere zes dorpen (Doorn, Leersum, Amerongen, Maarn, Overberg en Maarsbergen) zijn kleiner. In deze dorpen is meer rust en ruimte te vinden. De aanwezigheid van groen en natuur is kenmerkend voor het karakter van onze gemeente. Alle dorpen grenzen bijvoorbeeld aan het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Daarom zie je, waar je ook kijkt buiten onze dorpen, overal heuvelachtige bossen, uitgestrekte heidevelden, zandverstuivingen en indrukwekkende kastelen en landgoederen. De stad is daarentegen nooit ver weg. Zowel Utrecht als Amersfoort liggen op korte afstand van de Utrechtse Heuvelrug. Het wonen in een bosrijke omgeving nabij de stad maakt de Utrechtse Heuvelrug daarom tot een uniek en populair woon- en verblijfsgebied.

#### Dorpen in gemeente Utrechtse Heuvelrug



Bron: Stec Groep, 2023.

### Divers woonklimaat: ieder dorp zijn eigen identiteit

Er bestaan veel verschillen tussen de dorpen in onze gemeente. In zowel identiteit, sociale samenhang als voorzieningen (Companen, 2021). Zo zijn Driebergen en Doorn vooral in trek bij huishoudens die vanuit de stad komen (veelal stellen van middelbare leeftijd), terwijl Amerongen juist geliefd is bij gezinnen met een hoger inkomen. In Overberg en Leersum is juist sprake van relatief weinig instroom en een sterk lokaal georiënteerde samenleving. Ook het voorzieningenniveau verschilt. Zo zijn inwoners van Overberg en Maarsbergen vooral naar buiten gericht voor voorzieningen. In de overige kernen ligt de focus in eerste instantie op de eigen voorzieningen. Het is ook logisch dat er een verschil zit in het voorzieningenniveau van de dorpen. Dit zal richting de toekomst ook zo blijven en mogelijk groter worden. Winkels kampen namelijk met teruglopende bezoekers door online winkelen (Locatus, 2022) en ook de ledenaantallen van verenigingen dalen door vergrijzing (NOC\*NSF, 2022). Dit zet het voorzieningenniveau onder druk. Vooral voor kwetsbare groepen is dit een risico. Slechtere toegankelijkheid van voorzieningen kan leiden tot een verminderde zelfredzaamheid, minder participatie en meer eenzaamheid. Dit willen we voorkomen. We zetten daarom in op vitale dorpen.

### Vitale dorpen als uitgangspunt

#### Omgevingsvisie als vertrekpunt voor Woonzorgvisie

Halverwege 2023 is de Omgevingsvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. Hierin hebben we onze visie op de fysieke leefomgeving voor 2040 uiteengezet. In de visie zijn drie kernprincipes beschreven: kwalitatief hoogwaardige leefomgeving, vitale dorpen en toekomstgericht. Vitaliteit is daarbij een ruim begrip en wordt gedragen door een grote verscheidenheid aan elementen. Deze zijn onder te verdelen in vijf pijlers: ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen, economie, sociale samenhang en welzijn.

<p><b>Voorzieningen</b> <b>1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Onderwijs:</b> in de kleinere dorpen (Maarsbergen en Overberg) minimaal één primaire onderwijsinstelling en in de grotere dorpen behoud van de huidige (2023) onderwijs keuzes. In de gemeente blijven alle niveaus van voortgezet onderwijs beschikbaar.</li> <li>• <b>Duurzaam bereikbaar:</b> waarbij er rekening wordt gehouden met toekomstige vervoersbehoefte.</li> <li>• <b>Het principe van voorzieningen binnen 15 minuten als uitgangspunt:</b> mensen moeten groen, basisschool, winkels, zorg vanaf hun voordeur in maximaal 15 minuten lopen of fietsen kunnen bereiken. De kleinere dorpen (Maarsbergen en Overberg) zullen voor de meeste voorzieningen langer moeten blijven reizen. Hier zijn rust en ruimte belangrijke waarden die we koesteren.</li> </ul>	<p><b>Sociale samenhang</b> <b>2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een lange termijn bloeiend sport- en cultureel verenigingsleven.</li> <li>• Ontmoetingsplaatsen; Bibliotheken, wijkcentra.</li> </ul>	<p><b>Ruimtelijke kwaliteit</b> <b>4</b></p> <p><b>Een groenere openbare ruimte in de dorpskernen door:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het behouden en verbeteren van groen in de bebouwde omgeving met herstel en verbetering van biodiversiteit en natuur.</li> <li>• Klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting van de dorpen.</li> <li>• Het toegankelijk houden van natuur voor mens en dier.</li> <li>• Structureel goede verzorging van de openbare ruimte (wegen, verlichting, groen, straatmeubilair).</li> </ul>	<p><b>Economie</b> <b>5</b></p> <p><b>Een gunstig vestigingsklimaat voor de banen van de toekomst.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• We zetten ons actief in op het aantrekken van duurzame bedrijven die passen in het profiel van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.</li> <li>• Een gevarieerd en passend aanbod van winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen in de grotere dorpen, duurzaam en lokaal.</li> </ul>
<p><b>Gezondheid / welzijn</b> <b>3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende eerstelijns gezondheidszorg.</li> <li>• Ruimte voor een sociaal vangnet en informele zorg.</li> </ul>			

Door deze elementen per kern in stand te houden en door een passend woningaanbod, streven we naar een evenwichtigere bevolkingsopbouw in 2040, dat wil zeggen voldoende groei om de dubbele vergrijzing het hoofd te bieden en meer evenredigheid tussen jongere gezinnen en ouderen. De woningbouwopgave doen we met het uitgangspunt dat we niet willen groeien om de groei, maar om de vitaliteit en een kwalitatief goede en groene leefomgeving in stand te houden en waar het fijn vertoeven is voor alle inwoners.

De Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in omgevingsprogramma's. De Woonzorgvisie zet daarmee specifieke de visie en kaders neer die vanuit de thema's wonen, zorg en welzijn bijdragen aan het creëren van vitale dorpen. Omgevingsprogramma's zijn een nieuw instrument uit de Omgevingswet. De programma's vormen de link tussen de omgevingsvisie en het omgevings-plan, waarin uiteindelijk concrete regels staan. In de programma's wordt integraal naar verschillende onderwerpen gekeken, zodat we de juiste balans in relatie tot duurzame groei en vitaliteit kunnen vinden.

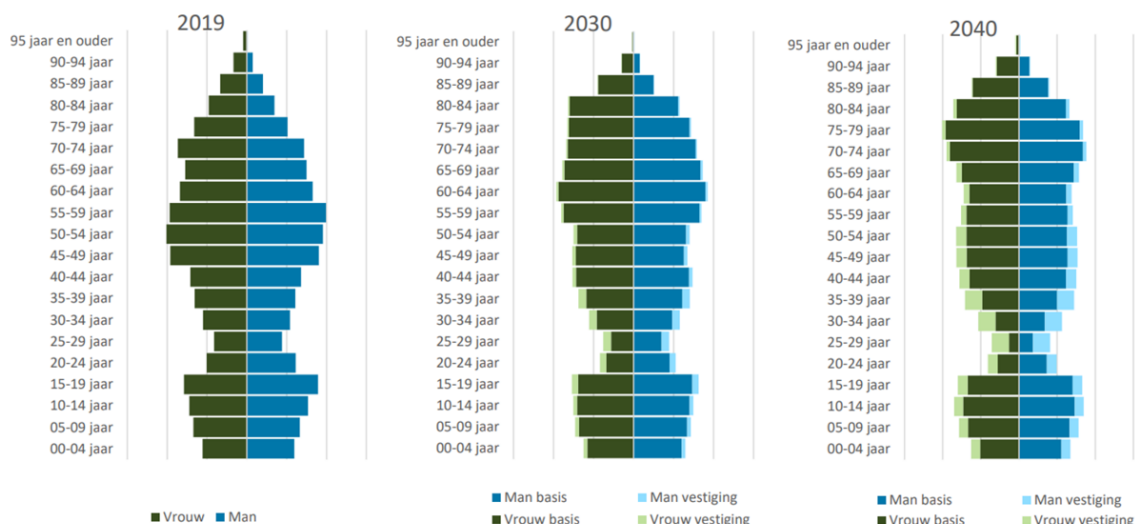
### Vitale dorpen en een betrokken samenleving zijn het doel

We streven samen met onze inwoners en ondernemers naar vitale dorpen en een betrokken samenleving waarin we naar elkaar omkijken. Vitale dorpen vragen om voldoende toegankelijke basisvoorzieningen, passende ruimte voor woningen voor jong en oud en ondernemerschap, een rijk verenigingsleven, een veilig leefklimaat en de mogelijkheid om volop mee te doen. Concreet betekent dit bijvoorbeeld ook: mensen met een zorgbehoefte kunnen langer thuis wonen, de leefbaarheid voor onze inwoners bevorderen, iedereen kan meedoen en zichzelf zijn, inwoners houden eigen regie over hun leven, zorg is dichtbij huis georganiseerd en veilig zijn in huis en in de buurt. Elke dorp heeft daarbij zijn eigen specifieke opgaven om de gewenste vitaliteit te creëren.

