Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022

(met technische correcties naar aanleiding van commissie 9 april 2019)

Gemeente Stichtse Vecht

19 maart 2019

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	19 maart 2019
TITEL	Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Stichtse Vecht
AUTEUR(S)	Jacqueline Schmitz (gemeente) Martin Bleijenburg (Companen) Margot Vreman (Companen)
PROJECTNUMMER	1904.107/G
STATUS	definitief

Inhoud

Voorwoord 4

1 Inleiding 6
- 1.1 Waarom een actualisatie van ons woonbeleid? 6
- 1.2 Uitkomsten woningmarktonderzoek U16 en analyse woningbouwopgave 7
- 1.3 Proces 8
- 1.4 Leeswijzer en korte samenvatting 9

2 Voldoende betaalbare woningen, nu en straks 11
- 2.1 Wat speelt er? 11
- 2.2 Wat wil Stichtse Vecht? 12
- 2.3 Hoe gaan we dit bereiken? 13

3 Vergroten van het aanbod aan middenhuur 16
- 3.1 Wat speelt er? 16
- 3.2 Wat wil Stichtse Vecht 16
- 3.3 Hoe gaan we dat bereiken? 16

4 Wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen 18
- 4.1 Wat speelt er? 19
- 4.2 Wat wil Stichtse Vecht? 20
- 4.3 Hoe gaan we dat bereiken? 21

5 Verduurzaming van de woningvoorraad 24
- 5.1 Wat speelt er? 24
- 5.2 Wat wil Stichtse Vecht? 26
- 5.3 Hoe gaan we dat bereiken? 26

6 Ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonwagenstandplaatsen 29
- 6.1 Wat speelt er? 29
- 6.2 Wat wil Stichtse Vecht? 30
- 6.3 Hoe gaan we dat bereiken? 30

Bijlagen: Begrippenlijst 32

Woningmarktanalyse U16, deelrapportage Stichtse Vecht 36

Voorwoord

Voor u ligt de actualisatie van de woonvisie in de gemeente Stichtse Vecht 2017 - 2022. In het College Werk Programma heeft het college beloofd om met een actualisatie te komen. Deze is gestoeld op de meest actuele cijfers uit het regionale woningbehoefteonderzoek van eind 2018. Belangrijke uitgangspunten voor het college zijn hierbij: duurzaamheid (aardgasvrij en energieneutraal wonen), experimentele en alternatieve woonvormen, aanbod van starterswoningen en levensloopbestendige woningen en bevordering van de doorstroming. Hierbij hecht het college aan een goede mix van sociale huur en betaalbare koop met een diversiteit aan doelgroepen om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Met name bij grootschalige ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de Planetenbaan is dit van belang. Het college sluit aan bij het regionale uitgangspunt dat de woonbehoefte zo veel als mogelijk binnenstedelijk moet worden opgevangen. Het college is daarbij van mening dat Stichtse Vecht ook een bijdrage moet leveren aan de regionale woningbehoefte. Omgekeerd kunnen onze inwoners dan ook gehuisvest worden in onze buurgemeenten. Als deze wederkerigheid er niet is, zetten we de woningmarkt op slot.

Het college hoopt met de in deze actualisatie genoemde acties vooral de lange wachttijden voor woningzoekenden te kunnen verkorten. Daarnaast krijgen inwoners met een middeninkomen extra aandacht in deze actualisatie. Zij vallen vaak tussen wal en schip, verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een vrije sector huurwoning. Daarbij komt dat het aanbod in de categorie middenhuur zeer beperkt is. Ook voor jongeren en starters willen we ons extra inzetten door bijvoorbeeld een starterslening of loting mogelijk te maken. Het bedrijfsleven vraagt eveneens om meer beschikbare woningen voor hun werknemers zodat het vestigingsklimaat voor ondernemers verbetert. Rondom duurzaamheid zijn de ambities van het college zeer hoog maar ook wettelijk zijn wij verplicht om bestaande woningen aardgasvrij te maken en nieuwbouwwoningen energieneutraal te maken.

Het college heeft deze actualisatie opgesteld in nauwe samenspraak met onze woningbouwcorporaties en huurdersverenigingen. Ook zijn we persoonlijk in gesprek gegaan met woningzoekenden, hypotheekverstrekkers en makelaars tijdens het WoonEvent in oktober 2018. Tijdens een tweetal raadsconferenties zijn projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, inwoners en raadsleden met elkaar in gesprek gegaan over de sociale woningbouwopgave. De bevindingen uit deze bijeenkomsten heeft het college nadrukkelijk betrokken bij de actualisatie van ons woonbeleid. Alle vijf woningbouwcorporaties hebben ons laten weten dat zij zich herkennen in deze actualisatie.

Wij zijn ervan overtuigd dat we met dit woonbeleid een goede stap zetten in de richting van meer betaalbare en beschikbare woningen voor onze doelgroepen en in de richting van een verduurzaming van onze woningvoorraad. Na vaststelling van deze actualisatie zullen we via een uitvoeringsprogramma snel tot concrete stappen komen. De woningbouwcorporaties vragen bij dit alles om slagvaardigheid en besluitvaardigheid van de gemeente. We doen dan ook een beroep op onze gemeenteraad om die slagkracht erin te houden bij lopende en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Wij willen alle participanten hartelijk bedanken voor hun inzet bij het tot stand komen van deze actualisatie en hopen op een actieve samenwerking in de uitvoering van onze gezamenlijke ambities en beleidsvoornemens.
Namens het college van B&W, Linda van Dort, wethouder Volkshuisvesting

Kaatsbaan Maarssen dorp

1 Inleiding

1.1 Waarom een actualisatie van ons woonbeleid?

De Woonvisie 2017-2022 is opgesteld in een periode waarin de woningmarkt zich herstelde van een lange periode van crisis. Woningbouwinitiatieven kwamen weer van de grond en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad waren stijgende. In de sociale huursector was net de nieuwe Woningwet van kracht geworden, die duidelijke kaders gaf voor het werkterrein van de woningcorporaties en de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders. Daarnaast werd het reeds ingezette Rijksbeleid van scheiden van wonen met zorg doorgezet. Steeds meer mensen met een zorgvraag moeten (én willen!) langer zelfstandig wonen.
We zien nu dat de ontwikkelingen op de woningmarkt ertoe leiden dat we op een aantal thema's onze visie willen herzien, passend bij de actualiteit. We zien dat de woningprijzen in onze regio verder blijven stijgen, sterk gevoed door de oververhitting van de Utrechtse en Amsterdamse woningmarkt. Dit zorgt ervoor dat de betaalbaarheid van het wonen verder onder druk is komen te staan. De toename van de druk op met name de sociale woningbouw is een belangrijke aanleiding om de woonvisie te actualiseren. De gemeente wil in deze actualisatie meer sturing geven aan de nieuwbouwopgave en concrete handvatten opnemen om hier ook daadwerkelijk uitvoering aan te kunnen geven.
Daarnaast is de verduurzaming van de woningvoorraad steeds hoger op de agenda komen te staan. Dit was al lange tijd een belangrijk speerpunt vanwege de klimaatverandering, maar daar is de laatste jaren de problematiek rondom de gaswinning in Groningen bijgekomen. Bovendien willen wij ook niet afhankelijk zijn van andere landen voor onze gasbehoefte. Op landelijk niveau zijn daarom maatregelen genomen om nieuwbouwwoningen niet langer automatisch aan te sluiten op het aardgasnetwerk. De vervolgstap is om ook de bestaande woningvoorraad (waar de grootste winst te behalen valt) de komende jaren aardgasvrij te maken. Het aardgasnetwerk als infrastructuur blijft overigens wel intact.
Op het gebied van de Wmo-zorg zullen alle regiogemeenten vanaf 2021 medeverantwoordelijk worden voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen (nu wordt dit nog door de centrumgemeente uitgevoerd). Dit betekent dat we als gemeente (samen met onze regiogemeenten en maatschappelijke partners) moeten nadenken over de rol die we op dit vlak moeten en willen vervullen; we zullen als gemeente Stichtse Vecht woningaanbod voor mensen met psychiatrische problematiek moeten bieden. Daarnaast blijft de sterke toename van het aantal ouderen een blijvend punt van aandacht. Hierbij zien we dat er ook steeds meer vernieuwende woonconcepten ontstaan die (al dan niet in combinatie met andere doelgroepen op de woningmarkt) invulling kunnen geven aan de woningbehoefte van mensen met een zorgvraag. We willen als gemeente meer inzetten op de mogelijkheid van thuis blijven wonen, met welzijn en zorg in de thuissituatie.
Deze ontwikkelingen maken dat we onze Woonvisie op een aantal thema's willen actualiseren. Daarbij verwoorden we niet alleen onze ambitie voor de komende jaren, maar willen we per thema ook tot enkele concrete maatregelen en afspraken komen.

