



Uitvoeringsprogramma Actualisatie Woonvisie 2017-2022

Gemeente Stichtse Vecht



10 november 2020

Concept



DATUM	10 november 2020
TITEL	Uitvoeringsprogramma Actualisatie Woonvisie 2017-2022
ONDERTITEL	-
OPDRACHTGEVER	Gemeente Stichtse Vecht
AUTEUR(S)	Arno Voskamp en Sander Reith (Companen) Jacqueline Schmitz (gemeente Stichtse Vecht)
PROJECTNUMMER	1904.109
STATUS	Concept

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Achtergrond	4
1.2	Aandachtspunten	4
1.3	Proces en doorlooptijd	5
1.4	Samenvatting 12 prioritaire thema's	6
2	Thema's Uitvoeringsprogramma uitgewerkt	7
2.1	Oprichten vereveningsfonds	7
2.2	Besluitvorming over het wel/niet aanbieden Starterslening	10
2.3	Levensloopbestendig bouwen als te hanteren maatstaaf	13
2.4	Actualisatie Actieprogramma Wonen met Welzijn en Zorg, inventarisatie financieringsconstructies woningaanpassingen	16
2.5	Realiseren bijzondere woonvormen voor samenwoning diverse doelgroepen	20
2.6	Lokale invulling regionale afspraken U16 en Utrecht West over maatschappelijke opvang en beschermd wonen en basis-set	23
2.7	In beeld brengen vraag naar woonwagendplaatsen	26
2.8	Besluitvormingstraject doelgroepenverordening	29
2.9	Leefbaarheid in kwetsbare wijken	31
2.10	Beleid voor tiny houses projecten	35
2.11	Goedkope/betaalbare semipermanente woningen voor 'spoedzoekers'	38
2.12	Verduurzaming van de voorraad	41
3	Schematisch overzicht acties woonvisie	44

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In 2019 heeft de gemeente Stichtse Vecht haar Woonvisie 2017 - 2022 geactualiseerd. In de tweede helft van 2019 heeft Companen een doorvertaling van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek voor de U16 naar de kernen van Stichtse Vecht uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een onderbouwd programmeringskader per kern in de verschillende woningmarktsegmenten. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 17 december 2019 een extra aanhangsel als bijlage bij de geactualiseerde Woonvisie vastgesteld met daarin de percentages 'middenhuur' per kern. Tevens is besloten de duurzaamheidsparagraaf uit de versie van 2 juli 2019 te handhaven en het eerdere besluit om geen doelgroepen-verordening op te stellen, te herzien. Het opstellen van een doelgroepenverordening wordt alsnog betrokken bij het op te stellen uitvoeringsprogramma.

De actualisatie van de Woonvisie is daarmee afgerond, maar een uitvoeringsprogramma voor het nastreven van de geformuleerde ambities met concrete acties en maatregelen ontbreekt nog. Met het voorliggende Uitvoeringsprogramma Actualisatie Woonvisie 2017-2022 wordt hierin voorzien. Een aantal acties en maatregelen zijn al opgepakt parallel aan het actualisatieproces of recent na besluitvorming daarover (bijvoorbeeld het vaststellen van de nieuwe huisvestingsverordening met borging van middenhuur). Maar er speelt in de gemeente ook een aantal urgente thema's die op korte termijn om een concretisering en verdere verdieping van de geformuleerde voornemens vragen.

1.2 Aandachtspunten

Focus op prioriteiten

De geactualiseerde Woonvisie beschrijft een breed scala aan woonthema's met een grote verscheidenheid aan geformuleerde voornemens. Sommige voornemens vragen meer afstemming en uitvoeringstijd dan andere. En het ene thema is urgenter en actueler dan het andere. Daarom heeft het college 12 prioritaire thema's benoemd die in eerste instantie nader uitgewerkt worden in dit Uitvoeringsprogramma.

Die prioriteit kan voortkomen uit verschillende drijfveren: lokale urgentie vanuit de samenleving, urgentie vanuit landelijke beleidskaders, urgentie vanuit de lokale politieke agenda of vanuit de regionale samenwerking. Voor de thema's die prioriteit hebben zijn de acties en maatregelen inhoudelijk uitgewerkt in hoofdstuk 2. Thema's die minder prioriteit hebben, worden wel allemaal benoemd in het uitvoeringsprogramma zodat ze in beeld blijven. Dit uitvoeringsprogramma is opgenomen in hoofdstuk 3.

De 12 prioritaire thema's zijn:

1. Oprichten vereveningsfonds.
2. Besluitvorming organiseren over het wel/niet aanbieden van de Starterslening.
3. Uitwerken van levensloopbestendig bouwen als te hanteren maatstaf.
4. Actualiseren van het actieprogramma Wonen met Welzijn en Zorg, waaronder het inventariseren van financieringsconstructies voor woningaanpassingen.
5. Realiseren van bijzondere woonvormen voor samenwoning van diverse doelgroepen
6. Lokale invulling van de regionale afspraken U16 en Utrecht West over maatschappelijke opvang en beschermd wonen en basisset.
7. In beeld brengen vraag naar woonwagendplaatsen.

8. Besluitvormingstraject doelgroepenverordening.
9. Leefbaarheid in kwetsbare wijken.
10. Beleid voor Tiny Houses projecten.
11. Ontwikkelen van goedkope en betaalbare semipermanente woningen voor 'spoedzoekers'.
12. Verduurzaming van de woningvoorraad.

Regionaal aanhaken waar mogelijk

Stichtse Vecht maakt onderdeel uit van het regionale samenwerkingsverband Regio U10/U16. Een aantal onderwerpen wordt in regionaal verband opgepakt. Zo is het regionale woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in U16-verband. Ook de huisvestingsverordening is in regionaal verband tot stand gekomen. Waar mogelijk sluiten we aan bij de regio, dit geldt onder andere voor het Living Lab Housing First initiatief dat gestart is in de regio U16.

1.3 Proces en doorlooptijd

Proces

Bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma zijn interne en externe stakeholders betrokken. In eerste instantie heeft de ambtelijke organisatie meegewerkt aan het invullen van de stand van zaken van het overzicht van alle acties uit de actualisatie van de woonvisie. Daarna heeft het college de 12 prioritaire thema's bepaald. Vervolgens zijn deze thema's in concept uitgewerkt. De uitwerking van de thema's en het overzicht met de stand van zaken van alle acties uit de actualisatie van de woonvisie zijn besproken met de corporaties en huurderbelangenorganisaties die in de gemeente actief zijn. Ook is afgestemd met een vertegenwoordiging van marktpartijen. Met de heer R. Deckers (Ontwikkelingsmanager bij Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.) is van gedachten gewisseld over het vereveningsfonds, levensloopbestendig bouwen en de doelgroepenverordening. De heer Deckers heeft ruime ervaring in projectontwikkeling in de regio's Amsterdam en Utrecht, ook in de gemeente Stichtse Vecht.

De reacties van de externe stakeholders zijn verwerkt in het voorliggende uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma is tweeledig:

- een verdere uitwerking van 12 prioritaire thema's (zie hoofdstuk 2);
- een overzicht met een stand van zaken van alle acties uit de actualisatie van de woonvisie.

Het proces is begeleid door adviesbureau Companen.

Doorlooptijd uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma start na vaststelling in het college. De 12 prioritaire thema's zullen allemaal binnen 2 jaar worden opgepakt. Binnen deze 12 thema's heeft het college nog 5 onderwerpen geselecteerd die per direct opgepakt dienen te worden. Deze onderwerpen zijn geselecteerd omdat ze hoog op de agenda van college en/of raad staan of vanwege landelijke, nieuwe regelgeving (met name woonwagendstandplaatsen) of vanwege de regionale samenwerking in U16 verband. Het gaat om de volgende 5 onderwerpen:

- starterslening;
- levensloopbestendig bouwen;
- actualisatie actieprogramma wonen met welzijn en zorg;
- woonwagendstandplaatsen;
- doelgroepenverordening.

Voor alle overige onderwerpen geldt dat deze worden opgepakt binnen de komende 4 jaar. Hierbij valt te denken aan de experimenten met bijzondere woonvormen of het inrichten van een niet-DAEB tak door

de corporaties. Daarmee loopt het uitvoeringsprogramma langer door dan de woonvisie. Want de woonvisie loopt door tot 2022. Mogelijk zal het uitvoeringsprogramma tegen die tijd nog een update moeten krijgen.

1.4 Samenvatting 12 prioritaire thema's

In het volgende schema zijn de belangrijkste adviezen voor de aanpak van de 12 thema's kort samengevat.

Thema	Advies voor de aanpak
Oprichten vereveningsfonds	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheid en wenselijkheid invoering overwegen; • Omgevingsvisie vaststellen (% woningsegmenten uit Woonvisie); • Uitwerking fonds in een verordening; • Administratieve kant fonds inrichten.
Besluitvorming Starterslening	<ul style="list-style-type: none"> • Verkenning mogelijkheden en rollen met SVn; • Besluit over herinvoering op basis van argumenten en kanttekeningen; • Verordening opstellen; • Opening rekening bij SVn, pr-campagne voeren.
Uitwerken levensloopbestendig bouwen als maatstaf	<ul style="list-style-type: none"> • Besluitvorming over eisenpakket (oog voor realisme, type woningen en ligging woningen); • Uitvoering formeel borgen (Omgevingsvisie, -plannen, anterieure overeenkomsten).
Actualiseren Actieprogramma wonen met welzijn en zorg (waaronder inventariseren financieringsconstructies woningaanpassingen)	<ul style="list-style-type: none"> • Actieprogramma is voor groot deel uitgevoerd; • Nu focus op: <ul style="list-style-type: none"> - behoefteonderzoek wonen met zorg; (voor uiteenlopende doelgroepen) <ul style="list-style-type: none"> - opstellen Woonzorgvisie; - besluitvorming over Blijverslening (en uitvoering indien positief besloten wordt).
Realiseren bijzondere woonvormen voor samenwoning diverse doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Deelname aan Living Lab Housing First (procesvoorstel); • Interne werksessie voor formuleren gemeentelijke wensen/eisen; • Marktverkenning; • Besluitvorming over aanpak.
Lokale invulling regionale afspraken U16 en Utrecht West over maatschappelijke opvang en beschermd wonen en basisset.	<ul style="list-style-type: none"> • Deelname aan Living Lab (mogelijk project gemengd wonen voor doorstroom uit Maatschappelijke Opvang); • Mogelijkheden verkennen (kansen versus opgave); • Met partners plan maken; • Afspraken met corporaties; • Afspraken met partijen en omwonenden over begeleiding bewoners.
In beeld brengen vraag naar woonwagendstandplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> • Besluitvorming over behoefteonderzoek (huidige situatie, behoefte, globaal/uitgebreid, lokaal/regionaal); • Goede communicatie (ook met bewoners, werken aan vertrouwen); • Beleid opstellen.
Besluitvormingstraject doelgroepenverordening	<ul style="list-style-type: none"> • Lokale uitwerking regionale opzet verordening; • Consultatie markt (corporaties, ontwikkelaars); • Besluitvorming; • Praktische uitvoering toewijzing middenhuur via Woningnet.
Leefbaarheid in kwetsbare wijken	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking bevorderen; • Uitvoering leefbaarheidsonderzoek; • Aandachtswijken benoemen; • Besluitvorming over inzet en instrumentarium.
Beleid voor Tiny Houses projecten	<ul style="list-style-type: none"> • Behoeftetepeiling; • Project overwegen, besluitvorming (aandacht voor rol gemeente); • Locatiestudie, inclusief besluitvorming.
Ontwikkelen van goedkope en betaalbare semipermanente woningen voor 'spoedzoekers'	<ul style="list-style-type: none"> • Besluitvorming over deelname aan Living Lab Housing First; • Project verkennen, invulling uitwerken, locatiestudie, besluitvorming.
Verduurzaming van de woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> • Warmtetransitievise opstellen; • Participatietrajecten eerste wijken organiseren; • Lokale initiatieven opzetten c.q. faciliteren.

2 Thema's uitvoeringsprogramma uitgewerkt

2.1 Oprichten vereveningsfonds

Notitie Sociaal woningbouwfonds

In 2016 is de notitie genaamd 'Sociaal woningbouwfonds gemeente Stichtse Vecht' opgesteld door Atrivé. Deze notitie is opgesteld op basis van de vorige woonvisie, omdat er toen al werd gesproken over het oprichten van een sociaal woningbouwfonds. In dit stuk haken we aan en bouwen we verder op de opgestelde notitie.

Belangrijkste bevindingen notitie Atrivé

Uit de notitie van Atrivé komt naar voren dat een taakstellend percentage voor sociale woningbouw noodzakelijk is. Hierbij gaat het om zowel sociale huur als sociale koop. Daarnaast blijkt uit de notitie dat er een behoorlijke transformatie opgave ligt bij de woningcorporaties om te voldoen aan de toekomstige vraag naar kleinere en betaalbare woningen.

Door corporaties wordt gehoor gegeven aan de realisatie van sociale huur woningen. De realisatie van sociale koop ligt bij commerciële ontwikkelaars. Daarbij is alleen transformatie van de bestaande woningvoorraad niet genoeg om de opgave te realiseren. Daarom zijn de corporaties op zoek naar ontwikkellocaties voor woningen voor kleine huishoudens. Er zijn echter nauwelijks geschikte locaties te vinden. Daarmee bestaat het risico dat het gewenste aandeel sociale woningbouw niet wordt gerealiseerd. Een vereveningsfonds zou in de gemeente Stichtse Vecht financiële ondersteuning kunnen bieden bij het realiseren van sociale woningbouw.

Actualisatie woonvisie gemeente Stichtse Vecht

In de actualisatie van de woonvisie (vastgesteld op 2 juli 2019) en het bijbehorende aanhangsel (vastgesteld op 17 december 2019) is een geactualiseerde nieuwbouwopgave gepresenteerd. Hierin is vastgelegd dat bij nieuwbouwwontwikkelingen met meer dan 5 woningen, minimaal 30% sociale huur gerealiseerd moet worden. Vanaf nieuwbouwwontwikkelingen met meer dan 25 woningen is naast 30% sociale huur ook een percentage middenhuur vastgesteld. Het aandeel middenhuur dat moet worden gerealiseerd is per kern verschillend. Voor de drie grote kernen (Maarssen, Breukelen, Maarssenbroek) ligt dit aandeel tussen de 25% en 30%. Naast de sociale huur en middenhuur, is ook de behoefte aan sociale/betaalbare koop (tot € 200.000) en middeldure koop (tot € 250.000) in beeld gebracht. Voor de drie grote kernen ligt de behoefte aan dit soort koopwoningen op 20%. Ten aanzien van de betaalbare en middeldure koop geldt echter maatwerk per kern: vrij om passend bij de kern en het project in te vullen. Kortom, in de grote kernen is de behoefte aan sociale woningbouw (sociale huur en sociale koop tezamen) rond de 50%.

Voorlopige conclusie

De cijfers uit de actualisatie van de woonvisie onderschrijven de conclusie uit de notitie van Atrivé, namelijk dat een Vereveningsfonds financiële ondersteuning zou kunnen bieden bij het realiseren van het vereiste percentage sociale woningbouw. Hierdoor zou met name de realisatie van sociale koopwoningen aantrekkelijker kunnen worden. Tegelijkertijd geven de corporaties aan dat het geen zin heeft om financiële middelen in een fonds te stoppen als er nog steeds geen locaties beschikbaar zijn voor compensatie. Dan zou het Vereveningsfonds een ontsnappingsroute kunnen worden voor marktpartijen maar een doodlopende weg voor de sociale woningbouwopgave. Daarom hechten de corporaties eraan dat er geen rechten ontleend kunnen worden door marktpartijen aan het simpele bestaan van een

Vereveningsfonds. Het college zal per project moeten beslissen of een afkoopregeling hier wenselijk is. Daarbij moeten op voorhand criteria voor weigering/medewerking van het college worden vastgelegd. Hierbij valt te denken aan: is er een compensatiemogelijkheid elders in beeld, is de ontwikkellocatie inderdaad niet geschikt voor een te groot aanbod in de lagere woningbouwsegmenten, is de financiële compensatie voldoende om elders kansrijke opties te creëren?

Vanuit de markt is aangegeven, dat er op zich begrip bestaat voor het beter willen regelen en borgen van bouw van sociale huur-/koopwoningen. In de praktijk bestaan er echter nog geen goede uitwerkingen van een dergelijk fonds. Er wordt betwijfeld of het goed werkt (dit sluit ook aan bij de opmerkingen van de corporaties). Als ergens geen sociale huur wordt gerealiseerd doordat het door een ontwikkelaar wordt 'afgekocht', zijn er dan wel voldoende alternatieve locaties om toch het aantal sociale huurwoningen te kunnen realiseren? Verder is aangegeven dat er goed en slim omgegaan moet worden met een mix van woningtypen en doelgroepen. Doe dat niet op te kleine schaal, en waak zeker voor mixen op complexniveau. Dat kan onder andere leiden tot lastige situaties in Verenigingen van Eigenaren (bijvoorbeeld qua stemverhouding).