### Diverse bevolkingsopbouw nodig voor draag- en veerkracht

Een belangrijke randvoorwaarde voor vitaliteit is dat de demografische opbouw voldoende in balans is. We weten dat het aantal 65-plussers in onze gemeente de komende 20 jaar flink gaat toenemen. Ook is er in verhouding weinig woonruimte voor jongeren en starters. We willen daarom tegemoetkomen aan zowel de fundamenteën van de participatiemaatschappij ('veerkrachtige wijken, ruimte voor initiatief, eigenaarschap nemen van de leefomgeving, voldoende mantelzorg en burenhulp'), als aan de toekomstige zorgvraag van de vergrijzende bevolking. We sturen daarom actief op een diverse bevolkingsopbouw. Hierdoor ontstaat naar verwachting meer draag- en veerkracht om zo een basis aan voorzieningen in stand te houden, passend bij het karakter van het dorp.

### Gewenste toekomstige bevolkingsopbouw



Bron: Companen, 2021.

### Goede sociale en fysieke infrastructuur vereist voor vitaliteit

Vitaliteit hangt niet alleen af van woningbouw. Ook de verbinding tussen onze inwoners is belangrijk voor een actief en sociaal bestaan. Juist diversiteit is daarbij van belang: ook kwetsbare inwoners, ouderen en nieuwkomers moeten kunnen meedoen en zich thuis voelen in onze dorpen. We zorgen er daarom voor dat erin ieder dorp gelegenheid is om elkaar te ontmoeten, bijvoorbeeld door middel van de inrichting van de openbare ruimte. Preventie speelt ook een belangrijke rol in de vitaliteit van onze samenleving. Hieronder verstaan we het voorkomen van (verergering van) gezondheids- of sociale problemen en eenzaamheid. Dit doen we onder meer door de sociale basis te versterken en de verbinding te verbeteren tussen informele en formele zorg. Dit is een opgave van ons allemaal, ook inwoners,

verenigingen en initiatiefnemers hebben hierin een rol. Een groene, toegankelijke, beweegvriendelijke en rookvrije leefomgeving kan daarnaast bijdragen aan een goede mentale gezondheid en overgewicht tegengaan. Bij de inrichting houden we daarom rekening met veilige en logische fiets- en looproutes voor iedereen. We bieden ruimte aan initiatieven gericht op bewegen, sporten en spelen.



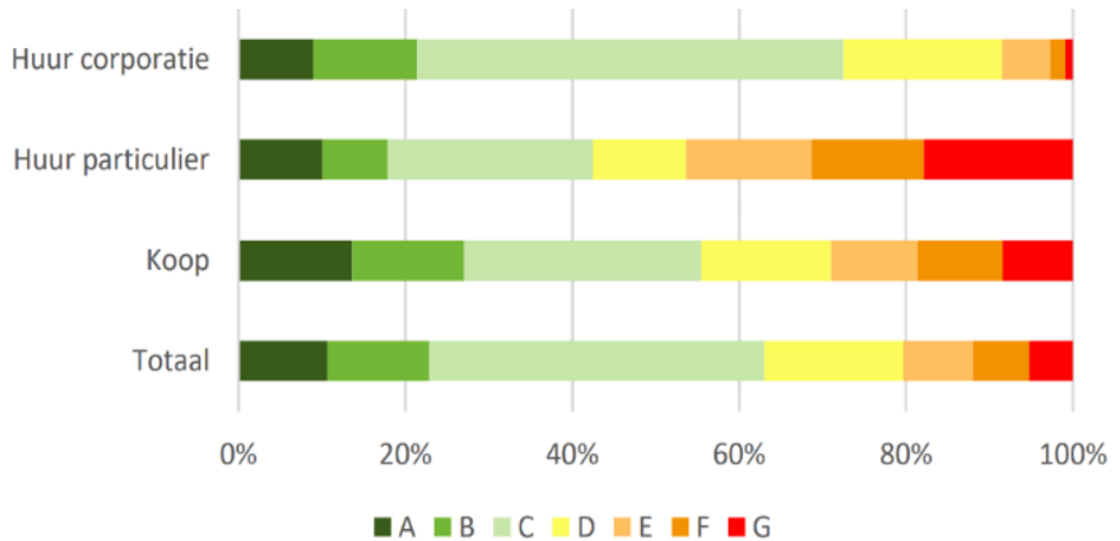
## 1. Toekomstbestendige voorraad

### 1.1 Wat zien we?

#### **Grote verduurzamingsopgave in het particuliere (koop)segment**

De bestaande woningvoorraad en leefomgeving zijn van groot belang voor de algemene woon-kwaliteit van de Utrechtse Heuvelrug. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers nu al. Binnen deze voorraad is sprake van een grote verduurzamingsopgave. De gemeente beschikt namelijk over veel woningen met een bouwjaar van voor 1970 (38%). Deze woningen zijn gemiddeld genomen minder goed geïsoleerd en hebben vaker een lager energie-label. De grootste opgaven bevinden zich in het koop- en particuliere huursegment. In de corporatiesector is de verduurzamingsopgave minder groot, met uitzondering van het bezit van Stedenklink in Leersum en het bezit van woningbouwvereniging Maarn in Tuindorp. Driekwart van de corporatiewoningen heeft al een energielabel A, B of C. Bovendien zijn met de meeste woningcorporaties vergaande (bovenwettelijke) verduurzamingsafspraken gemaakt als onderdeel van de prestatieafspraken voor 2023 tot 2028.

#### **Woningvoorraad naar eigendom en energielabels**



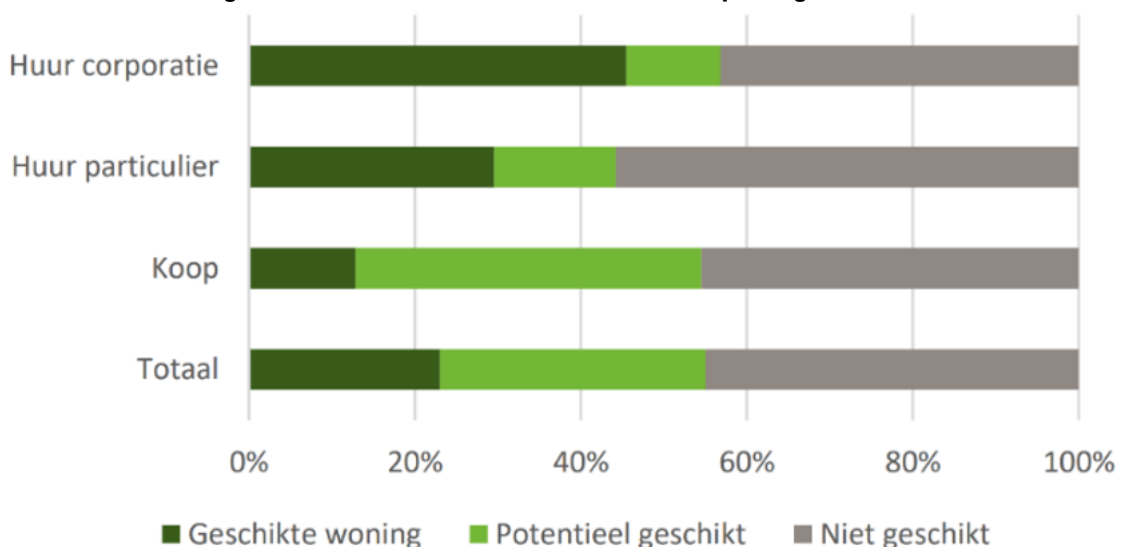
Bron: Companen 2020.

### Behoefte aan levensloopbestendige woningen groeit de komende jaren

Demografische ontwikkelingen zorgen ervoor dat de woonbehoeften van inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug de komende jaren gaan veranderen. Het aantal ouderen in de gemeente neemt toe en de gemiddelde leeftijd van deze groep stijgt. Ouderen moeten en willen vaak ook langer thuis blijven wonen. Samenhangend met deze ontwikkeling groeit de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Ouder worden gaat immers in veel gevallen gepaard met negatieve effecten op de mobiliteit. Traplopen wordt bijvoorbeeld steeds lastiger. Een klein deel van de groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen kan worden opgevangen met nieuwbouwwoningen. Een veel groter deel van deze opgave betreft daarom een aanpassingsopgave binnen de bestaande woningvoorraad. Het opvangen van de dubbele vergrijzing in de woningmarkt is dan ook qua omvang de grootste ruimtelijke opgave. Binnen de bestaande woningvoorraad ligt de oplossing hiervoor vooral in de koopsector.

Zo'n 40% van deze voorraad is nu nog niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking, maar is dit in potentie wel te maken<sup>2</sup>.

### Geschiktheid woningvoorraad voor inwoners met mobiliteitsbeperking



Bron: Companen, 2020.

### 1.2 Wat is onze visie?

**Verduurzaming noodzakelijk voor kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande voorraad**

2) Zie de begrippenlijst voor een definitie van aanpasbaar, zoals gehanteerd door TNO.

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer belangrijk voor de toekomstbestendigheid. Immers, circa 95% van de benodigde woningen in de toekomst staat er al. We zetten daarom in op versterking van de bestaande woningvoorraad door verduurzaming. We willen een duurzaam woonklimaat en stimuleren verduurzaming naar energielabel A of B voor alle segmenten van de woningmarkt, dus voor zowel eigenaar-bewoners en corporaties alsook huurders. In onze woningvoorraad liggen daarbij grote koppelkansen met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

#### **Woningaanpassingen nodig om tegemoet te komen aan veranderende woonwensen**

We willen voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte van onze inwoners. We zetten daarom in op de versterking van de bestaande woningvoorraad door aanpassing, renovatie, woningsplitsing, transformatie of sloop en nieuwbouw. We willen beschikken over voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met een afnemende mobiliteit of zorgbehoefte. Om tegemoet te komen aan de veranderende woonwensen van de groeiende groep ouderen zetten we in op het aanpassen van de bestaande voorraad, (voor een deel van onze woningbouwprogrammering) op levensloopbestendige nieuwbouw en doorstroming (zie hoofdstuk 'nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling').