1.2 Uitkomsten woningmarktonderzoek U16

In de regio U16 is medio 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In de woningmarktanalyse zijn op gemeenteniveau de belangrijkste opgaven op de woningmarkt in beeld gebracht: de 'woningmarktfunctie' van de gemeente ten opzichte van de regio, kansen voor verschillende groepen op de woningmarkt, verdringing van groepen en verwachte toekomstige vraagontwikkeling op de korte en lange termijn.

De deelrapportage met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek voor de gemeente Stichtse Vecht is als bijlage opgenomen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen leest u hieronder:

1. De gemeente Stichtse Vecht heeft een belangrijke functie voor de lokale en regionale markt. Huishoudens vinden hier vanuit Utrecht een betaalbare huur- of koopwoning. Keuzes die Stichtse Vecht maakt hangen nauw samen met keuzes die de gemeente Utrecht maakt en vice versa. Bijvoorbeeld herstructurering in Utrecht zal de druk op de woningmarkt in Stichtse Vecht vergroten. Onderlinge afstemming van woonbeleid is dan ook van belang.
2. De gemeente Stichtse Vecht kenmerkt zich door diversiteit in de bevolkingssamenstelling. Naast veel gezinnen, is het aandeel van 1 en 2 persoons huishoudens onder de 65 jaar en boven de 65 jaar ongeveer gelijk. De komende jaren zal het aantal gezinnen echter niet veel meer groeien. Daarentegen neemt het aandeel 65+-huishoudens de komende jaren steeds meer toe. Vooral het aantal oudere ouderen (75-plussers) groeit met ruim 50%. De toevoeging van appartementen in de huur en koop lijkt dan ook gewenst om de doorstroming van deze groepen te bevorderen.
3. De woningmarkt in zowel de huur- als koopsector staat in Stichtse Vecht sterk onder druk. Toevoegingen zijn in alle segmenten nodig om de keuze-mogelijkheden van woningzoekenden te vergroten.
4. Het inkomensniveau van de gemeente Stichtse Vecht ligt hoger dan het regionaal gemiddelde. Dit zien we ook terug in de samenstelling van de woning-voorraad. Het aandeel sociale huurwoningen ligt dan ook onder het regionaal gemiddelde. Desondanks loopt de druk op de sociale huur in de gemeente al enkele jaren sterk op. Toevoeging in dit segment is noodzakelijk om de druk te verlagen. Ook het toevoegen van ruime en betaalbare woningen in het middensegment (huur en koop) is wenselijk om de doorstroming van scheefwoners in de sociale huur te bevorderen.
5. De komende jaren heeft de gemeente Stichtse Vecht onvoldoende planvoorraad tot 2030. Belangrijk is dat er op korte termijn meer plannen in voorbereiding komen en de plancapaciteit op korte termijn ook zoveel mogelijk in harde capaciteit omgezet wordt. Zeker waar het gaat om binnenstedelijke locaties moet daarbij rekening gehouden worden met vaak meer dan 10 jaar voorbereidingstijd.

Van analyse naar woningbouwopgaven Stichtse Vecht

Wanneer we de uitkomsten van de woningmarktanalyse door vertalen naar de opgaven voor de gemeente Stichtse Vecht dan ligt er vanuit de te verwachten huishoudensgroei een nieuwbouwopgave van ca. 1600 woningen tot 2023 en nog eens 900 woningen in de periode 2023-2028. Dit is de lokale woningbehoefte. Daarnaast is er vanuit de regio U10 ook nog een opgave van ca. 800 woningen tot 2023. De druk op de sociale huur is de afgelopen jaren verder toegenomen. Daarom zetten we voor de komende 4 jaar in op een minimale toevoeging van 30% sociale huurwoningen (ca. 750 woningen) om de beschikbaarheid te vergroten en de huidige tekorten te verkleinen. Daarnaast willen we de doorstroming bevorderen door realisatie van ca. 1250 woningen in het middensegment. Hierbij gaat het om 20% betaalbare tot middeldure koop (ca. 500 woningen) en 30% middenhuur (ca. 750 woningen). Naast het sociale en het middensegment, is er overigens ook nog steeds behoefte (20%) aan duurdere koop- en huurwoningen. Zie figuur 1.

Figuur 1: Segmentering opgave ontwikkeling woningvoorraad op basis van woningbehoefte

Bron: Companen 2018.

1.3 Proces

In afstemming met onze stakeholders

De actualisatie is tot stand gekomen in samenspraak met de betrokken partijen op het vlak van het wonen in onze gemeente. We hebben gesprekken gevoerd met een aantal woningcorporaties in onze gemeente (Portaal, Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken, Woningstichting Kockengen, Habion en Woningstichting Wuta). Het opstellen van deze actualisatie willen we tevens het startsein laten zijn van een structureel overleg tussen gemeente en de corporaties over de lokale volkshuisvestelijke opgaven.

Daarnaast vond op 11 oktober 2018 het Woonevent Middenhuur plaats. Tijdens deze avond zijn diverse betrokken partijen (makelaars, ontwikkelaars, corporaties) in gesprek gegaan met woningzoekenden om te kijken hoe invulling te geven aan de groeiende vraag naar woningen in het middensegment (huur en koop). De uitkomsten hebben we meegenomen in deze actualisatie.

Op 7 november 2018 heeft een eerste raadsconferentie plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de concept resultaten van het woningmarktonderzoek U16 gepresenteerd. Waarna vervolgens is ingezoomd op de sturingsmechanismen voor het verkorten van de wachtlijsten in de sociale huursector in de gemeente. Aansluitend hebben de corporaties Portaal en Vecht en omstreken hun visie gegeven op het onderdeel sociale huur in de gemeente Stichtse Vecht. Ook hiervan is de input vanuit de raad meegenomen bij het opstellen van de actualisatie. Vervolgens heeft op 11 december 2018 nog een verdiepende raadsbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is ingezoomd op een aantal inzetbare instrumenten om de volkshuisvestelijke doelen rondom betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningen in de gemeente Stichtse Vecht te bevorderen. De uitkomsten van deze bijeenkomsten zijn verwerkt in deze notitie.

1.4 Leeswijzer en korte samenvatting

Nieuwbouwopgave

In hoofdstuk 2 en 3 wordt de nieuwbouwopgave omschreven, deze ziet er als volgt uit:

aantal woningen/ woonprogramma	sociale huur* (huurprijs tot € 720)	betaalbare koop (tot € 200.000)	middenhuur (huurprijs van € 720 tot € 900)
> 25 woningen	Ja 30%	Ja, indien mogelijk	Ja 20%
6 tot en met 25 woningen	Ja 30%		
1 tot en met 5 woningen	maatwerk	maatwerk	maatwerk

** Het percentage sociale huur kan op locaties van woningcorporaties hoger liggen (tot 100% sociaal is mogelijk)*

Overige thema's

Naast de nieuwbouwopgave zijn ook een aantal andere thema's die vragen om een actualisatie van de woonvisie.

- Wonen met welzijn en zorg: met onder andere aandacht voor de uitvoering van het actieprogramma wonen met welzijn en zorg en opstellen toolkit voor maatschappelijke opvang in onze wijken. (hoofdstuk 4)
- Duurzaamheid: bij bestaande bouw zo spoedig mogelijk aardgasloos en bij nieuwbouw Nul op de Meter. (hoofdstuk 5)
- Nieuwe woonconcepten: we geven ruimte voor groepswonen, tiny houses, hofjeswoningen, collectief particulier ondernemerschap en andere vormen van nieuwe woonconcepten. (hoofdstuk 6)

Per thema wordt dezelfde structuur aangehouden:

- Hoe ziet de opgave eruit (wat speelt er)?
- Wat is onze visie op het thema (wat wil Stichtse Vecht)?
- Concrete maatregelen en voorstellen (hoe gaan we dit bereiken?)