Werking vereveningsfonds

Het vereveningsfonds is bedoeld voor storting van een financiële bijdrage als niet wordt voldaan aan de vereiste woningbouwopgave. In een nieuw planologisch besluit kan dan bijvoorbeeld een exploitatieplan achterwege blijven als een voorziening wordt getroffen om ergens anders of op een andere wijze in de behoefte van sociale woningbouw te voorzien. Een bijdrage in het vereveningsfonds, ofwel het VHV-fonds (volkshuisvestingsfonds) kan een bijdrage zijn aan de grondexploitatie in het betreffende plangebied. Ook kan er een financiële bijdrage worden gevraagd aan andere ruimtelijke ontwikkelingen waar een structuurvisie aan ten grondslag moet liggen. De storting van de financiële bijdrage in het fonds kan op andere locaties worden ingezet om hogere percentages sociaal te realiseren. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om in samenwerking met de ontwikkelaar/woningcorporatie te bekijken waar elders in de gemeente markt woningen door middel van een bijdrage uit het fonds kunnen worden omgezet in sociale huurwoningen of sociale koopwoningen.

Sociaal woningbouwfonds of vereveningsfonds woningbouw?

Een gemeente kan nader specificeren voor welke woningbouwcategorieën een vereveningsfonds wordt opgericht. In het geval van de notitie van Atrivé gaat het alleen over sociale woningbouw. Het is echter ook mogelijk om voor de realisatie van het middenhuur segment afspraken te maken. Wanneer er naast een te realiseren percentage aan sociale woningbouw ook een te realiseren percentage middenhuur wordt vastgesteld, is er geen sprake van een sociaal woningbouwfonds, maar een vereveningsfonds woningbouw. Dat is in de gemeente Stichtse Vecht het geval.

Juridische grondslag voor vereveningsfonds

Er dient een structuurvisie te zijn vastgesteld om het mogelijk te maken om de financiële bijdrage in te zetten op andere locaties. Wanneer er geen structuurvisie of omgevingsvisie is, ontbreekt de wettelijke basis voor het vragen van een dergelijke financiële bijdrage.

Wanneer een ontwikkelaar een bouwplan heeft dat past in het geldende bestemmingsplan kan een aangevraagde omgevingsvergunning niet worden geweigerd. Indien er ook geen overige weigeringsgronden zijn (in strijd met bouwbesluit, bouwverordening en redelijke eisen van welstand) zal de gemeente de omgevingsvergunning moeten verlenen. In dat geval bestaat er dus geen instrument om initiatiefnemers te dwingen een bijdrage aan het fonds te leveren. Het afdwingen van een bijdrage aan het vereveningsfonds kan in beginsel alleen via een planologisch besluit door het wijzigen van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. De gemeente Stichtse Vecht zal de realisatie van minimaal

30% sociale huur, het aandeel aan middenhuur (verschilt) per kern en het aandeel aan betaalbare koop (maatwerk per kern) vast moeten stellen in vigerende bestemmingsplannen en een omgevingsvisie.

Verordening op- en vaststellen

Het opstellen van een verordening vereveningsfonds gaat op basis van een sterk juridisch kader. Als eerste moet er een omgevingsvisie worden opgesteld waarin de opgave per woningcategorie, systeemvoeding en uitkering van het fonds naar voren komt. Na het opstellen van een omgevingsvisie moet een verordening vereveningsfonds woningbouw worden vastgesteld. Afspraken over de financiële bijdrage aan de grondexploitatie alsmede aan ruimtelijke ontwikkeling, die in het fonds wordt gestort, moeten in anterieure overeenkomsten worden vastgelegd.

Aanvraag voor afkoop en uitbetaling

De storting van een bijdrage in het vereveningsfonds wordt gedaan ter compensatie van het ontbreken van sociale woningen of middenhuur woningen, ook wel afkoping. De afkoping verloopt als volgt.

- Eerst moet er een aanvraag voor afkoping worden ingediend bij de gemeente.
- Daarna neemt het college binnen 8 weken een besluit over de aanvraag.
- De afkoopbeschikking die na goedkeuring wordt afgegeven, bestaat uit een omschrijving van de investering waarvoor de afkoop verleend wordt en het bedrag van de afkoop. Dit bedrag is gelijk aan het subsidiebedrag voor de bouw van extra sociale en middenhuur woningen. Het bedrag voor afkoop kan op twee manieren worden vastgesteld, namelijk een vast bedrag per woning in de vorm van staatssteun of afhankelijk van de hoogte van de onrendabele top. Verderop in dit stuk gaan we dieper in op de staatssteun vorm. Het berekenen en onderbouwen van een onrendabele top is echter niet altijd even objectief en transparant. Daarmee heeft de afkoop van een vast bedrag per woning de voorkeur. De opbrengsten uit de afkoop worden aan het fonds toegevoegd. Om het doel van het vereveningsfonds na te streven is het belangrijk dat het afkoopbedrag niet te laag is. Wanneer het bedrag te laag is, kan het voor ontwikkelaars aantrekkelijker zijn het af te kopen.
- Acht weken na de bekendmaking van de afkoopbeschikking dient 50% van de afkoopsom aan de gemeente betaald te zijn, tenzij het college in de beschikking een andere termijn heeft aangegeven.

Een vereveningsfonds wordt als bestemmingsreserve opgenomen in de gemeentelijke begroting. Vanuit het fonds worden subsidies door het college verstrekt aan een toegelaten instelling, dan wel (een samenwerkingsverband van een toegelaten instelling én) een projectontwikkelaar/bouwer, als vast bedrag per woning als bijdrage in nieuw te bouwen sociale (huur)woningen.

Het hoofddoel van een vereveningsfonds blijft dat corporaties en projectontwikkelaars de gevraagde percentages aan sociale huur, sociale/betaalbare koop en midden huur realiseren. Het vereveningsfonds dient als een escape als de betrokken partijen er samen niet uitkomen. Afkoping door middel van een financiële bijdrage moet meer uitzondering dan regel zijn.

Staatssteun

Het verstrekken van staatssteun aan/uit een vereveningsfonds is verboden. Echter, de regelgeving over staatssteun kent een vrijstelling. Wanneer de steun gedurende drie belastingjaren de drempel van € 200.000,- niet overschrijdt, wordt deze steun toegestaan. Wanneer er wel sprake is van verboden staatssteun moeten er maatregelen worden getroffen om de ontoelaatbare mededingingssituatie te herstellen. Het kan zijn dat de overeenkomst gedeeltelijk of in zijn geheel nietig wordt verklaard. Dit hoeft echter niet in alle gevallen zo te zijn. Wel is er een harde eis dat het genoten voordeel door de staatssteun moet worden terugbetaald.

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
Het college kijkt naar mogelijkheid en wenselijkheid van invoering. Belangrijk aandachtspunt: afwegingscriteria zoals beschikbaarheid alternatieve locaties opstellen.	Tweede helft van 2021	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente• Het college
Omgevingsvisie vaststellen, op basis van de percentages per woningbouwcategorie in woonvisie.	Tweede helft van 2021	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente• Het college• De gemeenteraad
Nadere uitwerking van het fonds in de verordening.	Eerste helft van 2022	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente• Het college• De gemeenteraad
Administratieve kant van vereveningsfonds inrichten.	Eerste helft van 2022	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente

2.2 Besluitvorming over het wel/niet aanbieden Starterslening

De starterslening

De starterslening is een instrument van het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Deze lening maakt het starters mogelijk om nét wat extra te lenen waardoor het mogelijk wordt toch de gewenste koopwoning te kopen/betrekken. De starterslening is een tweede hypothecaire lening en dient als aanvulling op de eerste lening die door de bank wordt verstrekt. Op deze wijze wordt het verschil tussen de eerste hypotheek bij de bank en de verwervingsprijs van de woning overbrugd. Een starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor extra zekerheid. De eerste 3 jaar wordt er geen rente en aflossing over de lening betaald. Na de periode van 3 jaar gaat de starter, als het inkomen dat toelaat, rente en aflossing van de starterslening betalen. Als het inkomen het nog niet toelaat wordt er een hertoets gedaan en kan eventueel de periode dat men geen rente en aflossing betaalt, worden verlengd met 3 jaar. Daarnaast kan de starterslening boetevrij worden afgelost.

Situatie in de gemeente Stichtse Vecht

In de gemeente Stichtse Vecht is de starterslening van kracht geweest. In 2013 werd door de raad de verordening van de starterslening vastgesteld. De verordening voorzag in het verstrekken van 25 of meer startersleningen voor jonge inwoners tussen 18 en 30 jaar van maximaal € 25.000,-. Daarnaast werd gesteld dat de leningen niet meer werden verstrekt als de rijksbijdrage was uitgeput. De rijksbijdrage is enkele jaren geleden stopgezet en sindsdien verstrekt de gemeente geen startersleningen meer. Omdat het een revolverend fonds is, heeft de gemeente Stichtse Vecht inmiddels weer een budget opgebouwd dat ingezet kan worden voor de starterslening. Voor de voormalige gemeenten Loenen en Breukelen apart werden startersleningen beschikbaar gesteld maar niet voor de voormalige gemeente Maarssen. Het voorstel is nu om het beschikbare budget in te zetten voor de hele gemeente Stichtse Vecht. In totaal heeft de gemeente op het moment circa € 500.000,- beschikbaar op de rekening van het SVn (budget voor Loenen en Breukelen samen). Het is afhankelijk van de keuzes die de gemeente maakt hoeveel startersleningen er verleend kunnen worden en hoeveel budget daar eventueel nog extra voor beschikbaar moet worden gesteld.

Op 1 januari 2013 werden de regels rondom hypotheekrenteaftrek aangepast. Om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek moest een hypotheek tenminste annuïtair worden afgelost. Door deze

verandering is de starterslening eind 2016 noodgedwongen aangepast. In de periode tussen begin 2013 en eind 2016 werd er een uitzondering gemaakt voor de starterslening. Deze lening bleef vrij van aflossing. De aanpassing van de Starterslening bestaat uit de toevoeging van een combinatielening aan de Starterslening. De Combinatielening, ook wel box 3-lening, dient als aflossing van de Starterslening. De verordening van de gemeente Stichtse Vecht is nooit ingetrokken. Deze voldoet echter niet meer aan de nieuwe vorm van de Starterslening en is dus niet meer hanteerbaar.

Bij het opnieuw invoeren van de Starterslening zijn er verschillende keuzes en afwegingen waar de gemeente voor komt te staan. Men kan denken aan:

- Starterslening alleen beschikbaar stellen voor starters die een bestaande woning willen betrekken of ook voor starters die een nieuwbouwwoning willen betrekken.
- Bepalen van de maximale verwervingsprijs van de woning.
- Vaststellen van het percentage van de verwervingsprijs van de woning dat de starter mag lenen.
- Vaststellen van een maximum bedrag per lening.
- Afwegen of de starterslening alleen voor de starter uit de gemeente Stichtse Vecht beschikbaar wordt gesteld of ook voor starters buiten de gemeente.

Voor de starterslening vallen argumenten maar ook kanttekeningen te noemen. Voorbeelden van argumenten en kanttekeningen van een aantal gemeenten uit de regio U16 worden hieronder puntsgewijs benoemd.

Argumenten

- Starters helpen om in de moeilijke markt toch een stap te kunnen laten zetten op de woningmarkt.
- Bevorderen van doorstroming in eigen gemeente en bevorderen van het eigen woningbezit.
- Starters blijven in de gemeente wat een gunstig effect heeft op de bevolkingsopbouw.
- Het (gewenste) karakter van een starter kan op de woningmarkt worden behouden door een maximum te stellen voor de verwervingskosten van de te verwerven woning.
- De gemeentelijke rekening bij SVn is een revolverend fonds. Dit betekent dat mensen die starten met aflossen, het fonds weer aanvullen. Zo blijft het fonds het ideale middel om experimenten in de volkshuisvesting mee te financieren, nu en in de toekomst.
- De leningen kunnen zowel voor bestaande koopwoningen als voor nieuwbouw koopwoningen ingezet worden.

Kanttekeningen

- Beperkt beschikbaar budget in de begroting voor het verstrekken van startersleningen. Eventueel extra budget moet worden gehaald uit andere potjes zoals bijvoorbeeld de Algemene Reserve.
- Beheerkosten van SVn, maar deze zijn minimaal.
- Met de starterslening lenen starters meer dan dat ze bij een eerste hypotheek geleend krijgen. Het is de vraag in hoeverre starters later mogelijk in financiële problemen komen wanneer ze wel rente en aflossing moeten gaan betalen.
- Gemeente kan potentiële aanvragers van een starterslening slecht attenderen op de fiscale gevolgen van de starterslening wat betreft hun persoonlijke situatie.
- Op een gegeven moment is het budget op en kunnen er geen startersleningen meer worden afgegeven totdat er weer leningen zijn afgelost.
- In tijden van lage rente zullen hoogrentende startersleningen vervroegd worden afgelost. Omgerekend zullen in tijden van hoge rente de starters hun laagrentende leningen niet vervroegd

aflossen. Door dit aflossingsgedrag zal een eventueel financiële tekort hoger zijn en zal er bijstorting in de reserve moeten plaatsvinden.

- Met de lening zijn doorstroomwoningen ook bereikbaar voor starters. Daarmee kan de lening zijn doel voorbij schieten.

Besluit: wel of niet aanbieden

De gemeente Stichtse Vecht maakt deel uit van de U16. Op de volgende pagina staat een overzicht van welke andere gemeenten in de U16 de Starterslening wel of niet aanbieden.

Er is besluitvorming nodig of de Starterslening toch opnieuw ter beschikking moet worden gesteld. Wanneer wordt besloten de Starterslening ter beschikking te stellen moet er een nieuwe verordening komen, inclusief de besluitvormingsprocedure die daarbij hoort tussen college en raad. Voor het opstellen van een verordening kan de gemeente een voorbeeldverordening bij het SVn opvragen.

U16 gemeente	Starterslening
Bunnik	Nee
De Bilt	Nee
De Ronde Venen	Ja
Houten	Nee
IJsselstein	Ja
Lopik	Ja
Montfoort	Nee
Nieuwegein	Ja
Oudewater	Ja
Utrecht	Nee
Utrechtse Heuvelrug	Ja
Vijfheerenlanden	Ja
Wijk bij Duurstede	Ja
Woerden	Nee
Zeist	Ja

Procedure

De starter kan de starterslening aanvragen bij de gemeente. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend en de gemeente toetst of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de verordening. Wanneer de lening door het college wordt toegewezen krijgt de aanvrager hier bericht over in de vorm van een brief. Voor de aanvrager van de lening is het nu mogelijk om een aanvraag voor de Starterslening bij het SVn in te dienen. Het SVn voert een financiële toets uit waarmee de definitieve hoogte van de lening wordt bepaald. Het SVn verstrekt en beheert de Starterslening. Administratieve zaken tussen de gemeente en het SVn zijn eenvoudig af te handelen.

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
Overleg tussen het SVn en de gemeente om de mogelijkheden en de rollen te verkennen	Vierde kwartaal 2020	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente• SVn
Op basis van argumenten en kanttekeningen bij de starterslening moet worden besloten deze wel of niet te herinvoeren.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none">• Het college• De gemeenteraad
Uitwerking en vaststelling van de starterslening in nieuwe verordening. Eventueel aanvullend budget beschikbaar stellen.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente• Het college• De gemeenteraad
Opening startersfondsrekening bij SVn	Tweede kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente• SVn
PR-campagne van de gemeente over het aanbieden van de starterslening	Tweede kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente

2.3 Levensloopbestendig bouwen als te hanteren maatstaaf

Inhoudelijk

Levensloopbestendig bouwen bestaat uit een combinatie van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Bij het realiseren van levensloopbestendige woningen gaat het erom dat de woning voor meerdere doelgroepen, al dan niet met beperkingen, geschikt is of geschikt te maken is. Dit houdt in dat wanneer een bewoner iets komt te mankeren hij/zij niet gedwongen is om die reden te verhuizen maar gewoon in zijn/haar huidige woning kan blijven wonen. De woning is geschikt voor iedere levensfase van een bewoner en zo doende groeit de woning mee met de bewoners. Wanneer spreekt men echter van een levensloopbestendige woning? Aan welke voorwaarden moet een woning voldoen?