#### **Informerende en stimulerende aanjagersrol voor gemeente**

We erkennen dat we hier als gemeente een beperkte rol in hebben: het grootste deel van de voorraad is namelijk in particuliere handen. Gezamenlijk met zowel onze woon- en zorgpartners als onze inwoners met particulier bezit streven we naar kwalitatief goede woningen. De gemeente heeft hier een informerende en stimulerende aanjagersrol.

#### **Koppeling Woonzorgvisie en gemeentelijk Wmo-beleid**

We hebben als gemeente een rol als het gaat om het aanpassen van woningen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Meer woningaanpassing (en meer ondersteuning thuis) zorgt voor een grote druk op het Wmo budget. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt daarom ook de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 gewijzigd. De wijziging houdt in dat in de Wmo 2015 (via het gemeentelijke Wmo-beleid) de verbinding moet worden gelegd met het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Door de koppeling tot stand te brengen met de Wmo 2015, wordt geregeld dat in het gemeentelijke Wmo-beleid aandacht wordt besteed aan het inkopen van de zorg en maatschappelijke ondersteuning die hoort bij de woonopgave voor aandachtsgroepen en ouderen. Het gemeentelijke Wmo-beleid is in die zin als integrale visie bedoeld in samenhang met het woonzorgbeleid in het volkshuisvestingsprogramma.

### **1.3 Wat gaan we doen?**

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In het separate uitvoeringsprogramma werken we per actiepoint uit wat het actiepoint exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
<b>Verduurzaming noodzakelijk voor kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande voorraad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Inwoners ondersteunen bij verduurzaming:</b> We jagen verduurzaming bij particuliere eigenaren en huurders aan door te informeren en stimuleren.</li> <li>• <b>Wijkgerichte aanpak 'duurzame wijk':</b> We zetten tijd en energie op acties gericht op energiebesparing, het verduurzamen van woningen en gebouwen en het stimuleren van de aanleg van zonnepanelen op daken. Hiermee is al in een aantal wijken gestart.</li> <li>• <b>Uitvoering duurzaamheidsafspraken met woningcorporaties monitoren:</b> We monitoren gemaakt duurzaamheidsafspraken en zoeken tegelijkertijd samen naar versnelling.</li> </ul>
<b>Woningaanpassingen nodig om tegemoet te komen aan veranderende woonwensen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Opzetten informatiecampagne toekomstbestendig wonen:</b> We zetten een informatiecampagne op om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden (en vereisten) van toekomstbestendig wonen.</li> <li>• <b>Koppeling maken met gemeentelijk Wmo-beleid:</b> Om integraal te kunnen handelen leggen we de koppeling tussen onze Woonzorgvisie en het gemeentelijke Wmo-beleid.</li> </ul>

## 2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

### 2.1 Wat zien we?

#### Betaal- en beschikbaarheid koopsegment zwaar onder druk

De bestaande woningvoorraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is ten opzichte van het landelijk gemiddelde relatief duur. Zo'n 40% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tussen € 280.000 en € 450.000. Nog eens 40% heeft een WOZ-waarde boven € 450.000. Dit betekent dat slechts 20% van de woningen een WOZ-waarde onder € 280.000 heeft. De betaalbaarheid van koopwoningen staat zwaar onder druk. Voor Huurders die willen verhuizen naar een koopwoning en gezinnen die een grotere koopwoning zoeken, is het aanbod te klein en te duur.

Voorals onze starters en middeninkomens hebben het moeilijk. Binnen deze doelgroep heeft ruim 60% een voorkeur voor een eigen koopwoning (bron: WoON, 2021). Maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben kunnen opbouwen is hun budget daarvoor vaak te beperkt. Bovendien zorgen de hoge inflatie en hypotheekrente voor minder koopkracht en lagere financieringsmogelijkheden bij deze doelgroep. Het betaalbare segment (goedkoop en middel-duur) is voor deze doelgroep vaak nog binnen bereik, maar juist dit segment is nauwelijks beschikbaar in de Utrechtse Heuvelrug. De beperkte doorstroming in de gemeente speelt hierin een belangrijke rol. Ook de nabijheid van de stad speelt mee. Veel jonge gezinnen uit de stad verruilen hun woning (met een overwaarde) voor een woning in de regio. Hierdoor hebben zij vaak meer te besteden en worden de eigen starters overboden. Ook werd een deel van de betaalbare woningen opgekocht om door te verhuren (aan studenten). Op dit probleem is begin dit jaar actie gezet. De ingevoerde opkoopbescherming gaat dit namelijk tegen.





### **Ook schaarste in betaalbaar huursegment: lage- en middeninkomens tussen wal en schip**

Tegelijkertijd knelt het ook op de huurmarkt. In de sociale huur is de mutatiegraad laag (5,8% t.o.v. 7,6% landelijk) en zijn de wachtlijsten lang. Eén van de oorzaken hiervan is dat dit segment relatief beperkt aanwezig is in de gemeente. De Utrechtse Heuvelrug beschikt over een voorraad die voor 25,5% uit sociale huur bestaat. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde (27%). De vraag naar deze toch al schaarse woningen groeit, mede door de huisvesting van aandachtsgroepen en kwetsbare urgente woningzoekenden.

Het middeldure huursegment is ook beperkt aanwezig in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Bovendien is dit segment aan verandering onderhevig door de invoering van de Wet goed verhuurderschap en de (verwachte) Wet betaalbare huur<sup>3</sup>. Vooruitlopend hierop zien we dat verhuurders hun voormalige huurwoningen te koop aanbieden. Ook in onze gemeente is dat het geval. Verhuurders kopen minder snel aan en stoten sneller af. Dit zorgt in de toekomst mogelijk voor een groter tekort aan middeldure huurwoningen. Samen zorgen deze ontwikkelingen ervoor dat lage- en middeninkomens tussen wal en schip vallen en heel lastig een woning kunnen bemachtigen op de woningmarkt van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

### **Oudere huishoudens laten doorstromen naar een passende woning gaat niet vanzelf**

Het huidige Rijksbeleid (zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan) stuurt aan op het langer thuis blijven wonen van ouderen. Soms is thuis blijven wonen niet de beste optie en is het voor het woongenot en de veiligheid van oudere huishoudens beter om een verhuisstap te maken naar een meer geschikte woning. Denk aan een levensloopbestendige woning met bad- en slaapkamer op de begane grond (zoals appartementen bereikbaar per lift, patiowoningen of onderwoningen met een kleine tuin). Bijkomend voordeel hiervan is dat er met deze verhuisstap ook een bestaande woning wordt 'vrijgespeeld' die kan worden betrokken door een huishouden bij wie deze woning beter past. Op dit moment is er beperkt sprake van doorstroming op de woningmarkt van de Utrechtse Heuvelrug. Als reden hiervoor geven huishoudens vaak aan dat ze hun vertrouwde omgeving niet willen verlaten. Ook zien sommige mensen op tegen de verhuizing naar een beter passende woning, waardoor ze soms langer dan gewenst in hun minder passende woning blijven wonen. Ouderen overwegen vaak alleen te verhuizen naar echt aantrekkelijk, passend, betaalbaar en levensloopbestendig aanbod.

### **Nationale Woon- en Bouwagenda zet vol in op betaal- en beschikbaarheid**

Een belangrijk kader voor gemeentelijke woon(zorg)visies is de Nationale Woon- en Bouwagenda en de bijbehorende programma's. Het doel is om tot en met 2030 900.000 extra woningen te realiseren (100.000 per jaar). Van de 900.000 woningen die gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Dit betekent 350.000 woningen in de middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen. Van de 900.000 woningen moeten daarnaast 290.000 woningen geschikt zijn voor ouderen. Het toevoegen van woningen kan door nieuwbouw, maar ook door transformatie van grote panden e.d. en door het splitsen van woningen.

3) De Wet goed verhuurderschap (ingegaan in juli 2023) stelt nieuwe regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars. Ook kunnen gemeenten nu meer instrumenten inzetten om huurmisstanden te voorkomen, zoals de verhuurvergunning. De Wet betaalbare huur (beoogde ingang januari 2024) stelt maximale huurprijzen aan woningen in het middensegment en werkt aan een versterkte huurbescherming. Voor woningen in het middensegment betekent dit een daling van de huurprijs.

Deze ambities zijn eind 2022 vertaald naar samenwerkingsafspraken tussen Rijk en provincies. Met de provincie Utrecht is afgesproken dat zij 83.500 woningen realiseert van 2022 t/m 2030. In maart 2023 is de Woondeal van de regio U10 ondertekend. Daarin is afgesproken dat de regio 61.169 woningen toevoegt. Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug is het doel 1.143 extra woningen. Hiervan zijn erin 2022 al 87 gerealiseerd. In 2023 realiseren we waarschijnlijk 130 reguliere- en 30 zorggeschikte woningen.