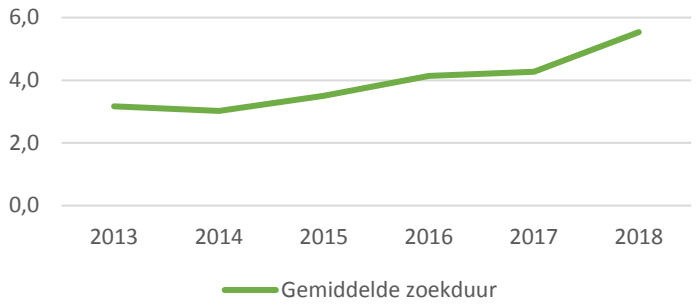
Schildersbuurt Maarssen dorp

2 Voldoende betaalbare woningen, nu en straks

2.1 Wat speelt er?

Huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning staan lange tijd ingeschreven; In 2018 is de wachttijd opgelopen tot gemiddeld 12 jaar. Die lange inschrijftijd wordt niet alleen veroorzaakt door de vraag naar huurwoningen. Woningzoekenden staan vaak ook lange tijd ingeschreven zonder dat zij actief op zoek zijn. Hiermee bouwen woningzoekenden (actief dan wel passief) inschrijftijd op, waardoor ze als ze actief op zoek gaan, meer kans maken op een huurwoning. Gevolg is wel dat het lastig is om een scherp beeld te krijgen van de werkelijke vraagdruk in de sociale huursector. Op basis van de uitkomsten van het U16 onderzoek zou ongeveer 30% van de nieuwbouwopgave toegevoegd moeten worden in de sociale huur (huurprijs tot € 720) Dit aandeel ligt behoorlijk hoger dan de 13% zoals is opgenomen in de visie van 2016. Belangrijke oorzaak ligt in het achterblijven van de realisatie in de sociale huur in de afgelopen jaren. Ook door de instroom van lagere inkomens vanuit de regio (door een groot tekort aan (sociale huur-)woningen in de stad Utrecht) naar de gemeente Stichtse Vecht is het tekort aan huurwoningen verder opgelopen.

Figuur 2: Actieve zoekduur in jaren Stichtse Vecht
Bron: RWU 2018, bewerking Companen.



In de Woonvisie zijn daarom in 2016 al afspraken gemaakt om bij nieuwbouwprojecten minimaal 30% sociale woningbouw (koop of huur) te realiseren. De afgelopen jaren bleek sociale huur nauwelijks haalbaar. Vanwege de hoge grondprijzen was het voor corporaties financieel meestal niet haalbaar om sociale huurwoningen van een ontwikkelaar af te nemen, met als gevolg dat een project niet tot ontwikkeling kwam of dat het beoogde sociale deel als sociale koop (< € 200.000) op de markt werd aangeboden. Hierdoor is de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen achtergebleven bij de behoefte. Omdat de markt de realisatie van de sociale huurwoningen niet oppakt, zijn praktisch alle gronden die de gemeente zelf uitgeeft verkocht aan corporaties voor woningbouw in de sociale huursector, uitgaand van een sociale grondprijs.

Door de 30% sociale woningbouw (koop of huur) zijn er in diverse projecten sociale koopwoningen gerealiseerd. Doel daarvan was om scheefwoners in de sociale huur te laten doorstromen naar een meer passende woning (met een maximum tot € 200.000). Het huidige beleid is dat voor de eerste vijf jaar een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht van kracht is, waardoor de eventuele winst op deze woningen in de eerste jaren wordt afgeroomd en het voor de eigenaren minder aanlokkelijk is om te verkopen. De vraag is echter of deze woningen met de stijgende marktprijzen ook op de langere termijn voor het sociale koopsegment behouden kunnen blijven en de termijn van 5 jaar daarmee niet te kort is. Daarnaast worden nieuwe sociale koopwoningen soms tegen beperkte kwaliteit op de markt gezet (zonder badkamer en/of keuken), waardoor kopers alsnog veel meer dan € 200.000 moeten investeren om de woning bewoonbaar te krijgen. Daarom formuleren we scherper

dan voorheen aan welke kwaliteitseisen (zowel minimaal als maximaal) sociale koopwoningen moeten voldoen, zodat deze woningen in voldoende mate aan de gewenste kwalitatieve en financiële randvoorwaarden voldoen.

2.2 Wat wil Stichtse Vecht?

De gemeente Stichtse Vecht wil dat het aanbod aan betaalbare woningen aansluit bij de verwachte behoefte. Hierbij zal zowel gekeken moeten worden naar enerzijds het realiseren van meer nieuwe sociale huurwoningen en anderzijds het vergroten van de doorstroming binnen de bestaande huurvoorraad.
De sterk stijgende koopwoningprijzen zijn een teken dat onze woongemeente voor een grote groep woningzoekenden als zeer aantrekkelijk wordt gezien, maar dat mag niet betekenen dat een koopwoning in de gemeente Stichtse Vecht alleen voor de hogere inkomensgroepen is weggelegd. We vinden het belangrijk dat betaalbare koop structureel voor het middensegment behouden blijft. Belangrijke sturingsmogelijkheid om de krapte aan de onderkant van woningmarkt te verminderen is het toevoegen van nieuwbouw. Daarbij gaat het niet alleen om toevoeging van goedkope woningen (huur en koop) maar ook om woningen in het middensegment ter bevordering van de doorstroming. De gemeente Stichtse Vecht zet in op het volgende nieuwbouwprogramma: minimaal 30% sociale huurwoningen en waar mogelijk ook betaalbare koopwoningen tot € 200.000. Per locatie en afhankelijk van de behoefte kan gestreefd worden naar 10 % sociale koop of meer mits dit niet ten kosten gaat van het harde criterium 30 % sociale huur.

*Woningen kunnen worden gerekend tot een **sociale huurwoning** indien:*

- *De woningen een huurprijs hebben tot de huurtoeslaggrens € 720,42, inclusief subsidiabele servicekosten; daarbij streven we naar een gedifferentieerde huurwoningvoorraad in prijs:*

a. *Kwaliteitskortingsgrens (jongeren): € 424*
b. *1ste aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishouden): € 607*
c. *2de aftoppingsgrens (meerpersoonshuishouden): € 651*

- *waarvan de (maximale) huurprijs vastgesteld wordt volgens het puntensysteem (woningwaarderingsstelsel)*
- *waarvan de huurverhoging is gebonden aan door de landelijke overheid vast te stellen voorwaarden en maxima; en*
- *indien de huurprijs de tweede aftoppingsgrens overschrijdt (waardoor geen huurtoeslag meer kan worden aangevraagd), de huurprijs wordt afgetopt tot het dan geldende bedrag;*

- *Toewijzing van de woningen verloopt via WoningNet*
- *Exploitatietermijn van de huurwoningen voor minimaal 20 jaar*
- *De verhuurder bereid is jaarlijks prijsafspraken te maken*
- *De verhuurder bereid is afspraken te maken over huisvesting bijzondere doelgroepen*

*Woningen worden gerekend tot een **betaalbare koopwoning** indien:*

- *De koopprijs van de woningen niet hoger is dan € 200.000 V.O.N. (prijspeil 1 januari 2019, indexatie vanaf 1 januari 2020)*
- *De woning bewoonbaar en toekomstbestendig is. Dit betekent inclusief toilet, badkamer, keuken en minimaal 2 slaapkamers.*
- *Bij de verkoop maatregelen (zoals een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht) worden getroffen om de woning ook voor langere termijn in het betaalbare segment beschikbaar te houden. Dit betekent overigens niet dat de eerste koper er voor langere tijd moet blijven wonen, men mag doorverkopen maar onder dezelfde voorwaarden als voor de eerste koop.*

Naast nieuwbouw zet de gemeente in op de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad. Daarbij zet de gemeente onder andere in op het voorkomen van onttrekking van betaalbare woningen aan de woningvoorraad als gevolg van functieverandering en het vergroten van het aandeel betaalbare woningen (splitsing, verduplexen, et cetera). Dit kan door bijvoorbeeld voormalige winkelpanden buiten het aangewezen centrumgebied (ook) een woonbestemming te geven en door transformatie van kantoor gebieden naar gemengde woon-werkgebieden.