In Nederland zijn verschillende pakketten ontwikkeld waarin criteria zijn opgenomen die de toegankelijkheid van een woning waarborgen. Het meest bekende landelijke label is WoonKeur. De minimale variant van WoonKeur bevat 12 criteria voor levensloopbestendig bouwen (zie onderstaande tabel).

Criteria voor levensloopbestendige nieuwbouw:	
1.	Primaire woonruimtes (woonruimte, keuken, berging, toilet, ruimte voor sanitair) op begane grond.
2.	Mogelijkheid van extra woon/slaapvertrek op de begane grond.
3.	Neutrale vertrekmaten zodanig dat verschillende woonfuncties in verschillende vertrekken kunnen plaatsvinden.
4.	Mogelijkheid van zinvolle indelingsvarianten door verplaatsbare of verwijderbare (niet-dragende) binnenwanden.
5.	Mogelijkheid van verzelfstandiging van ruimtes binnen een woning ten behoeve van werkruimte of inwoning.
6.	Uitbreidingsmogelijkheden van woningen ten opzicht van een basistype.
7.	Ontsluiting van hoger dan het maaiveld gelegen verdiepingen via rechte steektrappen.
8.	Mogelijkheden voor verschillende plaatsen van keukens en sanitair door een extra standleiding, of door centrale plaatsing van de standleiding.
9.	Mogelijkheid van een ligbad in de sanitaire ruimte en mogelijkheid van een tweede sanitaire ruimte.
10.	Aparte ruimte voor een wasmachine.
11.	Plaatsing van keukens en zodanig dat uitbreiding van de keukenruimte en keukenapparatuur mogelijk is.
12.	Rolstoeltoegankelijke maatvoering van vertrekken, gangen en portalen en tenminste rolstoeltoegankelijke ruimte en rolstoeltoegankelijke sanitair of entree niveau.

Bovenstaande criteria kunnen nog worden aangevuld met criteria die meer toegespitst zijn op zorg, veiligheid en toekomstwaarde. De gemeente Stichtse Vecht hanteert op dit moment als maatstaf voor een 'geschikte woning' dat alle primaire voorzieningen gelijkvloers/zonder traplopen bereikbaar moeten zijn (actualisatie Woonvisie 2017 – 2022). Deze omschrijving is erg beperkt, daarom zou de gemeente de bovengenoemde 12 criteria willen hanteren. De corporaties geven evenwel aan dat deze 12 criteria te generiek, te zwaar en niet haalbaar zijn. Met name criterium 9 en 10 zouden moeten vervallen. Ook zou nader gespecificeerd moeten worden voor welk type woningen welke criteria gelden. Veel van de criteria kunnen namelijk niet gerealiseerd worden in een kleine woning. Het is daarom zaak dat de gemeente in afstemming met haar professionele partners hanteerbare criteria vaststelt.

De vertegenwoordiging van marktpartijen stelt, dat er altijd naar wordt gestreefd om rekening te houden met levensloopbestendigheid. Dat is echter niet in alle woningen mogelijk. Bijvoorbeeld in kleinere appartementen is het lastig om aan normen van WoonKeur te voldoen. Waar het doorgaans wel goed gaat, is in tenders waarin vooraf duidelijk wordt gemaakt aan partijen wat eisen zijn ten aanzien van het woningbouwprogramma, inclusief de kwaliteitseisen (met flexibiliteit voor het maken van alternatieve keuzes). Doorgaans is levensloopbestendig bouwen nabij voorzieningen (winkels, openbaar vervoer) voor de hand liggend, en dat gebeurt ook al. Maar waak voor het stapelen van eisen, zonder daarin flexibiliteit en ruimte voor maatwerk te bieden (bijvoorbeeld afhankelijk van de locatie).

Aansluiting bij GPR maatstaven

Levensloopbestendigheid maakt ook onderdeel uit van het GPR-systeem dat de gemeente hanteert. De gemeente maakt gebruik van het online programma 'GPR-Gebouw'. GPR-Gebouw is een communicatiemiddel over duurzaamheid voor het hele (bouw-)team. Duurzaamheid wordt in GPR-Gebouw zichtbaar in vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Per thema verschijnt een waardering op een schaal van één tot tien. Het onderwerp toegankelijkheid valt onder het thema gebruikskwaliteit. Voor dit onderwerp kan gekozen worden tussen het invullen van losse maatregelen of voor het voldoen aan een keurmerk zoals WoonKeur. Als wordt gekozen voor het waarderen volgens een keurmerk, wordt op het onderwerp toegankelijkheid de maximale score van tien behaald. Als wordt gekozen voor losse maatregelen, wordt er een score bepaald per maatregelgroep: bezoekbaar, rolstoeltoegankelijk en aanvullende maatregelen toegankelijkheid. Met de losse maatregelen kan er niet hoger dan een negen worden gescoord.

De gemeente Stichtse Vecht stelt GPR-Gebouw beschikbaar voor bouwers in de gemeente. De gemeente vraagt deze bouwers om op de thema's Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde minimaal een score van gemiddeld acht te hebben.

Criteria borgen

De vraag is hoe je er als gemeente voor zorgt dat het bouwen volgens bepaalde criteria geborgd is richting alle ontwikkelaars (inclusief corporaties). De gemeente kan de criteria opnemen en uitdragen in een omgevingsvisie/ omgevingsplan. In het Bouwbesluit zijn de criteria wettelijk vastgelegd en zijn daarmee afdwingbaar. Wil je een stap verder gaan en hogere eisen stellen, dan kun je dat in tenders als wens aangeven of in raamovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten en anterieure overeenkomsten vastleggen. De vaststelling van dergelijke overeenkomsten gaat via onderhandeling. Afdwingen is niet mogelijk.

De gemeente moet nagaan of de criteria algemeen geldend zijn of specifiek van toepassing zijn op locaties nabij voorzieningen zoals bijvoorbeeld openbaar vervoer, winkelcentra en gezondheidscentra. In het laatste geval wordt er specifiek rekening gehouden met de aansluiting van de toegankelijkheid/bereikbaarheid binnenshuis en de toegankelijkheid/bereikbaarheid buitenshuis. Een andere optie is dat de gemeente de criteria alleen toepast op bepaalde woning categorieën.

De extra eisen voor levensloopbestendige woningen hebben een sterk prijsopdrijvend effect. Het risico is dat door een stapeling van alle eisen op het gebied van duurzaamheid, energietransitie en levensloopbestendigheid, er alleen nog maar woningen in het dure segment kunnen worden gebouwd.

Hierdoor zullen er doelgroepen zijn, zoals bijvoorbeeld starters, waarvoor de woningen niet meer bereikbaar zijn. Waak er dus voor dat woningen onbetaalbaar worden door stapeling van eisen: duurzaamheid, levensloopbestendig etc.

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
Besluitvorming over te hanteren eisenpakket: welke criteria zijn realistisch en moeten deze nog worden aangevuld (bijvoorbeeld vanuit modules WoonKeur)? Voor welk type woningen gelden welke criteria?	Tweede kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersorganisaties
Bepalen of het algemeen geldend is of alleen voor bepaalde locaties.	Tweede kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Het college • De gemeenteraad
Uitvoering borgen met ontwikkelaars door het als basis vast te stellen in omgevingsvisie/omgevingsplan en mee te nemen in onderhandeling over anterieure overeenkomsten.	Derde kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Het college • De gemeenteraad

2.4 Actualisatie Actieprogramma Wonen met Welzijn en Zorg, inventarisatie financieringsconstructies woningaanpassingen

Ontwikkelingen wonen en zorg

In de gemeente Stichtse Vecht neemt in de komende 20 jaar het aantal 65-plussers toe van 14.000 naar 21.000, het aantal 75-plussers verdubbelt en de groep van 85+ verdriedubbelt zelfs van 2.000 naar 6.000. Deze ouderen zullen in belangrijke mate thuis blijven wonen. Reden genoeg om extra inzet te plegen op het terrein van wonen met welzijn en zorg.

Ook vanuit de landelijke Taskforce Wonen en Zorg is het geluid naar voren gekomen tot actie over te gaan voor wat betreft het vraagstuk wonen en zorg voor nu en in de toekomst. De Taskforce Wonen heeft tot doel gesteld dat eind 2020 in alle gemeenten een concrete analyse is gemaakt van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte. En dat deze analyse wordt vertaald in ambities en keuzes, en wordt vastgelegd in een woonzorgvisie. Als concrete actiepunten zijn benoemd:

1. (ver)bouwen;
2. meer gebruik maken van digitale middelen;
3. samenwerken.

Het blijkt dat in gemeenten de bouw voor ouderen achter blijft, mede door de krappe woningmarkt en de onzekerheid over de precieze woonopgave. De vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen blijft ondertussen stijgen nu ouderen met lichtere zorgvragen niet meer in de verzorgings- en verpleeghuizen terecht komen. Het gebruik van digitale middelen werkt regie verhogend voor de zorgcliënt en biedt ondersteuning voor personeel en mantelzorg.

Als derde punt is de lokale en regionale samenwerking van essentieel belang om ervoor te zorgen dat ouderen optimaal zelfstandig kunnen wonen. Een eenduidig beeld over de opgaven voor ouderenhuisvesting en een woonzorgvisie vormen een goede basis voor samenwerkingsafspraken tussen o.a. gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en woningbouwcorporaties.

Lokale invulling Stichtse Vecht

In 2015 heeft de gemeente al een keer een behoefteonderzoek laten uitvoeren naar wonen met welzijn en zorg. Naar aanleiding daarvan is in 2017 de 'notitie toekomstbestendig wonen' opgesteld inclusief een 'actieprogramma wonen met welzijn en zorg'. De ambitie die de gemeente Stichtse Vecht in 2017 heeft geformuleerd in de notitie toekomstbestendig wonen luidt: Iedereen, dus ook kwetsbare inwoners zoals dementerenden, kwetsbare jeugdigen en senioren, kan zoveel mogelijk in zijn eigen omgeving blijven wonen in passende woningen of in aangepaste woningen met toegankelijke zorg- en welzijnsdiensten.

Veel van de doelstellingen uit het actieprogramma zijn inmiddels opgepakt (bijvoorbeeld de inzet van een wooncoach senioren en de realisatie van zorgwoningen in Bisonspoor). Maar het behoefteonderzoek is verouderd en er tekenen zich inmiddels nieuwe doelstellingen af rondom wonen met zorg en welzijn. Het is daarom zinvol om zowel het behoefteonderzoek als de visie en het actieprogramma te actualiseren.

Recent is het Zorgplatform Stichtse Vecht van start gegaan: een netwerkorganisatie op het gebied van wonen, welzijn en zorg met een groot aantal betrokken partijen. Zij willen elkaar informeren, inspireren, activiteiten afstemmen en het samenwerken bevorderen met als doel concrete activiteiten te ontwikkelen die leiden tot een afgestemd aanbod voor ouderen op de gebieden van zorg, wonen en welzijn.

Actieprogramma Wonen met Welzijn en Zorg

Doelstellingen actieprogramma 2017:

1. Meer geschikte woningen.
2. Meer geschikte openbare ruimte.
3. Meer diensten die langer thuis blijven wonen mogelijk maken.

Stand van zaken concrete acties uit het actieprogramma 2017:

1. Stimuleren nadenken wooncarrière/consequenties huidige woning

Pilot met een adviseur voor ouderen met verhuiscwensen of voor ouderen die woningaanpassingen willen doen om in de huidige woning te blijven. Financieringsconstructies in beeld brengen voor woningaanpassingen. Stand van zaken: de proef met een wooncoach senioren is in februari 2019 gestart en verloopt succesvol, de doelstellingen voor twee jaar zijn in het eerste jaar al behaald. De financieringsconstructies voor woningaanpassingen zijn nog niet in beeld gebracht.

2. Prestatieafspraken corporaties

Monitoren of bijstellen van acties van woningcorporaties op dit terrein in de reguliere gesprekken over de monitoring prestatieafspraken. Stand van zaken: prestatieafspraken over wonen met zorg zijn gemaakt in 2018 en volgende jaren.

3. Herbestemming van bestaand vastgoed te gebruiken voor 'wonen met zorg'

Intern brengen we de mogelijkheden van bestaand vastgoed of nieuwbouw in kaart. Op basis daarvan gaan we met eigenaren in overleg over de herbestemming naar 'wonen met zorg' en komen tot concrete plannen. Wij stimuleren dat in woonzorgcentra nieuwe stijl ruimte wordt gecreëerd voor gemengde woonvormen: mensen met een zware en lichtere zorgindicatie wonen samen. Stand van zaken: gemeentelijk vastgoed dat geschikt is voor herbestemming naar 'wonen' is in beeld gebracht en wordt betrokken bij het experiment 'living lab housing first'. Gemengde woonvormen zijn tot stand gebracht in woonzorgcentrum 't Kampje te Loenen aan de Vecht.

4. Planvorming voor een sociale infrastructuur voor 'wonen met welzijn en zorg'

Start pilotproject activerend buurtonderzoek in Zebraspoor/Spechtenkamp in samenwerking met corporaties, zorgaanbieders, welzijn en gemeente (de social impact factory). Deze moet als model dienen voor de andere wijken in Stichtse Vecht. Stand van zaken: er was onvoldoende draagvlak bij beoogde partijen voor een activerend buurtonderzoek, deze actie is daarom gestaakt.

5. Nieuwbouw

Ondertekend plan over 40 woningen met verzorgd wonen in Bisonspoor. Stand van zaken: de planvorming voor ca. 100 zorgwoningen wordt meegenomen in de ontwikkeling van Bisonspoor.

6. Toegankelijke woonomgeving

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. Stand van zaken: de normen van het kenniscentrum Bouw Advies Toegankelijkheid (kortweg BAT Utrecht) worden in de praktijk gehanteerd.

Het huidige Actieprogramma is daarmee voor een groot deel uitgevoerd. De resterende aandachtspunten worden meegenomen in dit Uitvoeringsprogramma. We spreken daarom niet meer van het actualiseren van het huidige actieprogramma, maar van het opstellen van een nieuw Actieprogramma Wonen met Welzijn en Zorg. Hiervoor moet een aantal stappen gezet worden:

- Woonzorgbehoefte per doelgroep in beeld te brengen. In tegenstelling tot het vorige Actieprogramma beperken we ons hierbij niet tot de doelgroep ouderen, maar besteden ook aandacht aan mensen met een geestelijke of lichamelijke beperking, cliënten in maatschappelijke opvang of beschermd wonen en kwetsbare jongeren. Per doelgroep kan er worden gekeken hoe de

huidige vraag naar zorgplekken eruit ziet en hoe deze zich in de toekomst ontwikkelt. Is het huidige aanbod in de gemeente Stichtse Vecht voldoende om nu en in de toekomst aan de vraag naar woonzorg plekken te voldoen?

- Woonzorgvisie opstellen;
- Concreet nieuw Actieprogramma Wonen met Welzijn en Zorg opstellen in nauw overleg met betrokken partners, waaronder het Zorgberaad.
- **Met alle betrokken partijen een Woonzorgakkoord opstellen en ondertekenen.**

In dit Uitvoeringsprogramma beperken we ons tot het uitwerken van het enige punt in het huidige Actieprogramma dat nog helemaal niet is opgepakt: financieringsconstructies voor woningaanpassingen.

Financieringsconstructies

Er zijn verschillende financieringsconstructies voor woningaanpassingen mogelijk. Hiervoor kunnen mensen bij verschillende spelers aankloppen, zoals banken, het SVn, gemeenten of provincies. Bij de bank kan bijvoorbeeld een persoonlijke verbouwingslening worden afgesloten voor kleinere verbouwingen of kan worden geregeld dat de verbouwing wordt bekostigd uit de overwaarde van het huis. Maar vooral oudere personen krijgen moeizaam een nieuwe lening van de bank.

Het SVn heeft verschillende soorten leningen die de financiering van aanpassingen, die nodig zijn om langer zelfstandig thuis te wonen, mogelijk maken. Bijvoorbeeld de Blijverslening of Verzilverlening. Bij de Verzilverlening bepaalt de gemeente waarvoor de lening gebruikt mag worden. Met de Verzilveringslening wordt de overwaarde van de woning gebruikt om de woning naar wens aan te passen. Voor deze lening worden geen maandelijkse rente en aflossing betaald, omdat de rente jaarlijks bij de schuldrest opgeteld wordt. Aan het einde van de looptijd, bij verkoop van de woning of overlijden van de langstlevende schuldenaar moet de lening afgelost worden.

De Blijverslening is specifiek bedoeld om de woning levensloopbestendig te maken. De Blijverslening lichten we verderop in dit stuk toe.