## 2.2 Wat is onze visie?

### **Niet groeien om groei, maar voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en passende huisvesting**

We vinden het heel belangrijk dat onze dorpen vitaal blijven. Met onze woningbouwontwikkeling zetten we hierop in. We willen niet groeien om de groei, maar om toe te werken naar een evenwichtige bevolkingsopbouw en om onze inwoners passende huisvesting te bieden. Waar mogelijk bouwen we primair voor (de woonbehoefte van) mensen die wonen, werken of een opleiding volgen in onze gemeente dan wel waar we als gemeente een taakstellende opgave voor hebben. Dit betekent ook dat we de ambitie hebben om de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen, zo snel als mogelijk is, te reduceren. We willen daarom met name in het goedkope en middeldure segment bouwen voor sociale huurders, starters en jonge gezinnen. Ook willen we bouwen voor senioren om hen te verleiden een verhuistap te maken. Woningen die toegevoegd worden moeten een kwalitatieve aanvulling zijn op de bestaande voorraad en voorzien in de kwalitatieve behoeften van onze (toekomstige) inwoners.

### **Tot en met 2030 behoefte aan 1.170 tot 1.320 extra zelfstandige woningen: 167 tot 189 woningen per jaar**

Het aantal huishoudens in de gemeente Utrechtse Heuvelrug groeit de komende jaren, terwijl het aantal leden per huishouden daalt. Dit komt door het groot aantal senioren, dat alleen achterblijft in de woning na het overlijden van de partner, door jongeren die het ouderlijk huis verlaten en op zichzelf gaan wonen, doordat jongeren later gaan samenwonen en door het toegenomen aantal scheidingen. De vergrijzing heeft een nadelig effect op de houdbaarheid van onze voorzieningen en daarmee direct op de vitaliteit van onze dorpen.

Om aan de woningbehoefte te voldoen én om de vitaliteit veilig te stellen, is het nodig dat we tot en met 2030, 167 tot 189 zelfstandige woningen per jaar toevoegen en dat het inwonertal groeit van 50.000 (in 2021) tot 51.000 à 52.000 (in 2030). Dit betekent een totale woningbouwopgave van 1.170 tot 1.320 zelfstandige woningen tot en met 2030. Dit ligt in lijn met de woningbouw aantallen waarover in de regionale woondeal afspraken zijn gemaakt (1.143 extra zelfstandige woningen tot en met 2030). Hierbinnen bestaat een (voorlopige) opgave voor 70 zorggeschikte woningen, 335 geclusterde woningen en 430 nultredewoningen. Zodra de Provincie het onderzoek naar de woon- en zorgbehoeften van aandachtsgroepen heeft afgerond en nadat hier regionale afstemming over heeft plaatsgevonden (zie ook hoofdstuk 3: aandacht voor wonen, zorg en welzijn) nemen we de definitieve cijfers over.

Omdat niet alle plannen gerealiseerd worden, zetten we in op een overprogrammering van 50%. We monitoren de woningproductie en het inwoneraantal en evalueren de stand van zaken elk jaar. Indien nodig, sturen we bij. Dit kan gebeuren als de productie of het inwonertal te laag is maar ook als de benodigde aantallen bereikt zijn.

Overigens geldt, dat overal waar we spreken over woningbouw, gelezen moet worden dat het gaat om het *toevoegen* van woningen. Dit kan behalve met nieuwbouw, ook door middel van het splitsen van woningen, transformatie van bestaand vastgoed en met andere creatieve oplossingen zonder dat versterking optreedt.

### **Indicatief richtgetal per dorp met oog op vitaliteit**

In totaal voegen we tot en met 2030 167 tot 189 zelfstandige woningen per jaar toe. Met het oog op de vitaliteit willen we dat in alle dorpen gebouwd gaat worden met behoud of verbetering van ruimtelijke kwaliteit, groen, biodiversiteit en natuur. Dit is ook nodig. Behoud van vitaliteit vraagt om een (meer) evenwichtige bevolkingsopbouw. In de Omgevingsvisie is vastgelegd welk toekomstig voorzieningen-niveau hoort bij vitale dorpen. Zo moet in de kleinere dorpen (Maarsbergen en Overberg) minimaal één primaire onderwijsinstelling blijven bestaan en moet in de grotere dorpen het huidige onderwijs aanbod behouden blijven. Ook moeten alle niveaus van voortgezet onderwijs beschikbaar blijven in de gemeente. Daarnaast geldt dat mensen basisscholen, winkels en zorg vanaf maximaal 15 minuten lopen of fietsen vanaf hun voordeur moeten kunnen bereiken en moet er voldoende eerstelijnszorg beschikbaar zijn. Als er voldoende inwoners zijn om basisscholen en eerstelijnsgezondheidsvoorzieningen in stand te houden, zijn er ook voldoende inwoners om sportverenigingen e.d. in stand te houden. Wat dit voor de woningbouwopgave per dorp betekent, verschilt per dorp en is afhankelijk van de bestaande bevolkingsopbouw en aanwezige voorzieningen. Met de Stec-voorzieningscan is dit in beeld gebracht (binnen de totale opgave voortkomend uit het Companen-onderzoek 2020). Uit de scan volgt een indicatieve verdeling over de dorpen. In de grotere kernen is woningbouw met name nodig om de trend-

matige bevolkingsgroei te accommoderen; in de kleinere dorpen gaat het vooral om het versterken van de vitaliteit.

In onderstaande tabel is de benodigde woningbouwopgave per kern uiteengezet (indicatieve richtgetallen in een bandbreedte) en zijn doelgroepen benoemd. Een nadere uitleg en onderbouwing van de voorzieningscan is bijgevoegd als bijlage (bijlage1).

**Tabel 1. Woningbouwopgave verdeeld over dorpen, 2024 t/m 2030 (indicatief)**

Dorp	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte	Voor welke doelgroep(en)?
Doorn	220	225	Starters, gezinnen en ouderen
Driebergen	435	460	Starters, gezinnen en ouderen
Leersum	145	205	Starters, gezinnen en ouderen
Amerongen	105	115	Gezinnen
Maarn	85	95	Starters, gezinnen en ouderen
Maarsbergen	80	100	Gezinnen
Overberg	100	120	Gezinnen
<b>Totaal</b>	<b>1.170</b>	<b>1.320</b>	

#### Bouwen voor ouderen...

We zetten in op doorstroming. Door de opbouw van de huidige woningvoorraad wordt doorstroming bemoeilijkt. Daarnaast is het door de sterke prijsstijgingen op de koopmarkt de afgelopen jaren nog moeilijker geworden voor starters om een woning te kopen. Er zit een gat tussen (betaalbare) sociale huur en de steeds duurder geworden koopmarkt. Huishoudens met een middeninkomen zitten klem.

We zetten daarom vooral in op de bouw van levensloopgeschikte woningen in verschillende verschijningsvormen en prijsklassen (conform onze betaalbaarheidseisen). Qua woonwensen bestaat er namelijk niet één type oudere. Daarbij willen we ook stimuleren dat bij meerdere vrijkomende agrarische bedrijfslocaties de te bouwen woningen geclusterd worden op één gunstig gelegen locatie. Het toevoegen van levensloopgeschikte woningen voor ouderen kan wel vijf verhuizingen opleveren. De woningen die doormiddel van doorstroming vrijkomen bieden andere huishoudens de mogelijkheid een woning te kopen. Dit draagt direct bij aan het verbeteren van de demografische opbouw die nodig is om de vitaliteit in de dorpen op peil te houden.

#### ... en betaalbare woningen toevoegen voor starters en middeninkomens

We willen de kansen voor starters daarentegen niet volledig afhankelijk laten zijn van wat ouderen doen. We zetten daarom daarnaast ook in op het gericht toevoegen van starterwoningen in de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Hiermee willen we (jonge) doelgroepen een kans bieden om te wonen in onze gemeente. Ook willen daarmee een beter vestigingsklimaat creëren voor zorgverleners en andere cruciale beroepsgroepen met een laag en middeninkomen. We zullen tussen 2024 en 2030 jaarlijks minimaal één-derde van de te realiseren sociale woningen reserveren voor jongeren en starters.



Voor doorstroming van middeninkomens speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop namelijk een sleutelrol. Een mix van prijssegmenten (sociale en particuliere huur, middeldure en duurdere koop) zorgt voor toekomstbestendig en krachtige wijken en dorpen.

#### Doorstroming op de woningmarkt (gouden driehoek)



### Wet versterking regie volkshuisvesting

Om regie te voeren op afspraken die voor Nationale Woon- en Bouwagenda en de regionale woondeals zijn gemaakt, wordt gewerkt aan de Wet versterking regie volkshuisvesting. Met deze wet worden vijf bestaande wetten gewijzigd om de regie op de volkshuisvesting te versterken. Dit door (1) het bouwen van voldoende betaalbare woningen te versnellen, (2) de juiste verdeling en het juiste gebruik van de woningvoorraad te bevorderen en (3) de volkshuisvestelijke prestaties van woningcorporaties te stimuleren. Voor betaalbaarheid geldt:

- Op regionaal niveau moet 2/3 van het nieuwbouwprogramma uit betaalbaar aanbod bestaan.
- Gemeenten moeten zorgen dat 40% van de nieuwbouw in het middensegment valt.
- Gemeenten die een lager aandeel sociale huur hebben dan landelijk gemiddeld, moeten verplicht tenminste 30% sociale huur in hun nieuwbouwprogrammering opnemen.

In de regionale woondeal van de U10 (ondertekend op 13 maart 2023) is daarom ook afgesproken dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug met haar woningbouwplannen inzet op 30% sociale huur en 40% middelduur (koop en middenhuur). De gemeente sluit daarbij aan bij de landelijke prijsgrenzen zoals die nu ook in de regionale woondeal zijn opgenomen.

De gemeente zal samen met de woningcorporaties actief streven naar het vergroten van de sociale woningvoorraad naar 30% van de totale woningvoorraad en daarnaast blijven streven naar 40% woningen in het middensegment in de totale woningvoorraad.