2.3 Hoe gaan we dit bereiken?

Om de opgaven in de nieuwbouw en bestaande voorraad te realiseren met als doel meer betaalbare woningen in de gemeente Stichtse Vecht, zetten we in op uitvoering van een aantal concrete maatregelen en instrumenten. Met behulp van deze instrumenten en maatregelen kunnen we sneller en slagvaardiger uitvoering geven aan onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Voor een deel werken we hier al mee. Daarnaast kunnen vanuit de actualisatie van de woonvisie eveneens al enkele acties worden opgepakt, vooruitlopend op het uitvoeringsprogramma. Ten slotte blijft er een aantal instrumenten en maatregelen over die vragen om een nadere verdieping en die mogelijk een plek kunnen krijgen in het uitvoeringsprogramma 2019 - 2020. In dit programma worden concrete maatregelen voorgesteld (inzet instrumenten) en afspraken vastgelegd voor de eerstvolgende twee jaar. Op die manier krijgen we snel zicht op resultaat en houden we ruimte om snel in te spelen op veranderingen op de woningmarkt.

Wat blijven we doen
• Prestatieafspraken met woningcorporaties over afname sociale huur bij ontwikkelaars
• Betaalbare koop: antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht
• In bestemmingsplannen nemen we de programmatische kaders van de woonvisie over
• Huisvestingsverordening: (regionale) regels over woonruimteverdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor de doelgroep van beleid.
• Stichtse Vecht voldoet aan haar wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders, die door de corporaties wordt uitgevoerd.
Wat gaan we doen
• Afstemmen Plan van Eisen voor ontwikkelaars met corporaties en beleggers over prijs + kwaliteit sociale huurwoningen. (Minimale kwaliteitseisen aan de woning (bijvoorbeeld keuken, badkamer, berging)
• Differentiatie nieuwbouwprogramma wordt een vast onderdeel in anterieure overeenkomst, als stok achter de deur maken we gebruik van het exploitatieplan
• Verordening beheer bestaande woningvoorraad waarin regels worden opgenomen over splitsing en onttrekking van woningen in de gemeente

• Samenwerkingstafel woningcorporaties en gemeente voor versnelling en oplossing van knelpunten bij de realisatie van sociale huur
• Afspraken maken met ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten met meer dan 25 woningen: minimaal 30% sociale huur en, indien mogelijk, betaalbare koopwoningen, (conform definitie) waarbij uitruil met een deel van de sociale huur niet mogelijk is
• Afspraken maken met ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten met 6 tot en met 25 woningen: minimaal 30% sociale huur.
• Maatwerk afspraken maken met ontwikkelaars en particulieren over nieuwbouw van projecten tot en met 5 woningen.
• In bestemmingsplannen worden de uitbreidingsmogelijkheden voor betaalbare koop beperkt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een uitbouw en dakkappellen te voorkomen, zodat je op die manier de koopsom laag houdt ook op langere termijn.
• Doelgroepenverordening opstellen om bij nieuwbouw een percentage van 30% sociale huur in het bestemmingsplan vast te kunnen leggen
Wat gaan we nader onderzoeken?
• Vereveningsfonds
• Starterslening Stichtse Vecht: er zal een verkennend onderzoek plaatsvinden naar ervaringen van andere gemeenten over de mogelijkheden van verstrekking startersleningen op basis waarvan vervolgens een afgewogen besluitvorming kan plaatsvinden.
• Opstellen afwegingskader waarbij op gemeenteniveau de nieuwbouwopgave voor sociale huur/sociale koop nader gekwantificeerd wordt naar kernen en wijken
• Ontwikkelen goedkope en betaalbare semipermanente woningen voor ‘spoedzoekers’
• Inzet op verkoop corporatiebezit (1 verkoop = 2 nieuwbouw)
• Afspraken maken met corporaties over het inrichten van een niet-daeb tak
• Mogelijkheden voor maatwerk afspraken met ontwikkelaars voor het aandeel sociaal bij 25 woningen of minder (bijvoorbeeld aandeel betaalbare koop, uitruil andere projecten, afdracht Vereveningsfonds (toekomst; via omgevingsvisie)

Eendrachtlaan Breukelen

3 Vergroten van het aanbod aan middenhuur

3.1 Wat speelt er?

In de afgelopen jaren zijn de toewijzingseisen voor de sociale huur aangescherpt. In de basis is de sociale huurvoorraad vooral bestemd voor mensen met een inkomen tot € 38.035. Daarnaast kan tot maximaal 10% van de vrijkomende huurwoningen worden toegewezen aan de huishoudens met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). Deze maatregel was ingevoerd om de mogelijkheden voor de middeninkomens in de huursector te vergroten. Toch blijven de alternatieven voor deze inkomensgroep in de particuliere sector beperkt. Koopwoningen zijn relatief duur en het aanbod aan vrije sector huur is zeer klein.
Daarnaast wordt een deel van de sociale huurvoorraad bewoond door mensen die - gelet op hun inkomen - nu niet meer in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning; de zogenaamde scheefwoners. Deze middeninkomens zorgen enerzijds voor diversiteit in de bevolkingssamenstelling, anderzijds stokt hierdoor de doorstroming, waardoor er minder sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de laagste inkomensgroep. Het zou daarom beter zijn als er meer alternatieven in de particuliere woningvoorraad zouden komen voor de middeninkomens.
Het is daarvoor wel belangrijk om goed zicht te hebben op de kwalitatieve woonwensen van middeninkomens. Tot welk prijsniveau zijn zij bereid te betalen voor een particuliere huurwoning? In de vorige Woonvisie lag de focus op het segment tussen de € 720 en € 900. Maar om welk woningtype gaat het dan? Welk woonoppervlak is gewenst? In de afgelopen periode is gebleken dat ontwikkelaars interesse hebben om te investeren in duurdere huurwoningen in onze gemeente. Op dit moment worden op diverse plekken in de gemeente woningen in dit segment ontwikkeld. Desondanks komt het nog (te) vaak voor dat zeer kleine appartementen (< 35 m²) voor een zeer hoge huurprijs wordt aangeboden en verhuurd, vanwege de grote vraagdruk.

3.2 Wat wil Stichtse Vecht

De gemeente wil dat er meer keuzemogelijkheden komen voor de groep middeninkomens, onder andere in de vrije sector huur. Hierbij vinden we het belangrijk dat de woonkwaliteit (type, locatie, woonoppervlak) in goede verhouding staat tot de geboden huurprijs. De gemeente zet daarom in op een nieuwbouwprogramma van 20% aan middenhuurwoningen, en stelt hierbij de volgende kwaliteitseisen:

- Realisatie van middenhuur is vooral gewenst voor Breukelen en Maarssendorp en Maarssenbroek in de prijscategorie € 720 tot € 900
- 15% appartementen maar ook 5% grondgebonden (ter bevordering doorstroming scheefwoners sociale huur)
- Minimaal 2-kamerappartementen van 50 m² (€ 720) tot 75 m² (€ 900)

3.3 Hoe gaan we dat bereiken?

Om de opgaven in de nieuwbouw en bestaande voorraad te realiseren met als doel meer middenhuurwoningen in de gemeente Stichtse Vecht zetten we in op uitvoering van een aantal concrete maatregelen en instrumenten. Voor een deel werken we hier al mee. Daarnaast kunnen vanuit de actualisatie van de woonvisie

eveneens al enkele acties worden opgepakt, vooruitlopend op het uitvoeringsprogramma. Ten slotte blijft er een aantal instrumenten en maatregelen over die vragen om een nadere verdieping en die mogelijk een plek kunnen krijgen in het uitvoeringsprogramma 2019 - 2020. In dit programma worden concrete maatregelen voorgesteld (inzet instrumenten) en afspraken vastgelegd voor de eerstvolgende twee jaar. Op die manier krijgen we snel zicht op resultaat en houden we ruimte om snel in te spelen op veranderingen op de woningmarkt.

Wat blijven we doen
• In bestemmingsplannen nemen we de programmatische kaders van de woonvisie over voor middenhuur
• Huisvestingsverordening: (regionale) regels over woonruimteverdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad
Wat gaan we doen
• Afstemmen Plan van Eisen voor ontwikkelaars over prijs + kwaliteit middenhuur. Minimale kwaliteitseisen aan de woning (bijvoorbeeld, oppervlakte, keuken, badkamer, berging)
• Differentiatie nieuwbouwprogramma wordt een vast onderdeel in anterieure overeenkomst, als stok achter de deur maken we gebruik van het exploitatieplan
• Verordening beheer bestaande woningvoorraad waarin regels worden opgenomen over splitsing en onttrekking van woningen in de gemeente
• Inzet wooncoach senioren ten behoeve van bevordering doorstroming vanuit de sociale huur
• Afspraken maken met ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten met meer dan 25 woningen: minimaal 20% middenhuur
• Doelgroepenverordening opstellen om bij nieuwbouw een percentage van 20% voor middenhuur in het bestemmingsplan vast te kunnen leggen
• In de nieuwe huisvestingsverordening (per 1 juli 2019) een categorie middenhuur opnemen
Wat gaan we nader onderzoeken?
• Vereveningsfonds
• Voorwaarden stellen in grondprijzenbrief met betrekking tot ontwikkeling vrije sector huur: specifieke kavelprijs voor vrije sector huur, grond in erfpacht, inkomensafhankelijke huurkoopconstructies grond (om als gemeente regie te blijven houden)
• Opstellen afwegingskader waarbij op gemeenteniveau de nieuwbouwopgave voor middenhuur nader gekwantificeerd wordt naar kernen en wijken
• Afspraken maken met corporaties over het inrichten van een niet-daeb tak
• Stichtse Vecht staat open voor experimenten en voorbeelden die de doorstroom kunnen bevorderen.