Leningen bij de bank

Het voordeel van een hypotheek is dat de maandelijkse kosten lager zijn dan bij een persoonlijke lening. Het nadeel is dat de eenmalige kosten aan de hoge kant zijn. Denk hierbij aan de kosten die worden gemaakt voor een taxatierapport, een hypotheekadviseur en in de meeste gevallen ook de inschakeling van een notaris. Het nadeel van de persoonlijke lening is dat de periode van aflossing korter is dan van een hypotheek waardoor het maandbedrag hoger is dan bij een hypotheek.

Blijverslening

Het SVn heeft in november 2015 de Blijverslening in het leven geroepen. De Blijverslening is met name bedoeld voor het stimuleren van preventiemaatregelen die het mogelijk maken langer zelfstandig thuis te wonen. Denk hierbij aan het verplaatsen van de slaapkamer naar de begane grond of aan een badkamer te voorzien van alle gemakken. Dit zijn maatregelen die de Wmo niet of nauwelijks vergoedt.

De gemeente of provincie kan zelf de voorwaarden voor het inzetten van de Blijverslening bepalen, binnen de gestelde kaders van het SVn. Zo kan er bijvoorbeeld een maximale hoogte van het leenbedrag worden vastgesteld of kan de lening beschikbaar worden gesteld voor een bepaalde wijk, doelgroep of specifieke maatregelen die moeten worden getroffen in de woning.

De lening kan beschikbaar worden gesteld voor eigenaar-bewoners in een hypothecaire of consumptieve variant en voor huurders alleen in een consumptieve variant. Bij een consumptieve lening moet één van de aanvragers jonger zijn dan 76 jaar. Er geldt geen leeftijdsgrens voor de hypothecaire leningsvariant. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- en geldt voor beide varianten. Het maximum leenbedrag van een consumptieve lening bedraagt € 10.000,- en van een hypothecaire lening € 50.000,-. De Blijverslening

biedt een gunstige rente en betere voorwaarden dan leningen bij de meeste banken. De looptijd van de consumptieve lening bedraagt 120 maanden en van de hypothecaire 120 maanden voor leningen tot en met € 10.000,-. Leningen boven de € 10.000,- hebben een looptijd van 240 maanden.

Voor het ter beschikking stellen van een Blijverslening moet eerst een verordening worden vastgesteld. De gemeente bepaalt de hoogte van het budget dat beschikbaar wordt gesteld. Nadat de verordening is vastgesteld stort de gemeente het bedrag op de rekening bij het SVn. Daarna moeten de inwoners in de gemeente op de hoogte worden gesteld van de beschikbaarheid van de lening door middel van een pr-campagne.

De gemeente kan de volgende keuzes maken:

- Doelgroepen: alleen voor eigenaar-bewoners, ook voor huurders (alleen consumptieve variant), wel/geen strengere leeftijdsgrenzen dan de kaders van het SVn
- Soort woningen (bestaande bouw, nieuwbouw, specifiek project)
- Maximale bedrag van de lening

Werking Blijverslening

Een aanvraag voor een Blijverslening wordt via een schriftelijk aanvraagformulier bij het college ingediend. Het college kan de afhandeling van de aanvraag mandateren aan de ambtelijke organisatie. Het aanvraagformulier wordt vergezeld van de opgave van de te treffen maatregelen, een financiële onderbouwing in de vorm van offertes, een planning van de uitvoering van de werkzaamheden. Het college toetst of er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de verordening en besluit de lening toe te wijzen of af te wijzen. Daarna toetst het SVn of de aanvrager kredietwaardig is. Een toegekende lening wordt via een bouwdepot verstrekt.

Argumenten voor de Blijverslening

Met de lening faciliteert de gemeente dat iedereen zolang mogelijk veilig zelfstandig thuis kan blijven wonen. Voor particuliere woningeigenaren betekent dit dat zij in de meeste gevallen zelf de ingrepen aan de woning moeten financieren. Echter, veel ouderen kunnen de gewenste aanpassingen aan hun huis niet betalen, bijvoorbeeld omdat hun vermogen in het huis zit. Vaak krijgen deze ouderen ook geen hypotheek bij de bank. De Blijverslening is een manier waarop inwoners in staat worden gesteld hun woning levensloopbestendig te maken. Een ander argument voor de Blijverslening is dat 20% van de lening gebruikt mag worden voor verduurzamingsmaatregelen.

Kanttekeningen

Het SVn stelt kaders voor de twee varianten van de Blijverslening en de gemeente kan daar niet van afwijken. Bij de lening bestaat geen garantie op terugbetaling van de lening. Het risico bestaat dat een woningeigenaar/huurder niet kan voldoen aan de rente- en aflossingsplicht, waardoor afboeking plaats moet vinden. Een consumptieve Blijverslening wordt onderhands verstrekt en geeft daarmee geen zekerheid voor de gemeente.

Daarnaast is een veel gehoorde kanttekening dat het aanbieden van de lening de doorstroming op de woningmarkt niet ten goede komt. Ouderen blijven in aangepaste eengezinswoningen zitten die ook geschikt zijn voor gezinnen. Er wordt nog maar weinig gebruik gemaakt van de lening. Veel ouderen willen liever geen leningen meer aanvragen.

Een andere optie om woningaanpassingen te stimuleren is het inzetten van een subsidieregeling vanuit de gemeente (zie bijvoorbeeld Gewoon Gemak op de Noord-Veluwe). De gemeente moet de subsidieregeling wel zelf opzetten.

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken (nog verder uitwerken)
Behoefteteonderzoek wonen met zorg.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersorganisaties • Zorginstellingen • Zorgplatform
Woonzorgvisie opstellen.	Eerste helft 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersorganisaties • Zorginstellingen
Opstellen nieuw Actieprogramma Wonen met Welzijn en Zorg. Woonzorgakkoord afsluiten.	Derde kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente
Afweging ter beschikking stellen van de Blijverslening. Of ter beschikking stellen subsidieregeling.	Vierde kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente
Overleg tussen het SVn en de gemeente om de mogelijkheden en de rollen te verkennen.	Vierde kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente
Besluitvorming over het wel of niet aanbieden van de lening door college en raad op basis van inhoudelijke overwegingen.	Eerste kwartaal 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Het college • De gemeenteraad
Bij positieve besluitvorming een verordening Blijverslening opstellen en vaststellen. Budget beschikbaar stellen voor de lening.	Tweede kwartaal 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente afdeling Wonen • Gemeente Sociaal Domein • Het college • De gemeenteraad
Opening Blijverslening bij SVn.	Derde kwartaal 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente
PR-campagne over het aanbieden van de lening.	Derde kwartaal 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente

2.5 Realiseren bijzondere woonvormen voor samenwoning diverse doelgroepen

Gemengd wonen concepten

Bij concepten met gemengd wonen is het uitgangspunt is dat zorgvragende en zorgdragende bewoners met elkaar samenwonen. De vorm waar verschillende doelgroepen op een bepaalde manier samen wonen heet ook wel 'Magic Mix'. Een belangrijk aandachtspunt is het zorgen voor draagvlak in de wijk waar een dergelijk gemengd wonen project wordt gerealiseerd. Goede communicatie en afspraken met omwonenden over de leefbaarheid is hierin onmisbaar. In Stichtse Vecht is een geslaagd gemengd wonen concept in 't Nieuwe Kampje in Loenen aan de Vecht gerealiseerd. Hier worden 10 van de 89 woningen buiten de doelgroep om toegewezen aan zorgdragende bewoners. In 't Nieuwe Kampje wonen zelfstandige vitale ouderen, zorgbehoevende mensen en – relatief - jonge mensen. Een mix die zorgt voor

evenwicht en diversiteit, levendigheid en informele contacten met binnen en buiten. Om deze mix te creëren zijn afspraken nodig over het toewijzen van woningen: in 't Nieuwe Kampje geldt een woongroep regeling.

Living Lab Housing First

In de U16 is geconstateerd, dat er een groot aantal daklozen is onder andere omdat de plekken Maatschappelijke Opvang (MO) vol zitten. Dit is aanleiding voor het starten van Living Lab Housing First. Door middel van het inzetten van projecten met een experimenteel karakter wordt gepoogd de problematiek van de dakloosheid te lijf te gaan. Monitoring van ontwikkelingen en resultaten is hierin een onmisbaar onderdeel. Vanuit U16 is de oproep gedaan aan alle regiogemeenten om te bezien of op korte termijn grond en/of vastgoed beschikbaar is om de problemen in de maatschappelijke opvang op te kunnen lossen. De gemeente Stichtse Vecht is aangehaakt en wil gaan onderzoeken of één of meerdere gemengd wonen projecten in dit verband kunnen worden gerealiseerd. Naast de doelgroepen MO en Beschermd Wonen (BW) kunnen ook eigen gemeentelijke doelgroepen bediend worden, zoals bijvoorbeeld starters.

De gemeente Stichtse Vecht heeft al een aantal opties in beeld gebracht die geschikt zouden kunnen zijn voor het realiseren van een gemengd wonen project. Vooralsnog is de locatie Haarrijweg het meest realistisch: 20 woningen in totaal (nieuwbouw), waarvan 6 beschikbaar voor de doelgroep MOBW (1/2-persoonshuishoudens in gemengd wonen). De locatie is beschikbaar over 2 tot 3 jaar.

Om beter inzichtelijk te krijgen hoe een woonvorm voor samenwoning van diverse doelgroepen eruit kan zien, worden hieronder twee verschillende 'Magic Mix' woonvormen beschreven.

Het Bruishuis in Arnhem

Het Bruishuis staat in het hart van de wijk Malburgen in Arnhem. Het is een verzorgingshuis dat leeg kwam te staan. De woningen werden in eerste instantie aan gescheiden mannen verhuurd. Daarna was er een periode waarin het voor iedereen mogelijk was één van de woningen te betrekken en waren de woningen in handen van de Stichting Bewonersbedrijf Malburgen. Nu stuurt de Stichting meer op wie er in het Bruishuis komt wonen. In het pand wonen circa 105 eenpersoonshuishoudens. Deze huishoudens huren niet op tijdelijke basis maar wonen hier vaak niet langer dan twee jaar. Dit komt door de onzelfstandigheid van de woningen en het intensieve samenleven. Iedere verdieping bestaat uit 15 woningen, een gezamenlijke keuken, badkamer en toiletten. Op de tweede verdieping zijn zorgorganisaties en een kickboksclub gevestigd. Ook zijn er vergaderzalen waar de buurt soms gratis gebruik van kan maken. De voormalige eetzaal in het pand is door Stichting Philadelphia verbouwd tot een restaurant en je kunt er voor € 4,50 een maaltijd eten.

Er zijn vijf huismesters die in het complex wonen, één huismester per verdieping, plus één extra. Ook is er cameratoezicht op kwetsbare punten van het complex. Wanneer bewoners drie maanden huurachterstand hebben wordt hen aangeboden om gratis te vertrekken. In de praktijk gebeurt dit echter nauwelijks door het ontstaan van sociale banden tussen onder andere de bewoners onderling.

De mix

In het Bruishuis wonen studenten, spoedzoekers en mensen met een psychiatrische achtergrond. Er zijn verschillende voorwaarden waar een potentiële bewoner aan moet voldoen wil hij of zij in aanmerking komen voor een woning. Eén van de voorwaarden is bijvoorbeeld dat een geïnteresseerde werk moet hebben of studeert. Ook mag men geen schulden hebben en wordt er gevraagd naar drank- en drugsgebruik. Op drie verdiepingen van het pand worden de bewoners met een psychiatrische

achtergrond gehuisvest waar de bewoners 24-uurbegeleiding krijgen. Deze verdiepingen zijn afgesloten voor andere bewoners. De spoedzoekers en studenten wonen gespikkeld.

Succesfactoren

- De beheerkosten worden in het Bruishuis laag gehouden door de inzet van vrijwilligers en huismeesters in het complex. Dit is vaak voor vergelijkbare 'Magic Mix' projecten een grote kostenpost en kan zorgen voor een hogere huurprijs. De hogere huurprijs zorgt voor een beperking in de toegankelijkheid van de woningen voor verschillende doelgroepen.
- De combinatie van sociale en commerciële verhuur in Het Bruishuis. De commerciële verhuur op de tweede verdieping zorgt voor een rendabel businessmodel, ondanks het grotere aandeel aan verhuur van sociale woningen.
- Het sturen op wie er gehuisvest wordt in Het Bruishuis biedt de mogelijkheid om een balans te vinden in de mix van dragende en vragende bewoners. De balans komt het beheer, exploitatie en imago van het project ten goede.
- Door de overname van met name vrijwilligers uit de wijk en de aanwezigheid van voorzieningen, zoals het restaurant, komen mensen uit de wijk Malburgen in aanraking met de bewoners van Het Bruishuis. Dit zorgt voor meer sociale controle en voor een hogere mate van tolerantie van wijkbewoners voor de minder aangepaste bewoners in Het Bruishuis.

De Saffier in Utrecht

De Saffier staat in de wijk Hoograven in Utrecht en bestond eerder uit een verzorgingshuis en aanleunwoningen. Het complex bestaat uit 315 wooneenheden waarvan er 160 van het bedrijf Socius, en 155 van woningcorporatie Portaal zijn. Er woont een diverse groep van bewoners die bestaat uit jongeren en ouderen. Via WoningNet worden de woningen regulier toegewezen. Socius heeft de leeggekomen onzelfstandige woningen in de zorgvleugel van het verzorgingshuis omgebouwd tot zelfstandige woningen en verhuurt deze aan studenten en startende jongeren. De beoogde doelgroepen zijn masterstudenten, werkende jongeren en vergunninghouders. De woningen zijn tijdelijk. Er zijn veel gezamenlijke voorzieningen aanwezig, zoals een restaurant, kapper, huisarts en een gemeenschappelijke activiteitszaal. Het pand heeft verschillende beheerders zoals een pandbeheerder, technisch beheerder, een beheerder huurzaken en een beheerder communicatie en maatschappelijke invulling. Alle beheerders wonen in het pand, zijn hoofdaanspreekpunt en kunnen geldboetes uitschrijven als de leefregels worden overtreden. Voor de beheertaak krijgen ze huurkorting. Daarnaast heeft iedere gang twee gangbeheerders en dit zijn ook bewoners. Zij hebben de taak om overzicht te houden, klachten en andere belangrijke zaken door te spelen naar het pandbeheer.

De mix

In de zorgvleugel wonen ouderen, studenten en starters gespikkeld. De voorzieningen van het verzorgingshuis worden gedeeld met de 55-plussers die in de aanleunwoningen wonen naast het complex. Jongeren die interesse hebben in een woning moeten een motivatiebrief schrijven en hun CV meesturen om in aanmerking te komen voor een van de woningen. Er worden geen specifieke richtlijnen gehanteerd bij de selectie. Het gaat er vooral om dat de jongeren een intrinsieke motivatie hebben om zich in te zetten voor de ouderen en betrokken te zijn in het pand en de buurt. Er worden verschillende diensten aan ouderen aangeboden zoals een praatje maken of boodschappen doen. Het project is met name bedoeld voor het versterken van contacten en kijken waar ouderen en jongeren elkaar kunnen ondersteunen, versterken en van elkaar kunnen leren.

Succesfactoren

- Door goede samenwerking tussen de zorgpartij en de nieuwe verhuurder kan de overgang van beheertaken, voorzieningen en andere taken zonder te veel leegstand plaatsvinden.
- Socius heeft met gebruikmaking van crowdfunding en vooruit betalingen van huren het project van de grond kunnen trekken.

Voordat een woonvorm zoals de ‘Magic Mix’ gerealiseerd wordt, moet bij een aantal vragen worden stilgestaan:

- Hoe kom je tot een selectie van potentieel geschikte locaties voor deze (tijdelijke) woonvormen? Braakliggend terrein, transformeren leegstaand/vrijkomend vastgoed, uitgerangeerde vakantieparken etc.
- Mogelijke eigendomsconstructies verkennen met de markt: rol gemeente/ontwikkelaar/ corporatie?
- Welke doelgroepen zijn er in welke omvang, welke doelgroepen wil en kan je mixen?
- Aan welke criteria moeten dergelijke locaties voldoen?
- Welke keurmerken zijn er om rekening mee te houden, bijvoorbeeld SNF-keurmerk voor arbeidsmigranten.
- Welke mogelijkheden qua ruimtelijke procedures zijn er: bestemmingsplan/omgevingsplan, tijdelijke omgevingsvergunning afwijkend gebruik etc.
- Belangrijk aandachtspunt is ook goede communicatie en afstemming met omwonenden.