Om meer betaalbare woningen te realiseren hanteren we op planniveau een segmentering. Dit betekent dat ieder plan minimaal 30% sociale huur en (samen) minimaal 40% middenhuur en betaalbare koop moet bevatten. We sluiten hierbij aan bij (toekomstige) landelijke wetgeving en prijsgrenzen. De prijsgrenzen gelden niet voor bestaande plannen waarvoor al andere afspraken zijn gemaakt (op basis van een positieve reactie op een ruimtelijk initiatief, een intentieovereenkomst of een anterieure overeenkomst). De segmentering gaat gelden voor alle nieuwe formele ruimtelijke initiatieven die worden ingediend na publicatie van dit voorstel. Voor ruimtelijke initiatieven die voor vaststelling zijn ingediend, maar nog geen formele briefreactie hebben ontvangen, gelden de nieuwe afspraken.

Tabel 2. Betaalbaarheidseisen <sup>4</sup> nieuwbouw (prijspeil 2024) voor alle plannen

Prijsklasse	Subklassen	Aandeel <sup>5</sup>
Sociale huur	Tot de kwaliteitskortingsgrens	Minimaal 30%

4) We indexeren de betaalbaarheidsgrenzen ieder jaar op 1 januari.

5) Aandelen worden rekenkundig afgerond. Bij een aandeel van 0,50 tot en met 1,49 wordt het dus 1 woning en bij een aandeel van 1,50 tot en met 2,49 wordt het dus 2 woningen, enzovoort.

	Tot de eerste aftoppingsgrens	
	Tot de tweede aftoppingsgrens	
	Tot en met de liberalisatiegrens	
<b>Middenhuur</b>	Middenhuur (€ 879,66 tot € 1.165,81)	Minimaal 40%
<b>Betaalbare koop</b>	Tot € 280.000 Van € 280.000 tot € 390.000	
<b>Dure huur</b>	Vanaf € 1.123	Maximaal 30%
<b>Dure koop</b>	Vanaf €390.000	

### Vereveningsfonds als instrument om realisatie betaalbare nieuwbouw te borgen

De betaalbaarheidseisen gelden in beginsel voor alle woningbouwplannen. Bij sloop/nieuwbouw door een woningcorporatie van een project met middensegmentwoningen moet het middensegment aandeel behouden blijven en mag worden uitgebreid tot 70%, zodat het sociale deel minimaal 30% bedraagt. Om plannen haalbaar en uitvoerbaar te houden is differentiatie mogelijk via het vereveningsfonds. Het vereveningsfonds is een fonds waarin opbrengsten van betaalbare en dure woningen worden verevend. De verplichting die voortvloeit uit het niet realiseren van het vastgelegde aandeel sociale huurwoningen vertaalt zich in een financiële compensatie. De financiële compensatie belandt in het fonds en kan gebruikt worden om op andere locaties extra sociale huur (meer dan 30%) te realiseren. Hiermee wordt gezekerd dat het aandeel sociale huur elders in de gemeente wordt ingevuld en dat de gemaakte afspraken uit de woondeal worden nageleefd. Het is dus nadrukkelijk niet de bedoeling dat het gestorte geld in het fonds blijft zitten. De eis van 40% middensegment blijft altijd bestaan. Deze kan niet afgekocht worden. De uitgangspunten voor de differentiatie van het vereveningsfonds zien er als volgt uit:

**Tabel 3: Uitgangspunten Vereveningsfonds**

Omvang project	Opzet Vereveningsfonds (geldend bij minder dan 30% sociale huur)
<b>1 t/m 9 woningen</b> <i>(kleine projecten)</i>	Mogelijkheid tot financiële compensatie bij minder dan 30% sociale huur of de keuze de sociale huur te vervangen door middenhuur of betaalbare koop
<b>10 t/m 19 à 49 (*) woningen</b> <i>(middelgrote projecten)</i>	Mogelijkheid tot financiële compensatie bij minder dan 30% sociale huur
<b>Vanaf 20 à 50 (*) woningen</b> <i>(grote projecten)</i>	Geen mogelijkheid tot financiële compensatie. Het project moet voldoen aan alle gestelde betaalbaarheidseisen

(\*) Het aantal woningen waarbij al dan niet een mogelijkheid bestaat tot financiële compensatie wordt definitief vastgesteld bij de separate uitwerking van het Vereveningsfonds

Verder geldt het volgende:

- De beoogde opzet van het Vereveningsfonds wordt na vaststelling van de Woonzorgvisie preciezer uitgewerkt en aan de gemeenteraad voorgelegd. De hoogte van het compensatiebedrag wordt nog uitgewerkt. Het uitgangspunt daarbij is een goede balans tussen de borging van het aandeel sociale huur en de financiële haalbaarheid van woningbouwplannen.
- Er wordt een hardheidsclausule toegevoegd aan het vereveningsfonds. Hiermee krijgt het college de bevoegdheid om plannen, die aantoonbaar financieel onhaalbaar zijn en voorzien in een grote maatschappelijke meerwaarde, (gedeeltelijk) vrij te stellen van de betaalbaarheidseisen en compensatieplicht. Het kan daarbij gaan om de ontwikkeling van locaties die cruciaal zijn voor de vitaliteit van dorpen, het in stand houden van monumenten, het realiseren van geclusterd wonen projecten en bepaalde transformaties.
- Bestaande landgoederen *buiten* de rode contour, die woningbouw willen toevoegen om een duurzame (financiële) instandhouding te bewerkstelligen, hoeven niet te voldoen aan de betaalbaarheidseisen en de compensatieplicht. Bestaande landgoederen *binnen* de rode contouren zullen, in tegenstelling tot wat is bepaald in de nota landgoederen, moeten voldoen aan de prijssegmentering.
- Bijdragen uit het fonds zijn uitsluitend bedoeld voor het realiseren van sociale huurwoningen. Geld uit het fonds mag niet voor andere doeleinden ingezet worden.
- De gemeente stelt een Reserve vereveningsfonds sociale woningbouw in.
- De gemeente stelt het resterende saldo van de Reserve Woonkwaliteit als startkapitaal beschikbaar.



### **Woningbouwprojecten sluiten aan bij kwaliteiten beschikbare locaties**

We willen dat de woningen die we realiseren passen bij de kwaliteiten van beschikbare locaties. Voor ouderen en mensen met een fysieke beperking is de toegankelijkheid van eerstelijnszorg-voorzieningen en een winkel voor dagelijkse boodschappen belangrijk. Dit betekent dat we op binnenstedelijke locaties die op loopafstand van dagelijkse- en zorgvoorzieningen liggen als eerst inzetten op woningen die aansluiten bij de woonwensen vanuit deze doelgroep. Daarnaast zijn locaties voor het realiseren van nieuwbouw schaars in Utrechtse Heuvelrug. Het is daarom zaak deze schaarse ruimte zorgvuldig te benutten.

### **Innovatieve en creatieve woonvormen zijn een aanvulling op reguliere woningbouw**

Aanvullend bouwen gaat samen met innovatie en vooruitgang. Nieuwe woonvormen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug blijven we dan ook nadrukkelijk faciliteren. Denk aan CPO-projecten, tiny houses, flexwoningen, gezamenlijk (intergenerationeel) wonen, (pre-) mantelzorgwoningen en andere vormen van (duurzame) houtbouw en biobased woonconcepten. We werken ook mee aan vernieuwende woonvormen. Voor flexwoningen wordt daarbij momenteel haalbaarheidsonderzoek gedaan voor vier locaties in Amerongen, Doorn, Leersum en Overberg. Daarnaast staan wij open voor andere locaties voor flexwoningen, waarbij het niet vooral gaat om de huisvesting voor 15 jaar van speciale doelgroepen, maar om het sneller woningen plaatsen voor een mix van doelgroepen/ inwoners en categorieën van woningen (ook bijvoorbeeld Tiny Houses en andere innovatieve woonvormen zoals collectief wonen en CPO-initiatieven), in samenspraak met de buurt. In combinatie met nieuwbouw willen we initiatiefnemers ook uitdagen om de mogelijkheden in bestaande bouw te onderzoeken. Gemeenschappelijk wonen, woningdelen, splitsen en transformatie faciliteren we.

### **Overige instrumenten**

We werken met een actief faciliterend (i.p.v. een passief) grondbeleid indien dat behulpzaam is bij het realiseren van de doelen van de Woonzorgvisie. We blijven onze Leegstandsverordening benutten om ongewenste leegstand tegen te gaan en de Opkoopbescherming om kooprijzen niet teveel te laten stijgen. We gaan actief opzoek naar subsidies om de woningbouw plannen financieel mogelijk te maken.

### **Groen**

Onze ambities voor groen en biodiversiteit zijn vastgelegd in de omgevingsvisie. Ook in regionaal verband is groen in het Integraal Ruimtelijk Perspectief als randvoorwaarde bij ontwikkelingen opgenomen. Als medeondertekenaar van het Groen Groeit Mee Pact zetten we ons daarnaast in op: de groene opgaven bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal en gelijkwaardig mee te nemen. Dit doen we door in ons duurzaam bouwenbeleid een groennorm op te nemen. Daarnaast heeft de ontwikkeling van meer groen in de openbare ruimte prioriteit en stimuleren we onze inwoners om hun tuinen groener en biodiverser te maken en regenwater op te vangen.

### **Stedenbouw**

Nieuwbouw houdt rekening met de identiteit en ruimtelijke opbouw van onze dorpen. De nota 'woonkwaliteit bij aanvullende woningbouw in stedelijk gebied' is daarbij het uitgangspunt. In het kader van

de woningbouwopgave gaan we daarnaast in kaart brengen waar zowel binnen als in de kernrandzone van onze dorpen logische locaties liggen voor woningbouw.