Bisonspoor Maarssenbroek

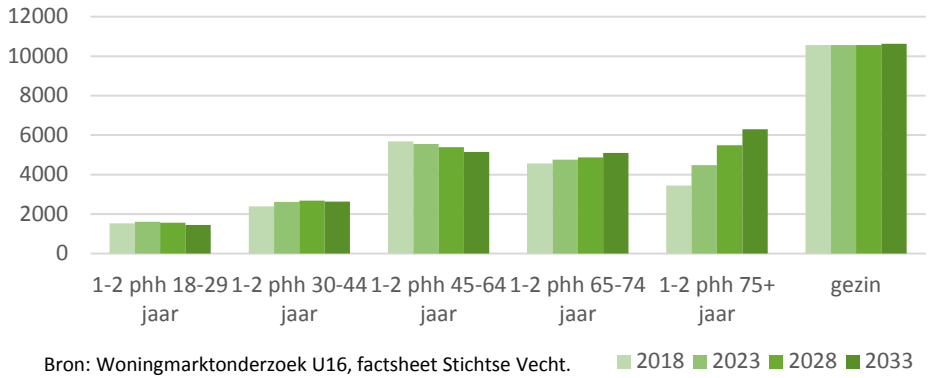
4 Wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen

4.1 Wat speelt er?

De meeste mensen willen zo lang mogelijk de regie behouden over hun eigen leven, ook als ze hulp of zorg nodig hebben. Dit is al een langer durende trend: tussen 1980 en 2010 is de intramurale capaciteit van verzorgingshuizen in Nederland gedaald van 150.000 naar 84.000, terwijl er in die periode een verdubbeling was van het aantal 80-plussers. Deze trend zet zich verder door, ook als gevolg van de regelgeving.
Op het terrein van wonen met zorg zijn belangrijke beleidswijzigingen: de toegang tot intramurale zorg voor mensen met een lichtere zorgindicatie is sterk beperkt en financieel zijn 'wonen en zorg' gescheiden. Dit brengt met zich mee dat ook in financiële zin gemeenten er groot belang bij hebben om te stimuleren dat er een optimale aansluiting komt tussen wonen met welzijn en zorg, want de gemeente is budgethouder voor de Wmo.
We zien een toename van het aantal kwetsbare inwoners met een verminderde zelfredzaamheid. Het gaat om bepaalde groepen ouderen, mensen met een lage opleiding, psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking (LVB).

De komende jaren gaat het aantal ouderen in de gemeente Stichtse Vecht sterk toenemen. Daarbij zijn het met name de oudere ouderen (75-plussers) die in omvang toenemen; de dubbele vergrijzing. Een steeds groter deel van de ouderen zal zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit komt enerzijds door landelijke ontwikkelingen, zoals het steeds minder beschikbaar zijn van intramurale voorzieningen, zoals woonzorgcentra. Anderzijds hebben ouderen ook zelf steeds vaker de wens zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Maar nog lang niet al onze woningen zijn daarop aangepast. Zeker in de kleinere woonkernen van onze gemeente wonen relatief veel ouderen in een grote (onderhoud intensieve) woning. Wel bieden deze woningen qua indeling en oppervlakte veel mogelijkheden om bijvoorbeeld een slaap- of badkamer op de begane grond te realiseren. Maar de sturingsmogelijkheden in deze particuliere woningvoorraad zijn beperkt. Naast de grote groep die niet zal willen verhuizen zien we toch ook steeds vaker de nieuwe generatie ouderen die ervoor kiezen om wel te verhuizen naar een toekomstbestendige woning (gelijkvloers, nabij (zorg)voorzieningen, onderhoudsarm). Op dit moment zien we onvoldoende aanbod voor deze groep in zowel de huur- als koopappartementen. Een belangrijke relatie ligt hierbij ook met de betaalbaarheid. Door de corporaties is onder andere aangegeven dat er een hiaat is in beschermde woonvormen met zorg voor bijvoorbeeld ouderen met dementie. Voor de groep middeninkomens is er nauwelijks aanbod in geschikte woonvormen.

Figuur 2: Prognose huishoudenssamenstelling 2018 - 2033



Bron: Woningmarktonderzoek U16, factsheet Stichtse Vecht.

Voor alle hiervoor genoemde categorieën inwoners is het van belang dat er voldoende welzijn en zorg in de woonomgeving aanwezig is om het voor hen mogelijk te maken zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Uitkomsten Onderzoek Toekomstbestendig Wonen (Companen, 3 februari 2015):

- *Net als in de meeste andere gemeenten vergrijst de bevolking van de gemeente Stichtse Vecht de komende jaren sterk.*
- *Het aantal 75+-ers verdubbelt en in 2030 is ruim 11% van de bevolking in Stichtse Vecht ouder dan 75 jaar. Dit betekent dat het woon- en zorgaanbod hierbij aan moet sluiten.*
- *In de periode tot 2025 is er nog een opgave om 40 woningen 'verzorgd wonen' te realiseren. (Het gaat hierbij om woningen nabij een verzorgingshuis of dienstencentrum van waaruit zorg geleverd kan worden). Het tekort aan 'verzorgd wonen' doet zich vooral voor in Maarssenbroek.*
- *Er wordt in 2025 een tekort verwacht van 3.100 'geschikte' woningen. Als definitie voor een 'geschikte' woning is hierbij gehanteerd dat het gaat om woningen waarbij alle primaire voorzieningen gelijkvloers/zonder traplopen bereikbaar zijn.*
- *In de gemeente Stichtse Vecht is een groot potentieel aan geschikt te maken woningen (10.000). Dit betekent dat deze woningen met relatief eenvoudige aanpassingen geschikt te maken zijn om er ook met een fysieke beperking in te kunnen wonen.*

Maatschappelijke opvang en beschermd wonen, voor mensen met een psychiatrische problematiek (niet zelden speelt ook verslaving en/of een verstandelijke beperking een rol) is vanaf 2021 niet langer de exclusieve verantwoordelijkheid van de centrumgemeente (in ons geval Utrecht). Dit betekent dat ook Stichtse Vecht verantwoordelijk is voor voldoende en passende huisvesting, voor zowel de instroom als uitstroom. Op dit moment worden er op het niveau van de U16 en Utrecht West regionale afspraken gemaakt over het beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische problematiek, maar ook op lokaal niveau bereiden we ons voor op deze taak.

4.2 Wat wil Stichtse Vecht?

De gemeente wil eraan bijdragen dat er goede afstemming komt tussen vraag en aanbod op het terrein van 'wonen met zorg' en dat er een klimaat is waarin ouderen en mensen met een beperking prettig kunnen blijven wonen en leven. Een adequate afstemming tussen (zorg)geschikte woningen in een daarop afgestemde woonomgeving met bereikbare zorg- en welzijnsvoorzieningen moet dit nu en straks mogelijk maken. Zie ook hoofdstuk 6 over nieuwe woonconcepten zoals in 't Kampje te Loenen. Voor wat betreft wonen met welzijn en zorg spreken we de ambitie uit dat:
Iedereen, dus ook kwetsbare inwoners, zoals dementerenden, kwetsbare jeugdigen en senioren, zoveel mogelijk in hun eigen omgeving kan blijven wonen in passende woningen of in aangepaste woningen met toegankelijke zorg- en welzijnsdiensten.