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
Het realiseren van bijzondere woonvormen voor samenwoning diverse doelgroepen, in algemene zin onderzoeken. Deelname aan Living Lab Housing First; lokaal procesvoorstel voor dit regionale initiatief	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente
Ambtelijke werksessie voor het formuleren van de gemeentelijke wensen/eisen.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Zorgaanbieders • Corporaties
Verkenning met de markt.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ontwikkelaars • Corporaties • Relevante brancheorganisaties
Besluitvorming over de wijze van aanpak voor de living Lab Housing First	Eerste half jaar 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Het college • De gemeenteraad

2.6 Lokale invulling regionale afspraken U16 en Utrecht West over maatschappelijke opvang en beschermd wonen en basisset

Transitie en transformatie kwetsbare doelgroepen maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW)

Op dit moment zijn de centrumgemeenten in Nederland verantwoordelijk voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW). Vanaf 2022 worden ook de regiogemeenten hiervoor verantwoordelijk. Deze transitie houdt in dat de taken van de centrumgemeenten gefaseerd over gaan naar de regiogemeenten. Dit geldt in ieder geval voor de doelgroep BW. De centrumgemeente Utrecht blijft nog

tot 2026 verantwoordelijk voor MO. Dit neemt niet weg dat de regiogemeenten al wel te maken hebben met inwoners met een MO achtergrond of inwoners die dakloos dreigen te raken.

Naast de transitie is er sprake van een transformatie binnen MOBW. Het belangrijkste deel van de opvang vindt nu intramuraal plaats en zal steeds verder verschuiven naar opvang in de wijk. Het vooruitzicht is: waar mogelijk een eigen woonplek, in de wijk, waar men intensieve ondersteuning op maat kan ontvangen. Gemeenten worden geacht het beste voor inclusie van hun kwetsbare inwoners te kunnen zorgen, omdat zij het dichtst bij de inwoners staan.

De centrumgemeente Utrecht en de 15 regiogemeenten die samen de U16 vormen, hebben regionale uitgangspunten geformuleerd en vastgelegd in de 'Regionale koers maatschappelijke opvang en beschermd wonen U16'. De uitgangspunten van deze Regionale koers zijn:

- Eigen verantwoordelijkheid, keuzevrijheid en wederkerigheid zijn vanzelfsprekend.
De regie ligt bij de inwoner en waar nodig regelt de gemeente ondersteuning. De ondersteuning en mate van zelfregie is maatwerk en moet zo dicht mogelijk bij en met de persoon georganiseerd worden.
- Normaliseren en uitgaan van mogelijkheden
Herstel van het gewone leven, waar problemen onderdeel van uitmaken. Vaak gaat dit om het hebben van een woonplek en een zinvolle invulling van de dag door activering en (mee)werken.
- Ruimte voor professionele afwegingen en beslissingen
Om maatwerk en flexibiliteit te kunnen bieden is ruimte voor professionele afwegingen en beslissingen essentieel.
- Eenvoudiger systeem en integrale aanpak
Regels verminderen en verruimen om professionals slagvaardiger te kunnen laten werken. Uitgangspunt 'één plan, één cliënt en één aanspreekpunt'.
- Lokaal wat lokaal kan, regionaal wat meerwaarde heeft.
Iedere gemeente moet een basisset/gereedschapskist aan voorzieningen en ondersteuning hebben. Voor de ondersteuning die zodanig schaars en specialistisch is dat lokaal aanbod onmogelijk of inefficiënt is, organiseren wij regionaal aanbod. Deze set bestaat uit de volgende onderdelen:
 - Lokale ambulante behandeling en begeleiding
 - Toegang tot een woonplek
 - Schuldhulpverlening en financieel beheer
 - Inkomen
 - Activering en toeleiding naar (betaald) werk
 - Tijdelijke woonplek
 - Persoonlijke ontwikkeling
 - Informele zorg
 - Integratie in de wijk
 - Preventie & vroegsignalering

De gemeente heeft het Uitvoeringsprogramma MOBW Stichtse Vecht opgesteld, waarin is beschreven hoe de gemeente zich voorbereidt op deze nieuwe taak. Belangrijk onderdeel van dit stuk is de beschrijving van de basisset. Per onderdeel is aangegeven wat de ambitie is van de gemeente, wat er al aanwezig is en welke actiepunten zijn geformuleerd.

Het zorgen voor voldoende huisvesting (ook tijdelijke) om deze doelgroep in de wijk te kunnen ondersteunen is een van de grootste opgaven op het gebied van MOBW. Het huisvesten van kwetsbare personen in een wijk, vraagt om een gevarieerd aanbod aan woningen, zowel zelfstandig, verspreid over de gemeente, als juist gezamenlijk, bijvoorbeeld geclusterd in een gemengd wonen-complex. Het zal

nodig zijn de bestaande woningvoorraad uit te breiden, vooral met woningen in de sociale huursector en in het bijzonder woningen voor alleenstaanden.

In het Uitvoeringsprogramma MOBW zijn actiepunten opgenomen die vanuit 'wonen' een bijdrage leveren aan de realisatie van voldoende woonplekken:

- Onderzoek woonruimte: Onderzoek doen naar alle mogelijkheden om woonruimte voor deze doelgroep te realiseren (bestaande panden, nieuwbouw, tijdelijke locaties) en dit afzetten tegen de opgave.
- Plan woonruimte: Met corporaties en andere partners een plan maken voor het realiseren van voldoende woonruimte.
- Living Lab Eerst een Thuis: Deelname aan Living Lab, gericht op het mogelijk realiseren van een gemengd wonen project om de doorstroom van mensen in MO te bevorderen.
- Corporaties: Afspraken maken met de corporaties over jaarlijkse in- en uitstroom MOBW en deelname aan bouwprojecten.

De volgende overige punten leveren voornamelijk een bijdrage vanuit 'zorg en welzijn' aan de realisatie van voldoende woonplekken:

- Uitstroom MOBW: Afspraken over uitstroom uit MOBW stroomlijnen binnen Stichtse Vecht en waar nodig in UW verband.
- Uitstroom MOBW: Bij uitstroom uit MOBW zorgen voor goede overdracht (naar wijkteam of aanvullende zorg), zachte landing in de wijk, aansluiting bij het lokale netwerk en voorzieningen.
- Ambulantisering: Bestuurlijke afspraken ambulantisering MOBW, gemaakt tussen gemeenten, corporaties en zorgaanbieders, uitwerken in Utrecht West verband.

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
Deelname aan Living Lab, gericht op het mogelijk realiseren van een gemengd wonen project om de doorstroom van mensen in MO te bevorderen.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Zorgaanbieders
Onderzoek doen naar mogelijkheden woonruimte voor deze doelgroep te realiseren (bestaande panden, nieuwbouw, tijdelijke locaties) en dit afzetten tegen de opgave.	Tweede kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ontwikkelaars • Corporaties
Met corporaties en andere partners een plan maken voor het realiseren van voldoende woonruimte.	Derde kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Zorgaanbieders • Ontwikkelaars
Afspraken maken met de corporaties over jaarlijkse in- en uitstroom MOBW en deelname aan bouwprojecten.	Derde kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties
Afspraken maken met omwonenden, zorginstellingen e.d. omtrent het begeleiden van deze bewoners.	Vierde kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersorganisaties • Omwonenden

2.7 In beeld brengen vraag naar woonwagendstandplaatsen

Beleidskaders voor gemeentelijk woonwagendstandplaatsenbeleid

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft in juli 2018 een beleidskader opgesteld dat gemeenten een handreiking biedt voor beleidsvorming rondom woonwagens. Dit beleidskader verduidelijkt dat recht dient te worden gedaan aan de culturele identiteit die samenhangt met deze woonvorm. Gemeenten hebben de primaire verantwoordelijkheid beleid voor woonwagens en standplaatsen vast te stellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.

Het beleid dient onder andere voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagendleven van woonwagendbewoners. De gemeente is verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordeningskant van het standplaatsenbeleid. In het bestemmingsplan/omgevingsplan wordt vastgelegd waar de kavels voor standplaatsen liggen en hoeveel dat er zijn. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte en voor handhaving van bijvoorbeeld bouwvoorschriften.

De corporaties zijn verantwoordelijk voor het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagendlocaties, standplaatsen en woonwagens voor de bewoners die tot de doelgroep van woningcorporaties behoren (kerntaken van de woningcorporaties). Ze hebben onder de Algemene wet gelijke behandeling een zelfstandige verplichting om te voldoen aan de non-discriminatie standaarden.

Woonwagendstandplaatsen in de gemeente Stichtse Vecht

In de gemeente Stichtse Vecht zijn in Zwaneekamp vier woonwagendstandplaatsen gelegen. Deze vallen onder het woongroepenmodel volgens de regionale huisvestingsverordening. Daarnaast zijn er nog enkele plaatsen in Kockengen en in Nigtevecht. In Kockengen pacht de gemeente van een particuliere eigenaar. De gemeente verhuurt de standplaatsen en de woonwagens zijn in eigendom van de huurders. De toewijzing van de plaatsen gaat via de woongroep die bestaat uit de huidige huurders. De plaatsen worden het eerst toegewezen aan geïnteresseerde familieleden van zittende huurders. De corporaties zijn niet betrokken bij de verhuring of toewijzing van woonwagendstandplaatsen. Op dit moment hanteert de gemeente een informele wachtlijst waarvoor zich tot nu toe 5 kandidaten gemeld hebben. Daarnaast verhuurt woningbouwvereniging Vecht en Omstreken vier woonwagendstandplaatsen in de kern Breukelen.

Behoeftte aan standplaatsen: wachtlijst of onderzoek

Van belang is dat de behoefte aan standplaatsen helder is. Hiervoor is het hanteren van een wachtlijst een gebruikelijke methode. Deze wachtlijst kan aansluiten bij de reguliere wachtlijst van de woningcorporatie of een regionaal woonruimteverdeelsysteem, zoals WoningNet in de regio Utrecht. Deze wachtlijst kan ook een losstaande wachtlijst zijn, alleen voor mensen die een woonwagendstandplaats zoeken. Ook kan de gemeente zelf een wachtlijst hanteren waar geïnteresseerden zich kunnen inschrijven.

Wanneer er geen sprake is van een wachtlijst of er voor een lange tijd geen wachtlijst is gehanteerd, raadt men aan een onderzoek naar de behoefte aan standplaatsen en woonwagens uit te voeren. Het onderzoek kan bijvoorbeeld in de vorm van een enquête onder de woonwagendbewoners die wonen in een woonwagen, hun inwonende familieleden en spijtoptanten. Met de inventarisatie kan de actuele behoefte aan standplaatsen en woonwagens in beeld worden gebracht en kunnen prognoses worden gemaakt voor de komende jaren. Hieronder lichten we twee voorbeelden van behoefteonderzoek toe: globaal en uitgebreid behoefteonderzoek.

Gloobaal

Op basis van de huidige bewoners van woonwagenlocaties wordt ingeschat hoeveel personen er de komende jaren naar verwachting een eigen woonwagen willen bewonen. Hiervoor kijk je naar de huishoudsamenstelling en de leeftijd van de bewoners om na te gaan of er meerdere generaties in één woonwagen wonen. Van inwonende kinderen kan worden aangenomen dat ze op den duur een eigen wagen willen. Ook kan het wenselijk zijn om als vader en moeder een andere woonwagen te betrekken zodat grootmoeder en grootvader in de woonwagen kunnen blijven wonen en meer ruimte hebben. Daarnaast kan er gekeken worden hoeveel huishoudens bestaan uit ouderen. Zij kunnen op den duur de woonwagen verlaten. Deze komen dan weer beschikbaar. Er kan een woonbehoefte zijn onder spijtoptanten. Deze behoefte valt in te schatten aan de hand van het aantal verhuizingen vanuit een woonwagen naar een reguliere woning in de afgelopen jaren.

Uitgebreid

Uitgebreider onderzoek bestaat uit het actief vragen naar de behoefte door middel van een enquête. Deze enquête kan worden uitgezet onder de woonwagenbewoners (hoofdbewoners en inwonende jongeren) maar ook onder mensen die van een woonwagen naar een reguliere woning zijn verhuist. Op deze wijze kan een eventuele breder levende behoefte in kaart worden gebracht. Als gemeente kun je ervoor kiezen alleen de behoefte binnen de eigen gemeente of ook buiten de gemeente te inventariseren. In het laatste geval worden de mensen die van een woonwagen naar een reguliere woning in een andere gemeente ook uitgenodigd de enquête in te vullen. Er kan voor gekozen worden om naast enquêtes ook interviews uit te voeren. Dergelijke onderzoeken kunnen ook op een breder schaalniveau worden uitgevoerd, zoals binnen een gehele provincie.

Het onderzoek kan ook in regionaal verband (U16) worden opgepakt. Hiervoor kan de interesse onder de regiogemeenten gepeild worden. Na de uitvoering van een onderzoek, is het van belang een wachtlijst aan te leggen in verband met de toewijzing. Ook kan aan de hand van de uitkomsten de gewenste samenstelling van de woonwagenlocaties verder worden ingevuld en kan eventueel tegemoet worden gekomen aan het wonen in familieverband op de woonwagenlocatie(s).

Per gemeente is het aantal te realiseren woonwagenplaatsen in beginsel verschillend. Dit komt doordat sommige gemeenten van oudsher een grotere populatie aan woonwagenbewoners hebben dan andere gemeenten.

De factoren die een rol spelen in het bepalen van de grootte van woonwagenlocaties zijn de volgende:

- De grootte van plaatselijke families.
- De mogelijkheden om verschillende doelgroepen bij elkaar te plaatsen op één locatie of mogelijkheden voor meerdere kleinere woonwagenlocaties.
- De mogelijkheden die er zijn om bestaande locaties uit te breiden.
- De mogelijkheden voor nieuwe locaties.

Toewijzing

Het is van belang criteria vast te stellen voor de manier van toewijzen. Hiermee kan worden aangegeven wie in aanmerking komt voor een standplaats en/of woonwagen. Bij de toewijzing van standplaatsen kan het afstammingsbeginsel worden gehanteerd. Dit houdt in dat wanneer er sprake is van schaarste aan woonwagenstandplaatsen, woonwagenbewoners voorrang moet worden gegeven. Zij hebben vanwege hun eigenheid in cultuur een andere woonbehoefte dan andere woningzoekenden en daardoor een sterkere behoefte aan een woonwagenstandplaats. Hierbij gaat het om woonwagenbewoners die al in een woonwagen wonen of door omstandigheden in een reguliere woning wonen maar terug willen keren

naar een woonwagen (spijtoptanten). De afstamming, ofwel het ‘woonadres’ van de woningzoekende of de (groot)ouders van de woningzoekende kan aantonen of de woningzoekende een woonwagenebewoner of spijtoptant is. Het toewijzen kan bijvoorbeeld ook via coöptatie of inschrijfduur gaan.

Wij raden aan om na het uitvoeren van de behoefte inventarisatie woonwagenestandplaatsenbeleid op – en vast te stellen met tenminste kaders voor het invulling geven aan de geconstateerde uitbreidingsopgave, de kaders voor het kwantitatief en kwalitatief op peil houden van bestaande standplaatsen en woonwagens en uitgangspunten voor de toewijzing van standplaatsen en woonwagens.

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
Het inzichtelijk maken van de huidige situatie.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente
Voor het inzichtelijk maken van de huidige behoefte is het van belang dat er goede communicatie plaatsvindt: <ul style="list-style-type: none"> Ga de dialoog aan en betrek woonwagenebewoners net als de andere inwoners van de gemeente bij het beleid dat hun aangaat. Creëer ruimte voor actieve, effectieve en constante betrokkenheid van woonwagenebewoners. Zet hiermee nadrukkelijk in op vertrouwen 	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente
Besluitvorming over de wijze van behoefteonderzoek: globaal of uitgebreid, regionaal of lokaal	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Het college De gemeenteraad
Woonwagenestandplaatsenbeleid op- en vaststellen op basis van huidige situatie en uitkomsten behoefteonderzoek. Aandacht voor werking van de wachtlijst, manier van toewijzen, beheer en onderhoud van locaties, eigendomsconstructies en uitbreiding van de standplaatsen als dat uit het behoefteonderzoek blijkt. Hierbij zal ook de eventuele rol van de corporaties en/of de inzet van een professionele beheersorganisatie aan de orde komen.	Tweede kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties
De uitvoering van het opgestelde beleid	Vanaf derde kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties

2.8 Besluitvormingstraject doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening

Onder de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kunnen gemeenten in bestemmingsplannen expliciet sturen op de gewenste woningbouwcategorieën die voor bepaalde doelgroepen bestemd zijn in de vorm van een doelgroepenverordening. Vóór 1 juli 2008 beperkten de juridische mogelijkheden zich tot het vastleggen van typen woningen. In een doelgroepenverordening worden doelgroepen (inkomen), instandhoudingstermijn, aanvangshuurprijs en maximale huurprijs per woningbouwcategorie vastgesteld. Wanneer de verordening is vastgesteld kunnen in bestemmingsplannen eisen worden opgenomen ten aanzien van de realisatie van verschillende woningbouwcategorieën. De realisatie van de woningbouwcategorieën wordt in percentages uitgedrukt. Met een doelgroepenverordening en de doorwerking van de doelgroepenverordening in bestemmingsplannen, kan er voor worden gezorgd dat woningen betaalbaar en bereikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen. De categorieën die de gemeente mag hanteren in het bestemmings- en exploitatieplan waren tot voor kort sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. In juli 2017 is de categorie geliberaliseerde woningen voor middenhuur aan het rijtje toegevoegd. Het gaat hierbij om huurwoningen met een huurprijs van ten minste € 737,14 (prijspeil 2020).