#### Openbare ruimte

Een groene, beweegvriendelijke en rookvrije leefomgeving kan bijdragen aan een goede mentale gezondheid en overgewicht tegengaan. We hebben daarom bij nieuwbouw aandacht voor een goede inrichting en goed beheer van de openbare ruimte die uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten. Hierbij houden we er ook rekening mee dat kinderen veilig buiten kunnen spelen. Ook ondersteunen we burgerinitiatieven voor speelvoorzieningen waar mogelijk. Voor bestaande leefomgevingen zetten we in op het beter toegankelijk maken (met minder drempels en dementie vriendelijke routes).

#### Mobiliteit

Bij nieuwbouw leggen we een link met mobiliteit en de parkeernormen. De Parkeerbeleidsnota 2022 vormt daarbij het vertrekpunt voor parkeren. Daar waar de parkeernorm niet haalbaar is wordt in overleg gezocht naar een oplossing. Dit kan betekenen dat, afhankelijk van de doelgroep en locatie de mogelijkheden van deelvervoer, de parkeernorm gemotiveerd bijgesteld kan worden. De ontwikkelingen op het gebied van duurzame mobiliteit gaan namelijk zo snel en we willen de kansen pakken die we zien om tegemoet te komen aan de duurzame mobiliteitsambities.

### 2.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema samen. In het separate uitvoeringsprogramma werken we de actiepunten verder uit.

Visie	Wat gaan we doen?
<b>Niet groeien om groei, maar voor passende huisvesting en vitaliteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Optimaliseren bestaand woningbouwprogramma:</b> We optimaliseren onze woningbouwprogrammering en werken toe naar een planlijst die qua aantallen en kwaliteiten aansluit bij de uitgangspunten en prioriteiten van deze Woonzorgvisie.</li> <li>• <b>Woningbouwproductie en inbreidingslocaties monitoren:</b> We onderzoeken of alleen met inbreiding wordt voldaan aan onze woningbouwopgave en vitaliteitsambities. Hiervoor monitoren we de woningbouwproductie en beschikbare locaties jaarlijks.</li> <li>• <b>Eigenaren en ontwikkelaars aanjagen:</b> Om de inzet op ontwikkeling van de vastgestelde inbreidingslocaties te vergroten, gaan we in gesprek met eigenaren en ontwikkelaars totdat de doelen zijn bereikt.</li> <li>• <b>Gemeente specifieke hoofdstukken toevoegen aan regionale huisvestingsverordening:</b> Om de beschikbaarheid en toewijzing van onze woningvoorraad te verbeteren en reguleren voegen we gemeente specifieke hoofdstukken toe aan de regionale huisvestingsverordening op.</li> </ul>
<b>Bouwen voor doorstroming en gericht betaalbare woningen toevoegen voor starters en middeninkomens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stimuleren en faciliteren doorstroming:</b> We werken aan een integrale aanpak passend wonen voor ouderen waarbij o.a. wordt ingezet op maatregelen om de doorstroming in de bestaande voorraad te bevorderen.</li> <li>• <b>Inrichten vereveningsfonds:</b> Er zijn veel kleine projecten op inbreidings- en transformatielocaties. Betaalbaarheidsdoelstellingen kunnen niet altijd op kleine schaal worden gerealiseerd. Om onze betaalbaarheidsdoelen te realiseren richten we daarom een vereveningsfonds in.</li> <li>• <b>Instrumenten inzetten:</b> Conform de nota 'instrumenten regie sociaal- en middensegment woningbouw' zetten we bestaande en nieuwe instrumenten in om (1) betaalbaar te bouwen en (2) deze woningen ook betaalbaar te houden. Daarnaast gaan we (waar nodig) werken met actief grondbeleid, benutten we onze Leegstandsverordening en Opkoopbescherming en doen we actief aanvragen voor subsidies om woningbouwplannen financieel mogelijk te maken.</li> </ul>
<b>Woningbouwprojecten sluiten aan bij kwaliteiten beschikbare locaties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Richtlijnen levensloopbestendig bouwen:</b> Om levensloopbestendig bouwen te stimuleren actualiseren we de richtlijnen voor waar levensloopbestendige woningen aan moeten voldoen. Deze richtlijnen worden onder de aandacht gebracht bij ieder nieuwbouwiniatief.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum stellen aan aantal woningen per hectare:</b> We gaan werken met een norm van een minimaal aantal woningen per hectare (ook als de locatie kleiner is dan een hectare). We werken deze norm verder uit in de nota 'woonkwaliteit bij inbreiding'.</li> </ul>
<b>Innovatieve en creatieve woonvormen zijn een aanvulling op reguliere woningbouw</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beleid tijdelijke en creatieve woonvormen:</b> We stellen regels op voor het plaatsen van tijdelijke woningen (o.a. pré-mantelzorgwoningen) bij particulier woningbezit. Bij de actualisatie van de nota Woonkwaliteit bij inbreiding hebben we ook aandacht voor het splitsen van woningen, micro wonen en kamerbewoning.</li> <li>• <b>Seniorenhofjes</b> We faciliteren initiatieven voor geclusterde seniorenwoningen in bijvoorbeeld seniorenhofjes</li> </ul>

### 3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn

#### 3.1 Wat zien we?

##### **Dubbele vergrijzing en extramuralisering leidt tot veranderende woonbehoefte**

Er is in het zorglandschap sprake van een verschuiving van wonen in een instelling met zorg en begeleiding (intramuraal) naar wonen buiten een instelling waarbij zorg en begeleiding in en rond de eigen woning plaatsvindt (extramuraal). Daarnaast is er sprake van dubbele vergrijzing. Onze ouderen groeien niet alleen in aantal, maar worden ook steeds ouder (de komende 10 jaar groeit het aantal 75-plussers met ongeveer 1.000). Doordat het beleid vanuit het Rijk gericht is op 'langer thuis' gaan steeds meer zorgbehoevenden zorg ontvangen in een zelfstandige woning.

Hierdoor ontstaat vanuit deze brede doelgroep een grotere vraag naar zorggeschikte en bij voorkeur levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en mogelijkheden tot ontmoeting. De opgave tot en met 2030 (richtinggevend) bestaat uit 70 zorggeschikte woningen, 335 geclusterde woningen en 430 nultrredenwoningen. Zodra de Provincie het onderzoek naar de woon- en zorgbehoeften van aandachtsgroepen heeft afgerond en nadat hier regionale afstemming over heeft plaatsgevonden (zie hoofdstuk: aandacht voor wonen, zorg en welzijn) nemen we de definitieve cijfers over.

##### **Met minder handen is er meer te organiseren**

Door de vergrijzing hebben we een grote maatschappelijke opgave om de zorg van zorgbehoevenden ook in de nabije toekomst toegankelijk te houden. Enerzijds leidt een vergrijzende bevolking tot een toegenomen zorgvraag. Anderzijds neemt het aantal mensen dat zorg kan bieden af. Kortom: met minder handen is er meer zorg te organiseren. Dit is, door het grote personeelstekort in de zorg, nu al te merken. We moeten de zorg daarom anders gaan organiseren, maar ook zorgen voor de juiste woningen en woonomgeving om vestigers aan te trekken en te binden (zie hoofdstuk 'nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling).

##### **Integraal Zorg Akkoord (IZA)**

Het Integraal Zorg Akkoord is gericht op de transformatie in zorg en welzijn. Het doel is om deze voor alle Nederlanders toegankelijk, kwalitatief goed en betaalbaar te houden. Het uitgangspunt is: passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met de nadruk op (positieve) gezondheid. Het Rijk, landelijke patiëntenverenigingen, gemeenten, zorgverzekeraars, huisartsen en zorginstellingen maakten voor de komende jaren afspraken om dit mogelijk te maken. De eerste stap is om de feitelijke situatie en de opgaven binnen de zorgkantorregio's goed in kaart te brengen; het regiobeeld. Deze is in juni 2023 gepubliceerd. De volgende stap is dat op regionale partijen, op basis van dit regiobeeld en de inzichten die daaruit voortvloeien, een regioplan opstellen.

##### **Aandachtsgroepen hebben moeite met het vinden van een geschikte woning**

Het vinden van geschikte woningen is voor kwetsbare groepen (zoals mensen die uitstromen uit een intramurale zorginstelling, maatschappelijke opvang, slachtoffers van huiselijk geweld en mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg en jeugdzorg) moeilijk. Zeker in de huidige woningmarkt met een hoge woningnood kunnen zij vaak niet zelf voorzien in zelfstandige huisvesting.

##### **Regionale afstemming aandachtsgroepen volgt later**

Bij inwerkingtreding van de Wet regie versterking volkshuisvesting wordt het voor gemeente verplicht om per 1 januari 2026 een Volkshuisvestingsprogramma te hebben. Een onderdeel hiervan is het in beeld hebben van de woonbehoefte van aandachtsgroepen<sup>6</sup> en ouderen. In de verdeling van schaarste

aan woningen moeten de meest kwetsbare mensen namelijk beschermd worden. Daarom wordt een deel van deze woningzoekenden in de gewijzigde Huisvestingswet 2014 ook als verplichte urgentiecategoryën opgenomen. Hiermee krijgen zij voorrang bij de toewijzing van woonruimte. Het is daarom belangrijk om in beeld te hebben over welke opgave het gaat en deze regionaal af te stemmen (sommige opgaven kunnen immers niet aan één gemeente toegerekend worden). Om dit op een goede manier te doen is de provincie Utrecht een onderzoek naar de woonzorgbehoeften van aandachtsgroepen en ouderen gestart. De resultaten van dit onderzoek worden in het najaar van 2024 verwacht. Zodra deze bekend zijn wordt hierover regionaal afgestemd. De afspraken die in dit kader gemaakt worden, worden te zijner tijd toegevoegd aan onze Woonzorgvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Op basis van de op gemeenteniveau beschikbare informatie gaan we tot die tijd uit van:  
Uitstroom uit Beschermd Wonen (21 personen per jaar) en Jeugdzorg (15 personen per jaar).