Verder hanteren we de volgende ambities en doelstellingen voor de woon en leefomgeving:

Woningen
Ambitie: We hebben over 5 jaar een gedifferentieerd woningbestand waar voor iedere inwoner, dus ook voor specifieke doelgroepen, een passende woning is.
Daar waar woningen (nog) niet passend zijn, stimuleren wij dat woningaanpassingen worden uitgevoerd; levensloopbestendige woningen zijn voor ons de maatstaf. Wij stimuleren de innovatieve kracht binnen de samenleving.
Doelstelling: Voor dit domein is dat ook in de komende jaren het aanbod aan geschikte en beschutte woningen binnen de totale woningvoorraad aansluit op de vraag hiernaar. Dit kan zowel door het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad, door herbestemming als door nieuwbouw. Dit geldt ook voor gezinshuizen uit de Jeugdwet.
Woonomgeving
Ambitie: over vijf jaar hebben we een levensloopbestendige fysieke woonomgeving (openbare ruimte).
Doelstelling: voor dit domein geldt dat er gerichte maatregelen worden genomen om de toegankelijkheid van de openbare ruimte te verbeteren.

De komende jaren willen we het woningaanbod voor mensen met een zorgvraag in onze gemeente uitbreiden. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het combineren van wonen en zorg. We streven naar een gedifferentieerd aanbod zodat de verschillende woonvormen voor alle inkomensgroepen bereikbaar zijn.
We willen tot goede regionale afspraken komen (in U16- en Utrecht West-verband) over het bieden van voldoende opvangmogelijkheden voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Vanaf 2021 is het onze taak als regiogemeente om binnen onze gemeente, in de wijken, huisvesting te realiseren voor deze doelgroep. Uitgangspunt hierbij is dat mensen zoveel mogelijk in hun eigen woonomgeving worden gehuisvest. Een goede spreiding over de gemeente naar draagkracht van de kern en buurt is hierbij van belang. Over de huisvesting en ondersteunende begeleiding maken we afspraken met onze regiogemeenten, zorgaanbieders, corporaties.

4.3 Hoe gaan we dat bereiken?

Voor wonen met welzijn en zorg zijn eerder de volgende acties geformuleerd:

Woningen
Om de woningvoorraad meer geschikt te krijgen onderscheiden we projecten die uit te voeren zijn in het huursegment en in de particuliere voorraad.
Huursegment:
- *Prestatieafspraken met corporaties over wonen met zorg, toegankelijkheid en huisvestingdoelgroepen maken en monitoren.*
- *Wanneer uitbreiding van de sociale huurvoorraad nodig is voor bijzondere doelgroepen, maken we afspraken met corporaties en eventuele andere partijen over nieuwbouw of herbestemming. Maarssenbroek is een aandachtsgebied.*

Particulier segment:
- *Stimuleren van tijdige verhuizingen of woningaanpassingen bij eigenaar-bewoners.*
  - *We kunnen er over nadenken de levensloopbestendige wooncarrière (met eventuele woningaanpassingen) te stimuleren door bijvoorbeeld gesprekken met een wooncoach senioren te plannen*
  - *Daarnaast gaan we na of er financieringsconstructies te stimuleren zijn in de markt die het oplossen van knelpunten bij de financiering van woningaanpassingen mogelijk maken. We kijken ook op de particuliere markt naar mogelijkheden voor een geschikte voorraad:*

- *Uitbreiden of herbestemmen*
- *Uitstroom uit beschermd wonen vergt bouw van 1- en 2-persoonsappartementen*
- *Mogelijkheden voor gezinshuizen in particulieren woningen of in sociale huur*
- *Het stimuleren van marktpartijen om met vernieuwende concepten te komen (bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap)*
- *Afspraken bij nieuwbouw over levensloopgeschiktheid*

- *Voorafgaand aan de bouw wordt getoetst of woningen levensloopbestendig zijn.*

Woonomgeving

Het is van belang dat de buitenruimte geschikt en veilig is: kunnen mensen met een beperking voorzieningen bereiken, is de openbare ruimte in voldoende mate toegankelijk etc.? Hiervoor worden in de huidige periode de volgende activiteiten uitgevoerd:

- *Er wordt een analyse uitgevoerd naar de toegankelijkheid van de openbare ruimte op basis waarvan ook concrete verbeteraanpak uitgewerkt kan worden.*
- *Deze worden dan bij natuurlijke momenten zoveel mogelijk meegenomen en anders per wijk aangepakt.*
- *Binnen de gemeente worden criteria rond levensloopbestendigheid vastgelegd die van toepassing zijn voor het onderhoud van de openbare ruimte.*
- *Bij iedere aanpassing in de fysieke omgeving beoordelen wij of er maatregelen meegenomen kunnen worden die bijdragen aan het wegnemen van beperkingen voor inwoners in de openbare ruimte.*
- *Daarbij worden dan mogelijkheden onderzocht om in overleg met de doelgroep te komen tot looproutes van/naar centrale voorzieningen.*

Wat blijven we doen
• Prestatieafspraken met woningcorporaties (toewijzingsafspraken bijzondere doelgroepen)
• Uitvoeren actieprogramma Wonen met Welzijn en Zorg
Wat gaan we doen
• We actualiseren het onderzoek Toekomstbestendig Wonen uit 2015
• Het woningaanbod voor mensen met een zorgvraag in onze gemeente breiden we uit
• Inzet wooncoach senioren: woningaanpassingen of verhuizen?
• In regionaal verband maken we afspraken over voldoende aanbod voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen
Wat gaan we onderzoeken?
• Realiseren van bijzondere woonvormen voor samenwoning van diverse doelgroepen
• Lokale invulling van regionale afspraken U16/Utrecht West over maatschappelijke opvang en beschermd wonen
• Opstellen toolkit voor uitstroom GGZ: daarbij gaat het o.a. om ambulante zorg en begeleiding, dagbesteding, maar ook aandacht voor draagkracht en leefbaarheid in de wijken.

5 Verduurzaming van de woningvoorraad

5.1 Wat speelt er?

Nieuwbouw

De focus ligt op een vermindering van de milieubelasting door de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna. Maar het gaat ook over de kwaliteit van de woningen (meer wooncomfort) en de betaalbaarheid (minder energielasten) van het wonen voor de bewoner.
De gemeente heeft de doelstelling om in 2030 volledig klimaatneutraal te zijn. Om dat te bereiken moeten nieuwbouwwoningen enkel nog als nul-op-de-meter (NOM) op de markt gebracht worden. Daarbij zijn alle in- en uitgaande energiestromen op jaarbasis in balans. De woning wekt dus minstens evenveel energie op als de woning verbruikt. De eerste stap hierbij is het voorkomen van onnodig energieverbruik door middel van goede isolatie (zowel in de nieuwbouw als bestaande bouw) ook vanuit comfort-oogpunt.

Sinds juli 2018 is wettelijk vastgelegd dat nieuwe woningen niet op het aardgas worden aangesloten. Alternatieve warmtebronnen, zoals een warmtepomp of een warmtenetwerk moeten als alternatief dienen. Aandachtspunt is daarbij dat we als gemeente goed toetsen of de beoogde duurzaamheidsambitie bij oplevering van een nieuwbouwproject ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Daarom willen we zowel bij de aanvraag als ook bij de oplevering checken op het realiseren van het bouwbesluit.

Daarbij is energie een belangrijk speerpunt, maar we hebben ook oog voor andere milieu- en kwaliteitsaspecten. Wij maken hierbij gebruik van een online programma, “GPR-gebouw”, dat de energieprestatie en de milieubelasting vertaalt in concrete maatregelen met een prestatiescore voor duurzaam bouwen op de thema’s: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Om een bepaalde GPR-gebouw score te bereiken moet de bouwende partij een combinatie van maatregelen nemen. De gemeente Stichtse Vecht stelt GPR-gebouw beschikbaar voor bouwers in de gemeente. We vragen deze bouwers om op de thema’s Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde minimaal een score van gemiddeld acht te behalen.