Op het moment is de categorie sociale koop gekoppeld aan de maximale grens van twee ton in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), terwijl woningen nauwelijks meer voor deze prijs te realiseren zijn door een stapeling van eisen qua duurzaamheid, levensloopbestendigheid etc.. De minister heeft in oktober 2019 maatregelen aangekondigd die inspelen op dit probleem. Bovendien wordt gewerkt aan maatregelen die de positie van starters en middeninkomens op de koopmarkt versterken (ten opzichte van beleggers die woningen opkopen en verhuren). De zelfbewoningsplicht die de gemeente Stichtse Vecht in de woonvisie als maatregel heeft opgenomen, voorkomt dit overigens al. De maatregelen van de minister worden doorgevoerd in de Omgevingswet (deze treedt op 1 januari 2022 in werking).

Keuzes van de gemeente in een doelgroepenverordening

- De gemeente kan zelf kiezen welke woningcategorieën in de doelgroepenverordening worden opgenomen: sociale huur en/of sociale koop en/of middenhuur.
- Er is geen landelijke uniforme maximale huurprijs voor het middenhuursegment bepaald vanwege de verschillen per gemeente wat betreft de spanning op de woningmarkt. De gemeenten bepalen zelf de maximale huurprijs voor middenhuur. In de huisvestingsverordening van Stichtse Vecht is al opgenomen dat de maximale huurprijs voor middenhuur € 900,- per maand is. Indexering van deze maximale huurprijsgrens vindt jaarlijks per 1 juli plaats aan de hand van het Consumenten Prijs Indexcijfers Alle Huishoudens, zoals jaarlijks gepubliceerd door het CBS.
- De doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen worden door middel van inkomensgrenzen door de gemeenten bepaald. De inkomensgrenzen heeft Stichtse Vecht al opgenomen in de huisvestingsverordening. Hierin zit nog de mogelijkheid om voorrang te geven aan bepaalde groepen, bijvoorbeeld 50% economisch/maatschappelijke binding met de regio (waarvan weer de helft lokale binding).
- Daarnaast moet in de doelgroepenverordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de Wet op de Basisregistratie Onderhoud gestelde grenzen. Voor middenhuurwoningen wordt in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de termijn van ten minste 10 jaar aangehouden. De gemeente kan dus voor een langere instandhoudingstermijn kiezen. Stichtse Vecht heeft reeds een instandhoudingstermijn van 15 jaar vastgelegd.

- Gemeenten kunnen afspraken maken over de minimale grootte van zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen. Dit kan op een zeer gedetailleerde of meer generieke manier worden opgenomen in de verordening.
- Binnen de categorieën sociale- huurwoningen, koopwoningen en middenhuurwoningen kan een gemeente differentiëren naar meer afgebakende categorieën/doelgroepen. Bij middenhuur kan bijvoorbeeld verschil worden gemaakt aan de hand van inkomen en maximale huurprijs.

Wanneer de doelgroepenverordening wordt vastgesteld ontstaat er een wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid tot uitdrukking te brengen in nieuwe bestemmingsplannen in de vorm van een minimaal percentage per categorie. Ook kan dit in exploitatieplannen worden uitgedrukt in de vorm van een minimaal percentage die in de bestemmingsplannen worden genoemd naar bouwplekken/deelgebieden. Vergeleken met het bestemmingsplan kan in een exploitatieplan het aantal woningen binnen een bepaalde categorie en situering van de woningen worden benoemd. Het is daarmee een stuk gedetailleerder. Het is ook mogelijk om via anterieure overeenkomsten te bepalen waar in een plangebied bepaalde woningen moeten worden gerealiseerd die aan bepaalde minimale kwaliteitseisen voldoen. Het verdient echter de voorkeur om de bouw van genoemde categorieën woningen via publiekrechtelijk instrumentarium (bestemmingsplannen) te borgen.

In regionaal verband wordt onderzoek gedaan naar de borging van de middenhuur in bestemmingsplannen. Belangrijke aandachtspunten en mogelijkheden voor borging die in dat onderzoek aan de orde komen, worden meegenomen in de besluitvorming in de gemeente Stichtse Vecht.

Koppeling met huisvestingsverordening

Regels ten aanzien van de bekendmaking van het aanbod en toewijzing van de woning wordt niet geregeld in de doelgroepenverordening maar in de huisvestingsverordening. De Huisvestingswet is per 1 juli 2019 gewijzigd. Waar gemeenten eerst in een huisvestingsverordening regels konden stellen bij het bestrijden van onevenwichtige effecten van schaarste aan sociale (goedkope) woonruimte, kunnen zij dit instrumentarium voortaan in alle woningmarktsegmenten toepassen, als er in die segmenten sprake is van schaarste. Stichtse Vecht heeft de categorie middenhuur inmiddels opgenomen in de huisvestingsverordening. De regels over de bekendmaking en toewijzing van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in Stichtse Vecht is al goed geregeld in de huisvestingsverordening. Maar de praktische uitvoering van de toewijzing van de woningen in het middenhuursegment via Woningnet moet nog geregeld worden.

Vanuit de markt is aangegeven, dat er begrip bestaat voor het waarom van een doelgroepenverordening. Sociale huur is doorgaans redelijk geborgd, maar voor het realiseren van middeldure huur en goedkopere/middeldure koop is extra inspanning nodig, daar moet iets voor gebeuren. Hier moet echter wel aandacht zijn voor haalbaarheid van businesscases. Gemeenten stellen vaak ook eisen met betrekking tot grootte van de woningen, maximale huurprijs en huurverhogingen. Met name de eisen ten aanzien van de grootte van de woning in relatie tot de huurprijs zijn niet altijd realistisch. Het zou goed zijn als lokale partijen eens samen kijken naar de wijze waarop haalbare businesscases gemaakt kunnen worden. In grote lijnen zien marktpartijen, dat realisatie van sociale huurwoningen verliesgevend is, realisatie van middeldure woningen kostenneutraal is en realisatie van duurdere vrije sectorwoningen ervoor zorgt dat projecten rendabel zijn. In die zin is de differentiatie die de gemeente Stichtse Vecht hanteert wel goed (30%-30%-40%). De middeldure woningen zouden dan 3-kamerwoningen moeten zijn (of grotere 2-kamerwoningen).

Van groot belang is in ieder geval dat gemeente, corporaties en marktpartijen elkaar snel en in een vroeg stadium weten te vinden, en verwachtingen/eisen vooraf helder zijn. Dan kan ook samen gekeken worden

naar de haalbaarheid. Binnen de gemeente zal aandacht moeten zijn voor goede afstemming tussen de verschillende eisenpakketten: zijn eisen en verwachtingen reëel?

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
<i>Doelgroepenverordening</i>		
Nadere lokale uitwerking/invulling van de regionaal opgestelde opzet van de doelgroepenverordening: inhoudelijk en procesmatig (wat betreft besluitvorming).	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente
Ontwikkelaars en woningcorporaties consulteren.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ontwikkelaars • Corporaties • Huurdersorganisaties
Opstellen lokale invulling keuzes op basis van consultatieronde.	Tweede kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente
Besluitvorming over de lokale invulling.	Tweede kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Het college • De gemeenteraad
<i>Praktische uitvoering toewijzing middenhuur via Woningnet</i>		
Consulteren ontwikkelaars/beleggers van middenhuurwoningen, corporaties en huurdersorganisaties.	Meenemen bij de evaluatie van de huisvestingsverordening in 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ontwikkelaars van middenhuurwoningen • Beleggers van middenhuurwoningen • Corporaties • Huurdersorganisaties

2.9 Leefbaarheid in kwetsbare wijken

Uit recente onderzoeken (Leefbaarheid in Nederland 2018 en Veerkracht in het corporatiebezit) komt naar voren dat het over het algemeen goed gaat met de leefbaarheid en veiligheid in ons land, maar dat het tegelijkertijd met een aantal gebieden de verkeerde kant op dreigt te gaan. Het gaat om gebieden waar sprake is van een combinatie en cumulatie van opgaven op het gebied van onderwijs, werk/armoede/inclusie, veiligheid/ondermijning, wonen en gezondheid. Hieruit blijkt wel dat leefbaarheid samenhangt met ontwikkelingen binnen verschillende aspecten van een samenleving en is daarmee het begrip 'leefbaarheid' heel breed. In dit stuk gaan we dieper in op de relatie tussen de concentratie van kwetsbare doelgroepen en leefbaarheid.

Aandacht voor kwetsbare doelgroepen in wijken

Uit het onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit' blijkt dat de concentratie van kwetsbare doelgroepen in de sociale huursector verder is toegenomen. Bij een groot aandeel van deze huurders is de zelfredzaamheid beperkt en daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de samenredzaamheid onder druk. Ook is de overlast en onveiligheid in buurten met veel sociale huurwoningen verder toegenomen. De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek speelt hierbij een rol.

Sociaal zwakke buurten worden vooral geraakt

Vaak zijn de goedkoopste woningen te vinden in wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat. Ook is de mutatiegraad daar het hoogst en is daarmee ook de instroom van kwetsbare groepen het grootst. Daarnaast kennen deze wijken een grotere uitstroom van huishoudens met hogere inkomens en een verminderde instroom van meer kansrijke huishoudens. Wanneer de meer kwetsbare groepen niet de ondersteuning krijgen die nodig is, kunnen er problemen ontstaan rondom overlast en veiligheid.

Oorzaken

De concentratie van kwetsbare doelgroepen in een beperkt aantal buurten houdt verband met een toename in problemen met overlast en onveiligheid. Dit kan worden verklaard vanuit meerdere maatschappelijke ontwikkelingen:

- Volkshuisvesting die als gevolg van rijksbeleid steeds meer gericht is op het huisvesten van kwetsbare groepen. Hierdoor is de sociale huur steeds meer het domein geworden van kwetsbare huishoudens.
- De rolopvatting van woningcorporaties. In de laatste tien jaar is de brede rol van woningcorporaties verlegd naar de 'kerntaken' van de corporaties. Daarmee houden corporaties zich voornamelijk bezig met de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit (duurzaamheid) van hun bezit. Deze verandering in focus kwam door wijzigingen in het rijksbeleid (vooral Woningwet), maar het was ook een autonome reactie van woningcorporaties op de financiële en morele crisis in de jaren daarvoor.
- Marktdenken bij overheid en woningcorporaties heeft geleid tot een concentratie van de goedkoopste woningen in wijken waar de leefbaarheid zwak is.
- De extramuralisering en ambulantisering heeft gezorgd voor een grotere druk op de goedkope woningvoorraad (toename kwetsbare mensen in goedkope woningen).
- De decentralisatie van zorg en ondersteuning, participatie en jeugdhulp ging samen met bezuinigingen. Deze bezuinigingen hebben de ondersteuning van en het perspectief voor kwetsbare groepen onder druk gezet.
- Kwetsbare groepen (en hun woningen) zijn een gewild doelwit voor ondermijnende criminaliteit, waarbij door criminelen handig wordt ingespeeld op de behoefte aan 'snel geld' bij een deel van de kwetsbare bewoners.

Deze ontwikkelingen hebben gezamenlijk een ongewenst bijeffect: een toename van problemen in wijken waar de problemen als het grootst zijn.

Oplossingen

De ontwikkeling van de leefbaarheid heeft het afgelopen jaar veel aandacht gekregen, zowel van de kant van corporaties als van gemeenten. In het onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit' 2020 worden de volgende oplossingen aangedragen:

1. Zet in op verbetering van de sociale huurvoorraad in wijken waar de problemen het grootst zijn en doe dit in combinatie met de verduurzaming van de woningvoorraad. Zorg dat het weer aantrekkelijk wordt om in de 'mindere' wijken te gaan wonen.
2. Vergroot de differentiatie in wijken door middeldure woningen in de zwakke wijken en sociale woningen in de betere wijken te bouwen. Maak het voor woningcorporaties makkelijker woningen in het lagere middensegment te bouwen en te beheren.
3. Ga in het huurbeleid niet rigide om met de WOZ-waarde in de WWS-systematiek zodat concentratie van goedkope woningen wordt beperkt. Bekijk of het woningwaarderingssysteem kan worden aangepast om de ongewenste effecten op buurtniveau te voorkomen.
4. Bied waar mogelijk in mindere wijken woningen aan tegen een hogere huur, zodat een meer gevarieerde instroom ontstaat. Herbezin op de mate van extramuralisering en maakt ruimte voor

moderne verzorgingshuizen. Kijk hoe de levering van zorg en ondersteuning kan worden verbeterd zodat de ambulantisering succesvol kan verlopen.

5. Beperk geconcentreerde toewijzing aan kwetsbare groepen door te sturen op instroom en benut de ruimte in de 80-10-10 regeling.
6. Voorkom geconcentreerde plaatsing van uit GGZ in kwetsbare buurten.
7. Werk samen met andere partijen aan een goede integrale/samenhangende sociale buurtaanpak.

Lokale invulling

Voor de gemeente Stichtse Vecht komen we tot de volgende concrete opgaven:

1. Samenwerking tussen de gemeente, corporaties, zorgaanbieders, omwonenden, sociaal domein etc. (bevorderen). Begin met het delen van de informatie die alle verschillende partijen hebben over waar de problematiek rondom kwetsbare doelgroepen zich in de gemeente afspeelt.
2. Inzicht in de problematiek kan worden uitgebreid/aangevuld door middel van monitoring (bijv. betere buurten / enquêtes).
3. Woningbouwcorporatie Portaal heeft Circusvis de opdracht gegeven om de leefbaarheid in de kernen waar zij bezit heeft in beeld te brengen. De leefbaarheidsanalyses van de kernen Maarssenbroek en Maarssen zijn afgerond. Voor de gewenste uitbreiding van de leefbaarheidsanalyses over alle kernen van de gemeente is het goed om aan te sluiten op de leefbaarheidsanalyses die al zijn uitgevoerd voor de kernen Maarssenbroek en Maarssen. Bovendien zijn de corporaties en huurdersorganisaties belangrijke partners in het vraagstuk leefbaarheid. Voordat de aansluiting en uitbreiding van het al uitgevoerde onderzoek plaatsvindt, is het belangrijk dat de gemeente eerst beoordeelt of de toegepaste leefbaarheidsanalyse 'breed' en 'diepgaand' genoeg is. Vanuit de gemeente kunnen eventueel aanvullingen van de analyse worden opgepakt.
4. Hoe is de huidige verhouding in de wijken/buurten, welke verdienen extra aandacht.
5. Welke instrumenten kunnen partijen inzetten in de zorgelijke wijken/buurten.
In de onderstaande kaders staat een aantal voorbeelden van instrumenten die in wijken/buurten ingezet kunnen worden.

Inzet avond-/nachtdienst

Het kan voorkomen dat een cliënt in de avond of nacht net iets meer begeleiding nodig heeft dan normaal. Via een avond-/nachtdienst is het mogelijk om op deze momenten om extra begeleiding in te zetten via bellen, WhatsApp of face-to-face. Hierbij moet het wel gaan om een kortdurende/incidentele hulpvraag of vangnetfunctie.

Inzet huismeesters

Huismeesters worden ingezet in complexen van woningcorporaties. Zij zien toe op het schoon en heel houden van woongebouwen en de directe woonomgeving, doen kleine onderhoud- en reparatiewerkzaamheden, onderhouden het contact en geven advies en dienstverlening aan bewoners. Ook houden ze toezicht in de gebouwen en openbare ruimten en op het schoonmaken van het gebouw en openbare ruimten. Ze spreken bewoners aan op hun woongedrag, onderhouden contact met bewonerscommissies, wijkagente en buurtbeheer, signaleren en melden problemen, zorgen voor snel herstel bij bijvoorbeeld vandalisme en komt het voor dat ze een spreekuur houden voor bewoners. Het kan voorkomen dat een huismeester ook als buurtbeheerder wordt ingezet.

Community art groepen

Community art groepen maken kunst met mensen uit de wijk. Het maken van kunst is niet het doel maar het middel voor verbinding. Samen met bewoners uit de wijk kunnen actuele thema's in artistieke vormen worden vertaald. Vaak wordt er bij de projecten gekeken naar de deelname van bewoners aan hun dorp of stad. Bewoners wordt een podium geboden aan uiteenlopende stemmen, juist ook die zelden worden gehoord. De projecten kunnen bijdragen aan de empowerment van individuen en de verbinding tussen bewoners in een wijk.