### 3.2 Wat is onze visie?<sup>6</sup>

#### **Voor iedereen geschikt wonen, passende zorg met aandacht voor welzijn**

Waar wonen en zorg in het verleden twee gescheiden werelden waren, zijn ze nu onlosmakelijk met elkaar verbonden. We moeten wonen, zorg en welzijn daarom integraal benaderen om invulling te kunnen geven aan de woonbehoefte van onze inwoners. Voor alle inwoners een passende woning is daarbij het streven. Inwoners moeten zo lang, veilig en zelfstandig mogelijk thuis kunnen wonen (met passende zorg dichtbij huis) en mee kunnen blijven doen in de samenleving. Extra aandacht besteden we daarom aan jongeren, ouderen, kwetsbare mensen en mensen met een zorgvraag. Een deel van de (veranderende) woonbehoefte kan opgevangen worden in nieuwbouw (zie hoofdstuk 'nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling'), maar een (veel) groter deel betreft een aanpassingsopgave in de bestaande voorraad. Inwoners zijn daarbij zelf verantwoordelijk voor het aanpassen van hun woning. We kijken daarom eerst wat mensen zelf kunnen doen, daarna naar wat we samen kunnen doen en als laatste naar wat de gemeente nog moet doen.

#### **Bij nieuwbouwprojecten inzetten op gemengd en geclusterd wonen**

We willen de (toekomstige) zorgkloof dichten door bij nieuwbouwlocaties nabij (zorg)voorzieningen in te zetten op gemengd (qua doelgroepen) en geclusterd (qua locatie) wonen. Tot en met 2030 realiseren we (richtinggevend) 70 zorggeschikte woningen en 335 geclusterde woningen. Dit om enerzijds onnodige vervoersbewegingen van inwoners te voorkomen en de eigen regie en zelfredzaamheid van inwoners te vergroten (door te zorgen voor de nabijheid van essentiële dagelijkse en zorgvoorzieningen, andere mensen die kunnen helpen en ontmoetingsruimten). En anderzijds om de vervoersbewegingen van zorgpersoneel te beperken (met het oog op de toenemende zorgvraag en de krapte op de arbeidsmarkt). We zetten daarbij in op de juiste mix door levensloopbestendige woningen te combineren met betaalbare gezinswoningen.

Ook in geclusterde woonconcepten (zoals aanleunwoningen, woonzorgcomplexen en serviceflats met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte) zetten we in op een gemengd programma (draggers/vragers en jong/oud). We hopen met het aanbieden/toevoegen van interessant, geclusterd aanbod oudere inwoners te verleiden om te verhuizen, waardoor er woningen vrijkomen voor starters en (jonge) gezinnen.

#### **Zorgzame buurten met passende woonplekken**

Bij vitaliteit hoort ook dat mensen lang zelfstandig kunnen blijven wonen. Omkijken naar elkaar is daarbij van belang. We willen dat mensen die zorg nodig hebben, zo veel mogelijk in de wijken kunnen (blijven) wonen. Dit doordat we woonvormen voor (mantel)zorg, omkijken naar elkaar, en begeleid wonen meer mogelijk maken. Concreet benutten we hiervoor de bestaande voorraad beter (denk aan het splitsen van woningen) en hebben we aandacht voor samen wonen. We denken daarbij niet alleen in woningen, maar ook in 'woonplekken' (zoals binnen de initiatieven 'kamers met aandacht' en 'onder de pannen'). We zetten naast geschikte huisvesting voor ouderen, ook nadrukkelijk in op huisvesting voor andere kwetsbare doelgroepen zoals bijvoorbeeld uitstromers vanuit de Jeugdzorg of Beschermd Wonen en psychisch kwetsbaren. Iedereen moet veilig terecht kunnen in onze wijken. Voor kwetsbare mensen zien we daarbij met name ruimte in wijken waar voldoende sociale draagkracht is.

6 ) Onder aandachtsgroepen vallen: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke 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), woningzoekenden na detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners.



Voor het creëren van passende woonplekken zijn zorgzame buurten essentieel. Jong en oud kent elkaar in deze buurten en helpt elkaar met de kleine dingen, als toevoeging op het bestaande aanbod van professionele hulp en dienstverlening. Waar noodzakelijk voor de vitaliteit van dorpen zullen we de huisvesting van huisartsen faciliteren, met oog voor de rol en verantwoordelijkheden van gemeente, regionale huisartsenorganisaties en zorgverzekeraars, door te zorgen voor voldoende maatschappelijk vastgoed voor eerstelijns/huisartsenzorg. Zorgzame buurten leggen de link tussen de informele zorg (zelfzorg, mantelzorg, burenhulp en vrijwilligerswerk) en de formele of professionele zorg. Deze link is noodzakelijk voor de vroeg detectie van kwetsbare mensen, de preventie van gezondheidsongelijkheid en de ondersteuning van informele zorgverleners. In een zorgzame buurt werken welzijns- en zorgpartners samen met partners uit andere sectoren (waaronder huisvesting, ruimtelijke ordening, jeugd en cultuur). Zo ontstaat er een lokaal netwerk dat bestaat uit de buurt, het lokale bestuur en de welzijns- en zorgpartners. Dit zorgt ervoor dat iedereen, ongeacht zijn of haar ondersteuningsvraag, comfortabel kan wonen.

#### **Samenwerking essentieel voor invullen woonzorgopgaven**

Woon-, zorg- en welzijnspartijen benadrukken allemaal de essentiële rol van samenwerking op dit thema. Geen van de partijen kan de toekomstige woonzorgopgaven namelijk alleen invullen. Sterker nog: een voortvarende samenwerking is nu nodig gezien de zorgopgave en de stop op verdere uitbreiding van het aantal 24-uurszorgplaatsen. We zetten daarom samen de schouders eronder en werken met alle belanghebbende partijen toe naar de beste oplossing. We willen als gemeente een faciliterende rol vervullen in deze samenwerking.

#### **Goede sociale basis belangrijk voor zelfredzaamheid en tegen eenzaamheid**

De verbinding tussen onze inwoners is belangrijk voor een actief en sociaal bestaan. Helemaal wanneer zorg meer en meer thuis geleverd gaat worden. Diversiteit is daarbij ook van belang: kwetsbare inwoners, ouderen en nieuwkomers moeten allemaal mee kunnen doen en zich thuis voelen in onze dorpen. Een goede sociale basis is daarvoor belangrijk. Dit betekent: een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in het eigen dorp. We zorgen er daarom voor dat er in ieder dorp gelegenheid is om elkaar te ontmoeten, bijvoorbeeld door middel van voldoende openbare ruimte en de inrichting daarvan. Een sterke sociale basis stimuleert ontmoeting, helpt eenzaamheid te voorkomen, bevordert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk voorkomen en/of eerder gesignaleerd worden zodat inwoners niet in zware (zorg)trajecten terecht komen. Het samenbrengen van formele

en informele zorg is belangrijk voor het creëren van een sterke sociale basis. We sluiten hiermee aan op de doelen en acties die zijn geformuleerd in de 'Uitvoeringsagenda Samen Leven, Samen Doen'.

#### **Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)**

Gemeenten hebben de taak om gezondheid onder haar inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is daarom nodig. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare gezonde mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving, waarin sprake is van een sterke sociale basis. Positieve gezondheid is de basis voor een gezonde leefomgeving.

#### **Domotica als één van de manieren om langer thuis wonen mogelijk te maken**

De komende jaren zal de zorgvraag toenemen en het tekort aan zorgpersoneel is niet zomaar opgelost. Onze zorg moet hierdoor in de toekomst voor een belangrijk deel efficiënter verleend worden met ('compacte') specialistische zorg aan huis door professionals in combinatie met minder specialistische zorg door familie, kennissen, burens en ondersteunende diensten. Ook moet hybride zorg de norm worden (mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg en ondersteuning). Nieuwe mogelijkheden en innovaties (zoals digitale zorg, eHealth, domotica en robotica) moeten er daarbij voor zorgen dat zorg meer op de juiste plek en tijdsafhankelijk kan worden geleverd en de zelfredzaamheid onder inwoners groeit.

#### **Aandacht houden voor bijzondere doelgroepen**

De gemeente Utrechtse Heuvelrug is en blijft de komende jaren een aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. We blijven in de gemeente aandacht houden voor doelgroepen die in een niet-reguliere woning wonen, of via een omweg in onze gemeente belanden. We zetten in op evenwichtig gespreide huisvesting over de dorpen van de gemeente en met aandacht voor de draagkracht (draagvlak, opnamevermogen, integratiekansen en leefbaarheid) per dorp.