Bestaande voorraad

De nieuwbouwopgave vormt slechts een klein deel van de totale opgave. De uitdaging in de bestaande voorraad (met al haar bestaande gasleidingen) is vele malen groter. We zullen als gemeente, samen met corporaties, bewoners en netwerkbeheerders moeten kijken wat ons stappenplan de komende jaren wordt om ook hierbij tot duurzame warmtebronnen over te gaan. Belangrijk daarbij zijn de financiële kaders die de Rijksoverheid eind 2018 hiervoor heeft opgesteld. Uiterlijk in 2021 stelt de gemeente een toekomstvisie “Warmte” vast waarin we per wijk en buurt vastleggen hoe we de toekomstige warmtevisie zien en wanneer deze wijk van het gas af zal gaan. In de tussentijd stimuleren we dat woningbezitters extra maatregelen nemen op het gebied van isolatie en het verduurzamen van de woning. Dat doen we onder andere via het digitale energieloket “Jouwhuisslimmer.nl” dat door U-Thuis, een samenwerkingsverband van zestien Utrechtse gemeenten gezamenlijk is opgezet. Via Jouwhuisslimmer.nl krijgen bewoners tips over energiebesparing, kunnen ze in contact worden gebracht met toeleveranciers die hen kunnen helpen met

het verduurzamen van de woning. Om de woningbezitters verder te ontzorgen zullen we in 2019 samen met stichting Duurzame Vecht collectieve inkoopacties opzetten om bewoners verder te ontzorgen.

In de sociale huursector is Portaal aan de slag gegaan met het verduurzamen van haar woningbezit aan de Jacob Catsstraat naar nul-op-de-meterwoningen. Daarbij gaat de corporatie uit van de totale woonlasten. De huurprijs gaat omhoog, maar omdat de energiekosten voor de huurder fors lager worden, blijven de totale woonlasten voor de huurder gelijk of worden iets lager. Dergelijke projecten willen we als gemeente de komende jaren stimuleren, onder andere door prestatieafspraken te maken met de corporaties.

Naast het energiezuiniger maken van de woning is de laatste jaren steeds meer aandacht gekomen voor de duurzame energieopwekking, mede door de aardgasproblematiek in Groningen. In het klimaatakkoord wordt vastgelegd dat gemeenten een regierol hebben het gebied van aardgasvrije buurten en wijken. Uiterlijk in 2021 moet de gemeenteraad een planning vaststellen voor de transitie van de gebouwde omgeving naar aardgasvrij (woningen, maatschappelijk- en commercieel vastgoed) gericht op een CO2-arme gebouwde omgeving in 2050. Voor alle buurten die voor 2030 van het aardgas af gaan moet in 2021 ook bekend zijn wat het alternatief voor aardgas is. Elke wijk krijgt tien jaar de tijd tussen het besluit en de datum dat de aardgaskraan van die wijk definitief wordt dichtgedraaid.
In regionaal verband zullen we in kaart brengen welke mogelijkheden voor duurzame warmte er in de regio beschikbaar zijn. Op dit moment wordt daarbij vooral gedacht aan geothermie en laagwaardige warmte uit bodem, water en lucht. In Stichtse Vecht lijkt warmte uit oppervlaktewater een aantrekkelijke optie. In verschillende proefprojecten werken we de mogelijkheden verder uit. De potentie van aardwarmte is nog niet duidelijk. Als die mogelijkheden er zijn dan willen we die onder strikte voorwaarden inzetten. Daarbij denken we vooral aan het beschermen van natuur en watervoorziening in onze gemeente.

De opgave om de gemeente aardgasvrij te maken vraagt grote investeringen. In het kader van de Routekaart hebben we een eerste doorrekening door Berenschot laten maken van deze kosten. In absolute termen worden er per woning forse investeringen gevraagd. Als alle woningen PV-panelen en zonnecollectoren krijgen, vraagt dat een investering van € 6.200 tot € 7.300 per woning. Daar bovenop komen de kosten voor een duurzame verwarming van de woning. De benodigde investeringen in de woning zijn het laagst voor een warmtenet, maar kunnen in het geval van een all-electric warmtepomp fors oplopen tot € 27.000 of zelfs hoger voor oudere, lastig te isoleren woningen. Dat zijn grote bedragen, maar gelukkig hebben we dertig jaar de tijd om die investeringen voor 2050 in te plannen. Als de aanpassingen voor aardgasvrij worden gecombineerd met verbouwingen, verhuizingen of andere natuurlijke investeringsmomenten dan vallen de kosten vaak mee. En natuurlijk betekent het verduurzamen van de woning dat de energiekosten dalen. Er zitten ook grote voordelen aan deze investeringen.
Als gemeente willen we onze inwoners op tijd duidelijkheid geven zodat alle inwoners de tijd hebben om dat in hun eigen tempo in te plannen. Indien verduurzaming van de woning wordt aangepakt samen met groot onderhoud of een verbouwing van de woning kunnen de kosten aanzienlijk lager uitvallen. Zeker als er landelijk goede financieringsopties worden uitgewerkt, dan verwachten we dat dit voor elke woning haalbaar moet zijn.

Maar we weten ook dat het niet van zelf zal gaan. De gemeente Stichtse Vecht wil het haar inwoners waar mogelijk via collectieve warmteopties gemakkelijk maken om de warmtevoorziening van de woning te verduurzamen. In de komende jaren zullen we daarvoor een wijkaanpak opzetten. Communicatie en bewoners goed informeren zullen daarbij centraal staan.

5.2 Wat wil Stichtse Vecht?

De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie om in 2030 volledig energieneutraal te zijn. Dit kan ook door middel van compensatie via energieopwekking. Voor een belangrijk deel ligt hiervoor een opgave in de bebouwde omgeving en daarmee de woningvoorraad (nieuw en bestaand). Bij nieuwbouw willen we uitsluitend nog nul-op-de-meterwoningen realiseren. Bij bestaande bouw wil de gemeente zo snel mogelijk aardgasloos worden. De verwachting is dat medio 2019 meer duidelijkheid komt vanuit het klimaatakkoord. Ter voorbereiding hierop werken we aan een aantal punten:

- Nadere invulling van de rol die de gemeente en andere partijen hebben bij de opgave.
- Ontwikkelen van basisdata om inzicht te krijgen in de opgaven, planning en financiering.
- Alternatieven voor Aardgas in beeld brengen.
- Uitwerken van een concept planning om doelstellingen te kunnen realiseren.

In de startnotitie “Stichtse Vecht naar een aardgasvrije gemeente” zijn daarnaast de volgende (proces)acties opgenomen:

- *We volgen de ontwikkelingen rondom het klimaatakkoord goed. Dat doen we rechtstreeks, maar ook via de U10.. Gebleken is dat het overleg rondom de RES een uitstekend middel is om de onderhandelingen te volgen.*
- *We brengen in kaart wat we weten van de woningen en bedrijfspanden per wijk. Op basis van die gegevens bepalen we wat de kosten van de aardgastransitie zullen zijn.*
- *We onderzoeken wat de aanpak gaat worden om aardgasvrij te worden.*
- *Nieuwbouw realiseren we alleen nog aardgasvrij. Dit is uitgangspunt in de ruimtelijke projecten en wordt richting bouwers en ontwikkelaars als eis gesteld.*
- *We gaan in overleg met de corporaties en met buurgemeenten, met name Utrecht, om te kijken of er gezamenlijke kansen liggen, denk aan een gedeeld warmtenet.*
- *We werken een communicatiestrategie uit.*

5.3 Hoe gaan we dat bereiken?

Wat blijven we doen
• We brengen in kaart wat we weten van de woningen en bedrijfspanden per wijk. Op basis van die gegevens bepalen we wat de kosten van de aardgastransitie zullen zijn
• We onderzoeken wat de aanpak per wijk gaat worden om aardgasvrij te worden. Daarnaast zoeken we de samenwerking met ondernemersverenigingen en wijkcommissies voor een integrale wijkaanpak.
• Nieuwbouw realiseren we alleen nog aardgasvrij. Dit is uitgangspunt in de ruimtelijke projecten en wordt richting bouwers en ontwikkelaars als eis gesteld
• We gaan in overleg met de corporaties en met buurgemeenten, met name Utrecht, om te kijken of er gezamenlijke kansen liggen, denk aan een gedeeld warmtenet
• We werken een communicatiestrategie uit
• We stellen een warmtevisie op
Wat gaan we doen

• Het digitale energieloket www.jouwhuisslimmer.nl gaan we samen met de andere Utrechtse gemeenten verder uitbouwen
• Ondersteuning van bewoners, via bijvoorbeeld energieambassadeurs, informatiebijeenkomsten en cursussen (VvE) en lokale ondernemers (Energie Collectief Utrechtse Bedrijven (ECUB))
• Energieboxen en advies voor huurders
• Voorbeeldprojecten in de woningbouw
• Aanpak voor isolatie van de bestaande woningvoorraad opstellen
In 2020 stelt de gemeente een warmtevisie voor de gehele gemeente Stichtse Vecht op. Met die warmtevisie start de wijkaanpak om Stichtse Vecht voor 2050 aardgasvrij te maken. Bovenstaande aanpak is wat we tot 2021 willen doen. Na 2021 zal de aanpak per wijk concreter worden ingevuld.
Wat gaan we onderzoeken?
• Gebouw gebonden financiering
• Duurzaamheidslening voor particulieren en lokale ondernemers
• Leasecontracten zonnepanelen
• Ambitie vertalen in GPR Gebouw
• Bij projecten van minimaal 25 woningen een duurzaamheidsscan (circulair), maatregelen op basis van de uitkomsten opstellen, voor zowel herstructurering als nieuwbouw