Inzet gebieds-/buurtbeheerders

Buurtbeheerders kunnen verschillende taken op zich nemen. Taken die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de buurt. Zo zijn zij bijvoorbeeld het aanspreekpunt als het gaat om de directe woonomgeving zoals tuinen en achterpaden, bieden ze een helpende hand of luisterend oor, zoeken naar oplossingen en geven advies. Ze spreken bewoners aan op hun woongedrag, bijvoorbeeld als een tuin verwaarloosd is en bemiddelen bij overlastsituaties. Het kan voorkomen dat een buurtbeheerder ook als huismeester wordt ingezet.

Inzet buurthuizen/wijkcentra

Buurthuizen zijn een onderdeel van de sociale infrastructuur en als zodanig belangrijk voor de leefbaarheid en sociale samenhang voor de wijk. In een buurthuis of wijkcentrum zijn de activiteiten niet alleen een doel op zich, maar ook een middel voor participatie en ontmoeting.

Een buurthuis heeft een passende schaal om van betekenis te zijn voor leefbaarheid en sociale samenhang in de buurt. Dat levert betrokkenheid bij de buurt op, vrijwillige inzet voor het buurthuis, wat op zich al een bijdrage levert aan het sociaal kapitaal van de buurt.

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
Bevorderen van de samenwerking tussen de gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, inwoners, zorgaanbieders, sociaal domein etc.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersorganisaties • Zorgaanbieders • Inwoners
Uitvoering van leefbaarheidsonderzoek: <ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding van de leefbaarheidsanalyse die Portaal al in gang heeft gezet (datasessie breder trekken) • Aandachtspunt: voor de kleinere corporaties maatwerk voeren (kleine aanvulling, niet te groot optuigen) 	Eerste helft 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties
Inzichtelijk maken welke wijken/ buurten extra aandacht verdienen aan de hand van de uitkomsten van de leefbaarheidsanalyses	Tweede helft 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersorganisaties
Afweging toepassing instrumenten <ul style="list-style-type: none"> • Interne afstemming • behoeftepeiling 	Tweede helft 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersorganisaties • Bewonersgroepen
Besluitvorming over inzet van geschikte instrumenten	Tweede helft 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Het college • De gemeenteraad

2.10 Beleid voor tiny houses projecten

Vooraf

Om een tiny house project te kunnen starten moeten er in de gemeente geïnteresseerden zijn die in een tiny house zouden willen wonen. De gemeente heeft een lijst met geïnteresseerden, zowel aanvragers als aanbieders van een plek. De aanvragers vragen de gemeente om een vrije kavel op een gemeentelijke locatie, maar die is momenteel niet beschikbaar. De locatie van de aanbieders heeft meestal geen woonbestemming.

De gemeente kan eventueel nog een aanvullende peiling organiseren. Wanneer de totale interesse is geïnventariseerd kan worden bepaald of er beleidsuitgangspunten vastgesteld moeten worden en een project/pilot kan worden opgestart. Er zijn geen vaste vormen voor dergelijke projecten. We beschrijven hieronder een drietal voorbeelden van pilots voor tiny houses in verschillende gemeenten in Nederland.

Pilot off-grid tiny houses gemeente Harderwijk

Een pilot om een plek aan mensen te bieden die met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk willen leven. De plek is een off-grid plek waar de tiny houses niet zijn aangesloten op water, gas, elektra en riool. Hiermee wordt sterk de nadruk gelegd op duurzaamheid en innovatie. De gekozen locatie voor de tiny houses voldeed het beste aan de gestelde criteria als de gemeente grondeigenaar is, er aan een minimaal leefklimaat wordt voldaan en er voorzieningen aanwezig zijn op loop- of fietsafstand. Op de locatie 'Het Rappad' is plek voor drie tiny houses. Ook worden er eisen gesteld waar de tiny houses aan moeten voldoen. Het woonoppervlak moet kleiner zijn dan 50 m², is volledig off-grid, voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en moet worden gebouwd vanuit een duurzaam principe. De bewoners van de tiny houses betalen voor de grond waarop ze staan en betalen gemeentelijke belastingen. Het bestemmingsplan

wordt niet gewijzigd voor het plaatsen van de tiny house. Voor de plaatsing is een tijdelijke omgevingsvergunning nodig. De gemeente publiceert de aanvraag en het besluit en het is mogelijk hier bezwaar tegen te maken. De grond wordt na afloop van de pilot weer in de originele staat terug gebracht. De maximale duur van de pilot is 10 jaar. Na 5 jaar wordt gekeken of de tiny houses op de locatie het Rappad blijven staan of naar een andere locatie moeten verhuizen.

Pilot Wooncoöperatie Tiny House Alkmaar

De Wooncoöperatie Tiny House Alkmaar bestaat uit een samenwerkingsverband van Tiny House liefhebbers uit de regio Alkmaar. Een samenwerkingsverband dat zich inzet voor het mogelijk maken van klein, betaalbaar en milieuvriendelijk wonen in de gemeente Alkmaar. Het samenwerkingsverband kreeg van de gemeente toestemming om een pilot op te starten. Voor vijf jaar lang staan er vijf zelfvoorzienende tiny houses op het terrein aan de Helderseweg 28 in Alkmaar. De grond waar de tiny houses op staan is van de gemeente.

De Wooncoöperatie schept voorwaarden voor de realisatie van Tiny House woonprojecten in de gemeenten en brengt deze tot uitvoering. Ze is als rechtspersoon partner voor de gemeente Alkmaar, grondeigenaren en andere belanghebbenden. De hoofddoelgroep voor de woonprojecten bestaat voornamelijk uit inwoners van Alkmaar en omstreken tot een straal van 25 kilometer die zich in de missie van de wooncoöperatie vertegenwoordigd zien. De wooncoöperatie draagt zorg voor de voortgang van de woonprojecten. Wanneer een locatie tijdelijk is wordt er ingezet op een opvolgactie voor de groep bewoners.

Prijsvraagactie voor pilot in Almere

De gemeente Almere heeft zich tot doel gesteld een 'Green city' te worden, een stad die haar eigen voedsel en energie produceert, water zuivert, afval hergebruikt en daarmee grotendeels zelfvoorzienend is. Het doel moet in 2022 gerealiseerd zijn. De woonvorm Tiny housing past goed binnen het plaatje van een 'Green city'.

Almere organiseerde de Bouwexpo Tiny Housing om daarmee innovatieve, betaalbare en duurzame nieuwbouw productie in Almere en de rest van Nederland op de kaart te zetten.

Aan de hand van een ideeënprijsvraag wordt er ruimte gegeven voor inbreng van verschillende soorten invullingsvormen van de realisatie van tiny houses. Deze prijsvraag wordt op verzoek van de gemeente door het bedrijf Architectuur Lokaal georganiseerd en begeleid. De deelnemers kunnen het idee al linken aan een gekozen gegeven locatie langs het Homeruspark. Er worden drie locaties voorgesteld met ieder een eigen karakter: permanent, tijdelijk of pioniers. Naast zelfbouwers worden ook ontwikkelaars, architecten en onderzoekers uitgenodigd om een duurzaam en betaalbaar Tiny House idee aan te dragen. Er worden maximaal 25 plannen geselecteerd door een deskundige vakjury met de burgermeester als voorzitter. Alle inzendingen worden tentoon gesteld waarna de winnaars 5 maanden na de start van de prijsvraag bekend worden gemaakt. De ideeën van de winnaars worden waar nodig nog verder uitgewerkt tot een realiseerbaar ontwerp. De bouw van de tiny houses vindt plaats in een laboratoriumachtige sfeer waarbij de gemeente en het Woningbouwatelier betrokken zijn.

Overeenkomsten en verschillen voorbeelden van pilots

De beschreven pilots komen op een aantal punten met elkaar overeen. Een overeenkomst is dat de realisatie van tiny houses wordt gedreven door het nastreven van een meer eco-vriendelijke manier van leven. De tiny house pilots worden in verband gebracht met termen als duurzaamheid, milieuvriendelijk en zelfvoorzienend.

Er zijn verschillen te vinden in de aanvliegroute en invulling van de pilots. De pilot in de gemeente Harderwijk wordt door de gemeente zelf georganiseerd en geregisseerd. De gemeente heeft een locatie

aangewezen en stelt kaders voor de soort Tiny Houses die er mogen staan. De gemeente is de initiatiefnemer.

De pilot in de gemeente Alkmaar ligt meer in de handen van een groep initiatiefnemers: Wooncoöperatie Tiny House Alkmaar. De gemeente heeft hen de toestemming gegeven een pilot op te starten. De Wooncoöperatie schept zelf de voorwaarden voor de realisatie van de pilot. De coöperatie werkt samen met de gemeente en een aantal andere partners om de pilot van de grond te krijgen. Vergeleken met de pilot in de gemeente Harderwijk is niet de gemeente maar een Wooncoöperatie de initiatiefnemer van de pilot. De gemeente heeft meer een faciliterende rol.

In de gemeente Almere is de gemeente de initiatiefnemer in het realiseren van een tiny house project. Echter heeft de gemeente hier vooral een 'aanzwengel' rol. De gemeente doet een beroep op de creativiteit van mensen om met ideeën te komen voor een tiny house project door middel van een prijsvraag. De gemeente neemt hierin een hele open houding aan wat betreft de vormgeving en invulling van de tiny houses. Als enige richtlijn geeft de gemeente aan rekening te houden met de lengte van het project bij het maken van een plan. Uiteindelijk beslist een team van vaklieden en de burgemeester welke plannen worden uitgewerkt en gerealiseerd. De gemeente neemt het initiatief om een tiny house project te realiseren. Vanuit dit initiatief wordt aan andere partijen gevraagd het initiatief te nemen in de invulling van het project. In samenwerking met andere partijen besluit de gemeente welke plannen worden gerealiseerd. De gemeente heeft in dit geval meer een coördinerende en faciliterende rol.

Opstarten van een tiny house project

Uit de voorbeelden naar voren komend kan een gemeente op verschillende manieren een tiny house project opstarten.

Het kan in samenwerking met een groep initiatiefnemers, vanuit een oproep om plannen voor een project aan te dragen of de gemeente kan zelf invulling geven aan een project. Wanneer de gemeente een uitgangspuntennotitie opstelt voor het opstarten van een dergelijk project, zal hierin onder andere aandacht besteed moeten worden aan:

- Definiëring tiny houses
- Het waarom: welk probleem lossen we er mee op?
- Welke doelgroepen hebben we voor ogen?
- Welke typen woningen zijn denkbaar?
- Aantallen, indicatie behoefte
- Welke locaties zijn geschikt en beschikbaar?
- Overige zaken: welke partijen/ontwikkelaars zijn in beeld, financiering, vergunningverlening, investeringen in ondergrondse/bovengrondse infrastructuur, et cetera
- Aanpak vervolg: hoe gaan we ze realiseren?

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
De behoefte inzichtelijk maken aan de hand van een peiling onder inwoners naar de interesse.	Tweede helft 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente
Afweging invulling van een tiny house project. Welke rol neemt de gemeente aan?	Derde kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Samenwerkingsverbanden
Besluitvorming over de invullingsvorm van het project.	Vierde kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Het college • De gemeenteraad
Een locatiestudie uitvoeren aan de hand van opgestelde criteria.	Eerste helft 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente
Besluitvorming over de locatie.	Derde kwartaal 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Het college • De gemeenteraad
Opstarten van het project.	Begin vierde kwartaal 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Ontwikkelaars • Samenwerkingsverbanden

2.11 Goedkope/betaalbare semipermanente woningen voor 'spoedzoekers'

Flexwonen voor 'spoedzoekers'

Bij 'spoedzoekers' gaat het om mensen die dakloos dreigen te raken of dakloos zijn, maar niet in aanmerking komen voor opvang of urgentieverlening (omdat zij wel zelfredzaam zijn en geen bijkomende problematiek hebben).

De reguliere woningmarkt is ingericht op mensen die tijd hebben om te wachten op een woning. Dat kan in de vorm van inschrijftijd opdoen voor een sociale huurwoning of in de vorm van sparen voor een koopwoning. Wanneer een persoon met spoed een woning zoekt biedt het flexsegment de meeste kans om iets te vinden. Onder het brede onderwerp van flexwonen valt onder andere het plaatsen van flexwoningen, tijdelijk transformeren van kantoren naar woningen, tijdelijke huurcontracten en de woonvorm 'Magic Mix'.

Vanuit de U16 is er bij het Rijk een aanvraag ingediend voor het starten van een Living Lab Housing First. Wanneer de aanvraag van Living Lab Housing First wordt gehonoreerd, kunnen er projecten worden gestart waarbij verschillende doelgroepen gemend wonen. Er is menging van 'vragende' (personen uit BW of MO) en 'dragende' bewoners nodig zoals bijvoorbeeld starters. De Living Lab Housing First projecten kunnen daarmee ook worden ingezet voor het huisvesten van allerlei doelgroepen die tot de categorie 'spoedzoekers' behoren.

Flexwonen heeft als kenmerken dat het snel kan worden gerealiseerd, vaak goedkoper is dan regulier bouwen en altijd beschikbaar blijft voor spoedzoekers. Flexwonen geeft spoedzoekers respijt om hun meer verzekerde weg op de reguliere woningmarkt te vinden. In het volgende deel beschrijven we een drietal voorbeelden van Flexwonen die geschikt zijn voor spoedzoekers.

Samen & Anders in Rotterdam

Het complex waar het concept 'Samen & Anders' tot uitvoering wordt gebracht was vroeger een verzorgingshuis in Rotterdam-Zuid. 'Samen & Anders' biedt ruimte voor studenten, starters, uitstromers uit instellingen, gescheiden mensen en ouderen die geen indicatie meer krijgen. Het complex biedt ook ruimte voor ouderen die intramuraal wonen. Voordat geïnteresseerden een woonruimte krijgen in het complex gaan ze door een selectieprocedure van de eigenaar Laurens Wonen. Hiervoor vinden

selectiegesprekken plaats. De selectie wordt voornamelijk bepaald door mensenkennis, visie op het project en de draagkracht van de samenstelling van de bewoners, ofwel de balans tussen kwetsbare en minder kwetsbare mensen per verdieping. De personen die er komen wonen sluiten een regulier sociaal huurcontract. Toch heeft het concept een tussenvoorziening voor spoedzoekers omdat de bewoners in de praktijk een lage verblijfsduur hebben. De bewoners steken tijd in het project dat zich uit in het runnen van winkels en voorzieningen en het organiseren van activiteiten voor medebewoners. Er is een complexbeheerder die wederkerigheid en activiteiten stimuleert en bij het voordoen van ongewenste situaties ingrijpt.

Tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed

Vaak blijken eigenaren, onder wie private partijen, gemeente, corporaties etc. van bestaand vastgoed huiverig voor tijdelijke bewoning van het vastgoed. Echter blijkt uit voorbeeldprojecten dat tijdelijke bewoning gemakkelijk is te realiseren wanneer er sprake is van eenvoudige verbouwingen, het sneller gaat (in een paar weken klaar), veel planologische of juridische bezwaren ongegrond zijn, en dat de businesscase al snel rendabel is. Het kan geld opleveren, terwijl leegstand geld kost. Tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed kan een snelle toevoeging zijn aan het reguliere woonsysteem voor groepen die met spoed woonruimte nodig hebben, beperkte eisen stellen aan een woning en weinig kunnen betalen.

Welkom in Veenendaal

Sociaal ondernemer Welkom biedt woonplekken voor kwetsbare spoedzoekers met diverse hulpvragen op het gebied van wonen, leren werken en zorg. Deze woonplekken worden aangeboden in een voormalige bibliotheek en biedt ruimte voor 120 bewoners. Deze 120 bewoners kunnen voornamelijk in eenpersoonsstudio's terecht maar ook in tweepersoonsstudio's en appartementen voor kleine gezinnen. De appartementen zijn gemeubileerd en deze kunnen alleen worden betrokken met een tijdelijk huurcontract. De bewoners kunnen maximaal twee tot vijf jaar in Welkom blijven wonen. Personen die geen urgentie kunnen krijgen, niet voldoende wachttijd hebben opgebouwd voor een corporatiewoning of op een zwarte lijst staan kunnen in aanmerking komen voor een woonplek bij Welkom.

Voordat een spoedzoeker een woning van Welkom kan betrekken moet hij of zij kenbaar maken motivatie te hebben om de financiën op orde te krijgen en te willen werken aan terugkeer in de maatschappij.