### **3.3 Wat gaan we doen?**

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In het separate uitvoeringsprogramma werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
Voor iedereen geschikt wonen, passende zorg met aandacht voor welzijn	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Woonzorgtafel opzetten:</b> Om de woonzorgopgaven het hoofd te bieden is structureel overleg, afstemming en kennisuitwisseling tussen de gemeente, woningcorporaties en (thuis)zorg- en welzijnspartijen nodig. We versterken en verbreden daarom de samenwerking met onze</li> </ul>

	<p>woonzorgpartners met een 'netwerkorganisatie' (vanuit urgentie, belangen en vertrouwen).</p>
<p><b>Bij nieuwbouwprojecten inzetten op gemengd en geclusterd wonen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Faciliteren en stimuleren initiatieven gemengd en geclusterd wonen:</b> We zetten actief in op het realiseren van uiteenlopende woon(zorg)vormen. Zeker als het gaat om kleinschalige initiatieven van collectieven en particulieren en woonconcepten die lokale partners samen willen realiseren.</li> <li>• <b>Aanwijzen zorggeschikte woningbouwlocaties:</b> We brengen in beeld welke locaties geschikt zijn voor de huisvesting van zorgbehoevenden. Op deze locaties moeten (in eerste instantie) woningen voor deze doelgroep gerealiseerd worden.</li> <li>• <b>Tijdelijke ontwikkelstop voor intramurale zorg:</b> We hebben in onze gemeente al veel ouderenzorg. We leggen daarom een tijdelijke ontwikkelstop op voor nieuwe (extra) intramurale ouderenzorginitiatieven. Over het regionale verdeelvraagstuk hiervan zoeken we afstemming met onze buurgemeenten, zoals afgesproken in de woondeal.</li> </ul>
<p><b>Zorgzame buurten met passende woonplekken</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Regelgeving aanscherpen:</b> We zetten in op regelgeving die wonen via splitsen en 'denken in woonplekken' faciliteert.</li> <li>• <b>Netwerken rondom kwetsbare inwoners versterken:</b> Om de link tussen de informele zorg (zelfzorg, mantelzorg, burenhulp en vrijwilligerswerk) en formele of professionele zorg te kunnen leggen brengen we bestaande netwerken rondom kwetsbare inwoners in kaart en koppelen we deze aan elkaar.</li> <li>• <b>Onderzoeken huisvesting huisartsen:</b> We onderzoeken hoe huisvesting van huisartsen gefaciliteerd kan worden.</li> </ul>
<p><b>Domotica als één van de manieren om langer thuis wonen mogelijk te maken</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Afspraken maken over domotica:</b> Conform de afspraken die over dit thema in het <u>Integraal Zorgakkoord (IZA)</u> zijn benoemd, maken we met (thuis)zorg- en welzijnspartijen afspraken over het prioriteren, evalueren en implementeren van hybride zorg aan de hand van het zorgtransformatiemodel van het kenniscentrum digitale zorg (patiëntvertegenwoordigers, zorgprofessionals, zorgaanbieders en zorgverzekeraars).</li> </ul>
<p><b>Aandacht houden voor aandachtsgroepen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Woonzorgbehoefte aandachtsgroepen regionaal afstemmen:</b> Samen met onze regiogemeenten zorgen we voor voldoende woningen voor (urgente) aandachtsgroepen. We stemmen deze vraag, zodra het provinciale woonzorgbehoefte onderzoek naar aandachtsgroepen en ouderen, gereed is regionaal af. De gemaakte afspraken verwerken we in deze Woonzorgvisie.</li> <li>• <b>Aandachtsgroepen monitoren en huisvesten:</b> We maken met de woningcorporaties en zorgpartijen prestatieafspraken over het huisvesten en de toewijzing van (urgente) aandachtsgroepen. Daarnaast houden we de behoefte aan woonwagendplaatsen actief bij en maken we in regionaal verband afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten.</li> </ul>
<p><b>Ontmoetingsfunctie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ontmoetingsfunctie in de openbare ruimte:</b> De ontmoetingsfunctie in de dorpen zal extra aandacht krijgen, niet alleen in verpleeghuizen en woonzorg complexen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte, zodanig dat ieder van jong tot en met oud elkaar daar kan ontmoeten.</li> </ul>

## Begrippenlijst

### Betaalbare koopwoningen

Een betaalbare koopwoning heeft een prijs van maximaal € 390.000 (prijsspeil januari 2024). We volgen gedurende de looptijd van deze Woonzorgvisie de landelijke aanpassingen van deze betaalbaarheidsgrens. De prijsgrens in deze definitie gaat direct na besluitvorming van de raad in. Voor verkoop wordt de betaalbaarheidsgrens gehanteerd die geldt op het moment van verkoop van de betreffende woning.

### (Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

#### **(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)**

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

#### **Doorstromers**

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning (in onze gemeente) vrijmaken.

#### **Extramuraal**

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

#### **Flexwoningen**

Flexwoningen zijn hoogwaardige, fabrieksmatig gemaakte, modulaire, duurzame woningen, die snel gebouwd kunnen worden en na een afgesproken periode, vaak tussen de 10 en 15 jaar, verplaatst kunnen worden naar een nieuwe locatie. Transformatiewoningen zijn bestaande gebouwen zoals kantoren, winkels en scholen die een nieuwe woonfunctie krijgen.

#### **Geclusterde woning**

Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uren aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. De woningen zullen conform het Rijksbeleid allemaal moeten worden gerealiseerd in een complex met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

#### **Grondgebonden woningen**

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan 1 van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

#### **Intramuraal**

Intramuraal betekent letterlijk 'binnen de muren'. Intramurale ouderenzorg gaat dus over zorg die ouderen ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis. Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet Langdurige Zorg (Wlz).

#### **Leefbaarheid**

Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld.

#### **Levensloopbestendige woning**

Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

#### **Levensloopbestendige woning volgens Woonkeur**

Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in drie klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

### **Middenhuur woningen**

Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 879,66 en maximaal € 1.123 per maand (prijspeil januari 2024). We volgen gedurende de looptijd van deze Woonzorgvisie de landelijke aanpassingen van deze betaalbaarheidsgrens. De prijsgrens in deze definitie gaat direct na besluitvorming van de raad in. Voor verhuur wordt de betaalbaarheidsgrens gehanteerd die geldt op het moment van verhuur van de betreffende woning.

### **Middeninkomen**

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 45.000 en € 60.000 gerekend.

### **Nultredenwoning**

Een woning die zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).

### **Pre-mantelzorg**

Anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte van een persoon die de AOW-leeftijd heeft bereikt, waardoor deze (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg valt, maar waarvan wordt verwacht dat binnen 10 jaar wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een (vergunningvrije) mantelzorgwoning.

### **Pre-mantelzorgwoning**

Een pre-mantelzorgwoning is een bouwwerk van maximaal 100 m<sup>2</sup> behorend bij een zelfstandige woning waar huisvesting in verband met pré-mantelzorg plaatsvindt. De pre-mantelzorgwoning mag worden bewoond door één huishouden van maximaal twee personen. Het bouwwerk wordt daarmee vooruitlopend op de daadwerkelijke zorgvraag al bewoond door een toekomstige zorgverlener of toekomstig zorgbehoevende.

### **Senioren**

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

### **Sleutelklare woningen**

Een sleutelklare woning wordt geheel afgebouwd. Zo zijn onder andere de installaties, bedradingen, leidingwerk, stucwerk, tegelwerk, sanitair, schilderwerk van kozijnen en binnendeuren aangebracht. De woning hoeft door de toekomstige bewoner na overdracht van de sleutel enkel nog gestoffeerd en gemeubileerd te worden om bewoonbaar te zijn. Daarnaast mogen geen extra vergoedingen mogen worden opgeplust. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het apart in rekening brengen van een parkeerplaats.

### **Sociale huur**

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot en met € 879,66 (prijspeil januari 2024).

### **Starters**

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

### **Spoedzoekers**

Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situatie per direct op zoek zijn naar een woning. Denk bijvoorbeeld aan: huisuitzettingen en gedwongen verkopen, tijdelijke huisvestingsvragen door herstructurering, economisch daklozen, scheidingsgevallen en ex-gedetineerden.

### **Vereveningsfonds**

Een vereveningsfonds is een fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend. De verplichtingen die voortvloeien uit het niet realiseren van sociale woningen in een bepaald programma vertalen zich in een heffing. De ontvangen heffing belandt in het fonds en kan worden benut door woningcorporaties of andere marktpartijen om extra sociale huur in andere plannen te laten realiseren. Een vereveningsfonds is veelal in een gemeentelijke verordening geregeld.

### **Vitaliteit**

Vitaliteit betekent krachtig, vol energie en gezond.

### **Vrijesectorhuurwoning**

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 879,66 per maand (prijspeil januari 2024).

### **Zorggeschikte woning**

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. 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. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

### **Zorgwoning**

Een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en of lichamelijke verzorging behoeven. Deze Woonzorgvisie gaat over zelfstandige woningen en niet over Zorgwoningen.

### **Zorgzame buurt**

Een zorgzame buurt heeft een sterk sociaal weefsel met veel solidariteit. Er wordt zorgzaam samen geleefd. Jong en oud kent elkaar en helpt elkaar met de kleine dingen, als toevoeging op het bestaande aanbod van professionele hulp en dienstverlening. Zorgzame buurten leggen daarmee de link tussen de informele zorg (zelfzorg, mantelzorg, burenhulp en vrijwilligerswerk) en de formele of professionele zorg. In een zorgzame buurt werken welzijns- en zorgpartners samen met partners uit andere sectoren (waaronder huisvesting, ruimtelijke ordening, jeugd en cultuur). Zo ontstaat er een lokaal netwerk dat bestaat uit de buurt, het lokale bestuur en de welzijns- en zorgpartners. Het netwerk is gericht op preventie, gezondheidsbevordering en integrale zorgverlening.