Tiny house

6 Ruimte voor nieuwe woonconcepten

6.1 Wat speelt er?

De afgelopen jaren is er steeds meer behoefte gekomen aan flexibel woonproduct waarbij mensen voor een betaalbare (huur)prijs voor een bepaalde tijd ergens kunnen wonen. Deels gaat het daarbij om (kwetsbare) doelgroepen die vanwege een zorgvraag of beperkte financiële mogelijkheden weinig mogelijkheden hebben op de traditionele woningmarkt. Het gaat dan bijvoorbeeld om statushouders, mensen die vanuit een Beschermd Wonen-locatie zelfstandig gaan wonen of mensen in scheiding die met spoed woonruimte zoeken. In den lande wordt er daarom steeds meer gekeken naar vernieuwende woonconcepten waar mensen (vaak tijdelijk) bij elkaar kunnen wonen, om van daaruit weer op zoek te gaan naar een meer reguliere woning. Mede door de extramuralisering in de zorg bieden oude verzorgingshuizen goede mogelijkheden voor transformatie tot een nieuw woonconcept.

Maar er zijn ook meer 'dragende' doelgroepen die behoefte hebben aan iets anders dan de meer traditionele woningvoorraad. Een deel van de woningzoekenden is op zoek naar een kleine woonruimte, soms vanuit betaalbaarheidsmotief, maar vaak ook uit ideologische overwegingen (het beperken van de ecologische voetafdruk). Op een aantal plekken in het land zijn daarom de afgelopen jaren Tiny Houses verrezen, waarbij kleine (vaak verrijdbare) energiezuinige wooneenheden (ongeveer 20 m^2) een plek krijgen aangewezen binnen de gemeente.

Een ander voorbeeld van zo'n vernieuwend woonconcept is het hofjeswonen onder ouderen. Het gaat daarbij om Collectief Particulier Ondernemerschap (CPO)-achtige initiatieven van oudere huishoudens die met elkaar een aantal woningen willen realiseren, waarbij clustering en enige vorm van beschutting gewenst is. Het voordeel daarvan is dat de sociale controle goed is en men bereid is om de buurman of -vrouw te helpen/ondersteunen als dat nodig is. Het concept kan daarmee gezien worden als een soort alternatief voor het traditionele verzorgingshuis, nu steeds meer ouderen zelfstandig moeten wonen, maar toch graag enige vorm van ondersteuning/geborgenheid nabij willen hebben. Hierbij wordt ook steeds meer gekeken of er een combinatie gelegd kan worden tussen kwetsbare bewoners die enige ondersteuning nodig hebben en meer dragende bewoners die hier een bijdrage aan kunnen leveren. 't Nieuwe Kampje in Loenen aan de Vecht is hier een voorbeeld van.

Woonwagenlocaties zijn zowel qua verschijningsvorm als qua leefstijl van de bewoners een mooi voorbeeld van hoe men al van oudsher meer naar elkaar omkijkt en in een CPO-achtige constructie met elkaar samenleeft. In de afgelopen periode is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in juli 2018 een nieuw beleidskader uitgebracht rondom woonwagens. Daarin staat opgenomen dat gemeenten in hun woonbeleid rekening dienen te houden met de behoefte aan deze woonvorm.

6.2 Wat wil Stichtse Vecht?

We vinden het belangrijk dat er in onze gemeente ruimte is voor nieuwe woonvormen die inspelen op een duidelijke woonbehoefte. Als gemeente willen we een faciliterende rol aannemen richting ontwikkelaars die deze of andere kansrijke niches aan onze woningvoorraad willen toevoegen. Daarbij hoort ook dat wij de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in beeld brengen.

Hoe gaan we dat bereiken?

Wat blijven we doen
• Huisvestingsverordening voor woonwagendoelgroep
• Huisvestingsconcepten zoals ’t Nieuwe Kampje mogelijk maken
Wat gaan we doen
• In beeld brengen van de vraag naar woonwagenstandplaatsen door het bijhouden van wachtlijsten
• Flexibele bestemmingsplannen mogelijk maken
• Bieden van tijdelijke contracten voor jongeren met behoud van opgebouwde inschrijfduur
• Aanwijzen van tijdelijke gronden voor vernieuwende woonconcepten
• Beleid opstellen voor Tiny Houses
Wat gaan we onderzoeken?
• Initiatieven voor hofjesconcepten mogelijk maken
• Ontwikkelen van tijdelijke woonconcepten voor spoedzoekers
• Ontwikkelen van een bijzondere woonvormen voor het samenleven van verschillende doelgroepen

Loenen aan de Vecht

Bijlage: begrippenlijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempels, speciale voorzieningen in de badkamer.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoonshuishouden). Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Anterieure overeenkomst	Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, waaronder over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.
Beschermd wonen	Beschermde woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privé-ruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m2 inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb).
Doelgroepen verordening	Om kwalitatieve eisen (zoals het aanwijzen van woningtypes voor specifieke doelgroepen) te kunnen stellen in bestemmingsplannen en exploitatieplannen is het noodzakelijk dat de gemeente een doelgroepenverordening vaststelt. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en middenhuur woningen door middel van inkomensgrenzen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingtermijn voor deze woningen worden bepaald.
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 38.035 (belastbaar inkomen, prijspeil 2019). Minimaal 90% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.

Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Exploitatieplan	"Het exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) wordt door de gemeenteraad tegelijkertijd vastgesteld met het bijbehorende ruimtelijk besluit, bijvoorbeeld een bestemmingsplan, indien de gemeente niet met alle partijen in het gebied een anterieure overeenkomst heeft gesloten. In het exploitatieplan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar dient te betalen. Daarnaast kunnen er zaken worden geregeld ten aanzien van de (locatie)eisen. Waaronder ook fasering, woningbouwprogramma etc. Doordat het exploitatieplan een wettelijke bevoegdheid is van de gemeente, is het een stok achter de deur voor het maken van afspraken met ontwikkelaars (zie ook anterieure overeenkomst). Daardoor is het voor gemeenten makkelijker om doelstellingen vanuit beleid op te leggen aan derden (grondeigenaren, ontwikkelaars, beleggers etc).
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg
GPR gebouw	GPR-gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.
Grondprijzenbrief	Vertaling van het gemeentelijke grondbeleid naar grondprijzen. Vastgelegd in een grondprijzenbrief of nota grondprijzen. Daarin worden de prijzen per m² uitgeefbare grond of kavelprijzen naar woningtypes en/of locaties vastgelegd.
Huisvestings-verordening	Gemeenten kunnen in een verordening woonruimte aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd. Zonder deze vergunning mag de betreffende woonruimte niet voor bewoning gebruikt worden. Deze bevoegdheid heeft de gemeente vanuit de Huisvestingswet. Met als doel de schaarse (sociale) huurwoningvoorraad beter beschikbaar te houden voor doelgroepen van beleid.
Huurtoeslag (grens)	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Kwaliteitskortingsgrens	De ´kwaliteitskortingsgrens´ is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.

Levensloopbestendig	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Maatschappelijke opvang	Kerntaak van de maatschappelijke opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middenhuurwoning	Huurwoning van een particuliere eigenaar of belegger. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 720 (prijspeil 2019) tot € 900.
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 38.035 en de € 60.000 (prijspeil 2019).
Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Passend toewijzen	Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plancapaciteit/ voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.
PvE	Programma van Eisen
RES	Regionale energiestrategie. Een RES is een regionaal samenwerkingsverband voor de ruimtelijke inpassing van de energietransitie
Scheefwoners	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 38.035 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 720,42 (prijspeil 2019).

Semi permanente woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed opzoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding, maar ook om expats (Buitenlandse werknemers die vanuit Nederland geworven worden vanwege hun specifieke kennis, de zgn. kenniswerkers). Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 720,42 (prijspeil 2019)
WMO (zorg)	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.

Bijlage: Woningmarktanalyse U16, deelrapportage Stichtse Vecht