In de voormalige bibliotheek zitten meerdere soorten voorzieningen zoals een sportschool, restaurant, kantoren met hulpverleners en klaslokalen voor het ROC. Welkom biedt geen begeleid wonen, maar zitten de initiatiefnemers zitten wel bovenop de ontwikkeling van de bewoners.

Transformatie maatschappelijk vastgoed naar flexwonen

De koppeling van leegstaand maatschappelijk vastgoed met flexwonen kan maatschappelijk veel opleveren, ook voor de publieke eigenaren van vastgoed. De afgelopen jaren hebben gemeenten veel ingezet op verkoop van de leegstaande vastgoedportefeuille aan degene die het hoogste bod doet. Diezelfde gemeenten zitten ook in hun maag met de huisvesting van diverse doelgroepen met een spoedvraag. Afdeling 'Vastgoed', 'Wonen' en 'Wonen & Zorg' werken langs elkaar heen terwijl de samenwerking tussen de afdelingen zoveel kan brengen en meerdere problemen kan oplossen. De inzet van leegstaand maatschappelijk vastgoed biedt een oplossing voor de aanwezige spoedvraag voor huisvesting.

Tijdelijke woonunits in 's-Hertogenbosch

De gemeente, woningcorporaties Zayaz en Brabant Wonen hebben in samenwerking in totaal honderd zelfstandige, verplaatsbare appartementen voor eenpersoonshuishoudens gerealiseerd op drie verschillende locaties. De woningen zijn zowel bedoeld voor vergunninghouders als voor reguliere

woningzoekenden. De tijdelijke woningen kunnen tien jaar worden gebruikt vanwege een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan. De huurcontracten die door de corporaties worden afgegeven hebben een duur van twee jaar op basis van de Wet doorstroming huurmarkt. Naast de verhuur zijn de corporaties ook verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie. De gemeente coördineerde het rijp maken van de gronden voor de bouw en betaalde daar de kosten voor. De corporaties zorgden ervoor dat er op de locaties kon worden gewoond en financierde de aankoop van de woonunits van 30m² per stuk. De gemeente betaalde de plankosten en stelde de gronden voor een symbolisch bedrag ter beschikking. De nauwe samenwerking tussen verschillende afdelingen van de gemeente en corporatie zorgde voor de realisatie van de extra woonunits op korte termijn. De snelle aanpak was mogelijk doordat de gemeente en corporaties in goed overleg risico's durfden te nemen.

Tijdelijke woonunits in 's-Hertogenbosch: verplaatsbare woningen

Verplaatsbare woningen lenen zich goed voor het opvangen van tijdelijke druk op de woningmarkt. Wanneer woningen over tien of twintig jaar ergens niet meer nodig zijn, kunnen ze worden verplaatst naar een plek waar de behoefte wel aanwezig is. Naast verplaatsbaar zijn de woningen ook aanpasbaar. Vaak zijn concepten goed te stapelen en samen te voegen. Zo kunnen er per dag door grote producenten complete woningen worden afgeleverd en geplaatst. Het is ook zeker mogelijk een duurzame en gebruiksvriendelijke unit te bouwen in het goedkopere segment. Een minpunt zit nu nog vooral in de onzekerheid over de exploitatie. Hoewel de woningen goedkoper zijn, is de exploitatie op het moment nog niet rond te krijgen in tien jaar. In twintig jaar kan dat wel inclusief de eventuele verplaatsingskosten. De exploitant moet dan wel de garantie hebben dat er na tien jaar een nieuwe locatie beschikbaar is voor de units.

Uitwerkingsvragen zijn o.a.:

- Hoe kom je tot een selectie van potentieel geschikte locaties voor deze (tijdelijke) woonvormen? Braakliggend terrein, transformeren leegstaand/vrijkomend vastgoed.
- Aan welke criteria moeten dergelijke locaties voldoen?
- Mogelijke eigendomsconstructies verkennen met de markt: rol gemeente/ontwikkelaar/corporatie?
- Welke doelgroepen behoren tot 'spoedzoekers'? Volgens de geactualiseerde woonvisie gaat het dan bijvoorbeeld om statushouders, mensen die vanuit een Beschermd Wonen-locatie zelfstandig gaan wonen of mensen in scheiding die met spoed woonruimte zoeken.
- Welke mogelijkheden qua ruimtelijke procedures zijn er: bestemmingsplan/omgevingsplan, tijdelijke omgevingsvergunning afwijkend gebruik etc..
- Hoe kunnen we kleinere pilots, zoals bijvoorbeeld het initiatief van een corporatie met het Leger des Heils, mogelijk maken? Hiervoor is meer flexibiliteit in de regelgeving nodig, zo hebben de corporaties aangegeven.

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen

Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
Besluitvorming over deelname Living Lab Housing First.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Zorgaanbieders
Opstarten van een spoedzoekersproject.	Begin 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Zorgaanbieders • Corporaties • Huurdersorganisaties
Besluitvorming over de invullingsvorm van het project.	Begin 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Het college • De gemeenteraad
Een locatiestudie uitvoeren aan de hand van opgestelde criteria.	Eerste kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente
Besluitvorming over de locatie	Begin tweede kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Het college • De gemeenteraad
Opstarten van de pilot	Tweede helft 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Zorgaanbieders • Corporaties • Huurdersorganisaties

2.12 Verduurzaming van de voorraad

Op 28 juni 2019 publiceerde het kabinet het Klimaatakkoord. In dit akkoord staat dat we met elkaar de CO₂-uitstoot sterk gaan verminderen. In 2030 de helft ten opzichte van 1990 en in 2050 met 95%, om te voorkomen dat de aarde met meer dan twee graden Celsius opwarmt. De opgave waarvoor we staan is groot. Duurzaamheid in en om de woning gaat verder dan alleen de energietransitie. Grofweg zijn er zes thema's waar duurzaamheid een kleinere of grotere rol speelt bij woningen en de bebouwde omgeving:

1. Energietransitie (verduurzamen van energie en energiebesparing)
2. Klimaatadaptatie (hittestress voorkomen, water vasthouden en hergebruiken, wateroverlast voorkomen, regenwater infiltreren en/of gescheiden afvoeren)
3. Sociale duurzaamheid (voorkomen eenzaamheid, stilteplekken versus ontmoetingsplekken, natuurlijke speelgelegenheden)
4. Biodiversiteit (natuur inclusief bouwen, ruimte aan de natuur, groene daken)
5. Mobiliteit (verduurzamen brandstoffen, autogebruik delen)
6. Grondstoffen (circulariteit, omgekeerd inzamelen, grondstoffenpaspoort bebouwde omgeving)

We richten ons in dit uitvoeringsplan in eerste instantie vooral op de energietransitie.

De gemeenten wordt gevraagd een actieve rol te spelen in de energietransitie door de opwekking van duurzame energie en energiebesparing. Bovendien moet de nieuwbouw vanaf 2021 (bijna) energie neutraal zijn (BENG). De bestaande bouw moet vanaf 2050 van het aardgas af zijn. Dit betekent dat alle woningen, bedrijfspanden, scholen enzovoorts aangepast moeten worden met een andere warmtebron. De gemeenten voeren straks de regie op de keuze voor het alternatief en het tempo waarin dat wordt ingevoerd. De regie- en keuzeruimte ligt wel binnen afgesproken landelijke en internationale kaders. Gemeenten, provincies en waterschappen hebben afgesproken dat er uiterlijk eind 2021 een planning moet liggen waarin voor heel Nederland staat welke buurt wanneer van het aardgas afgaat. Daarvoor is het noodzakelijk een warmtevisie te ontwikkelen. De woonwijken krijgen vanaf de start 10 jaar de tijd om zich voor te bereiden op de overstap naar aardgasvrij.

U16: de Regionale Energie Strategie (RES)

Nederland is opgedeeld in dertig regio's van gemeenten die gezamenlijk met provincies en waterschappen een bod moeten uitbrengen voor duurzame opwekking van elektriciteit en duurzame warmte. Stichtse Vecht werkt samen met andere gemeenten en de waterschappen in de U16-regio. In de RES zijn de volgende functies belegd:

- Het regionaal vertalen van de nationale afspraken uit het Klimaatakkoord;
- Het aandragen van bouwstenen voor de ruimtelijke plannen;
- Het organiseren van interactie en samenhang tussen regionale structuren onderling;
- Het bevorderen van de maatschappelijke acceptatie voor de energietransitie.

De RES is inmiddels gereed. Het Planbureau voor de Leefomgeving legt alle energie strategieën naast elkaar en rekent ze door. De regio kan die analyses gebruiken voor het maken van de definitieve RES die op 1 juni 2021 moet zijn vastgesteld door gemeenteraad, provinciale staten en algemeen bestuur van het waterschap. Elke 2 jaar herijkt iedere energieregio de RES op grond van nieuwe inzichten of ervaringen. De projecten en plannen die in de RES staan, worden vastgelegd in het omgevingsbeleid van overheden zoals Omgevingsvisies, omgevingsplannen en programma's. Er is inspraak mogelijk op die plannen en projecten. Op 1 januari 2025 moeten de plannen en projecten een vergunning hebben zodat ze kunnen starten.

De concrete opgave voor de gemeente Stichtse Vecht

De RES-regio's moeten gezamenlijk 35 terawattuur (TWh, ofwel miljard kilowattuur) duurzame elektriciteitsproductie realiseren. Op basis van een landelijke verdeling gaat de RES ervan uit dat ongeveer 1 TWh aan op te wekken energie gerealiseerd dient te worden binnen de regio U16. Stichtse Vecht gaat ervan uit dat 10% van de RES-opgave (0,1 TWh) op eigen grondgebied dient te worden gerealiseerd. De ambitie van het college is de realisatie van 0,2 TWh voor 2040.

Opstellen Transitievisie warmte

Het Rijk verwacht van iedere gemeente per 2021 een Transitievisie warmte klaar te hebben. In de warmtevisie staan voorstellen voor duurzaam gasvrij verwarmen en koken. De Transitievisie Warmte geeft richting in de aanpak. Ook bevat het een wijk-voor-wijkstappenplan die alle partijen houvast geeft voor de planning. Verder staan in de visie ook oplossingsrichtingen voor de wijken waarvan de transitie vóór 2030 gepland is. De transitievisie warmte wordt periodiek geactualiseerd, waardoor steeds nieuwe wijken zullen worden aangewezen.

Wijkuitvoeringsplannen

De Transitievisie warmte gaat over de grote lijnen in de gemeentelijke warmtetransitie. Wijktransitieplannen volgen op de transitievisie en vormen de uitvoeringsplannen voor de wijken die van het aardgas afgaan. Per wijk komt er dus een wijkuitvoeringsplan waarin de oplossingsrichting verder is uitgediept en is uitgewerkt hoe de uitvoering wordt vormgegeven. De paden van de Transitievisie en de wijkuitvoeringsplannen kunnen in de praktijk naast elkaar en door elkaar lopen. De wijkuitvoeringsplannen zijn eenmalig **en conform het Rijksbeleid**.

Lokale verdieping

Voor de gemeente Stichtse Vecht komen we tot de volgende verdiepende opgaven:

1. Gemeente schept duidelijkheid in warmtevisie: wanneer welke wijk van het gas af en wat de beste alternatieve bron is.

2. Uitwerken in wijkuitvoeringsplannen met daarin aandacht voor het in beweging krijgen van zowel de corporaties als eigenaar-bewoners. Ook netbeheerders zijn een belangrijke partij.
3. Doorvertaling in concrete acties:
 - prestatieafspraken met de corporaties (zij worden gezien als de motor van de energietransitie, maar hebben hiervoor duidelijkheid over de keuzes van de gemeente nodig);
 - organiseren participatietrajecten in buurten/wijken die conform warmtevisie als eerste van het aardgas af moeten;
 - Lokale (collectieve) initiatieven opzetten en faciliteren;
 - Energiecoöperaties.

Schematisch weergegeven aanpak op hoofdlijnen


Wat moet er gebeuren	Wanneer moet het gebeuren	Wie zijn bij de uitvoering betrokken
Opstellen Transitievisie Warmte: <ul style="list-style-type: none"> • Duidelijkheid over wanneer welke wijk van het gas af is en wat de beste alternatieve bron is • Prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties 	Restant 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersorganisaties • Experts op het gebied van alternatieve warmtebronnen
Organiseren van participatietrajecten in buurten/wijken die conform warmtevisie als eerst van het aardgas af moeten.	Vanaf 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Experts op het gebied van alternatieve warmtebronnen • Huurdersorganisaties • Buurt-/wijkverenigingen • Buurt-/dorpsraden
Lokale (collectieve) initiatieven opzetten en faciliteren.	Vanaf tweede kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersorganisaties • Experts op het gebied van alternatieve warmtebronnen • Leveranciers van alternatieve warmtebronnen


3 Schematisch overzicht acties woonvisie


In hoofdstuk 2 hebben we belangrijke thema's uit de geactualiseerde woonvisie verder uitgewerkt en voorzien van uitvoeringsplannen. In de geactualiseerde woonvisie zijn echter meer acties opgenomen. In onderstaand schema geven we de stand van zaken met betrekking tot die acties weer. De thema's uit het vorige hoofdstuk zijn ook in het schema verwerkt (grijs gearceerd).

Legenda bij het schema:

 = uitwerkingsthema (zie hoofdstuk 2)

 = uitgevoerd of doorlopende uitvoering

 = in uitvoering

 = nog niet in uitvoering

Voldoende betaalbare woningen nu en straks	Betrokken partijen (wie)	Planning (wanneer)	Stand van zaken	Toelichting rol gemeente en andere betrokken partijen (initiatiefnemer/verantwoordelijk)
Wat blijven we doen				
Prestatieafspraken met woningcorporaties over afname sociale huur bij ontwikkelaars	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Aansluiten op de jaarlijkse cyclus van de prestatieafspraken	✓	Betrokken partijen zitten als gelijkwaardige partners aan tafel. Gemeente initieert.
Betaalbare koop: antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht	Gemeente Ontwikkelaars Particulieren	Doorlopend	✓	Door deze voorwaarden op te nemen in de vast te stellen doelgroepenverordening zijn de eisen afdwingbaar door de gemeente. Gemeente kan deze eisen tevens inbrengen bij de onderhandelingen over de projectovereenkomsten.
In bestemmingsplannen nemen we de programmatische kaders van de woonvisie over	Gemeente	Doorlopend	✓	Gemeente stelt bestemmingsplannen vast. Om percentages sociale huur, sociale koop en middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan, moet de gemeente een doelgroepenverordening hebben vastgesteld.
Huisvestingsverordening: (regionale) regels over woonruimteverdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor de doelgroep van beleid.	Gemeente Regiogemeenten Woningcorporaties Huurdersorganisaties Particuliere verhuurders	Doorlopend	✓	Gemeente stelt de huisvestingsverordening vast en handhaaft op de uitvoering. Woningcorporaties voeren de woonruimteverdeling uit.
Stichtse Vecht voldoet aan haar wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders, die door de corporaties wordt uitgevoerd.	Gemeente Woningcorporaties	Doorlopend	✓	Gemeente is verantwoordelijk, woningcorporaties voeren de huisvesting uit.
Wat gaan we doen				
Plan van Eisen voor ontwikkelaars over prijs + kwaliteit sociale huurwoningen (minimale kwaliteitseisen aan de woning, bijvoorbeeld keuken, badkamer, berging, duurzaam en levensloopbestendig) afstemmen met corporaties/beleggers en indien nodig uitwerken. Met oog voor consequenties voor de prijs van woningen.	Gemeente Ontwikkelaars/beleggers Woningcorporaties Huurdersorganisaties	2021	✓	Gemeentelijk Plan van Eisen. Gemeente initieert generieke afstemming met ontwikkelaars.

Differentiatie nieuwbouwprogramma als vast onderdeel opnemen in de anterieure overeenkomst. Indien nodig gebruik maken van het exploitatieplan.	Gemeente Ontwikkelaars/beleggers Woningcorporaties	Doorlopend	✓	Gemeentelijke randvoorwaarde in overeenkomsten. Gemeente initieert inbreng van vastgestelde percentages per kern in de anterieure overeenkomst.
Opstellen verordening beheer bestaande woningvoorraad (met regels over splitsing en onttrekking van woningen in de gemeente.	Gemeente	Reeds opgenomen in de Huisvestingsverordening 2019 voor sociale huur en sociale koop	✓	Gemeente stelt de huisvestingsverordening vast en handhaaft op de uitvoering.
Inrichten van een samenwerkingstafel tussen woningcorporaties en gemeente voor versnelling en oplossing van knelpunten bij de realisatie van sociale huur	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Samenwerkingstafel is reeds ingericht	✓	Gemeente en woningcorporaties voeren periodiek overleg aan de samenwerkingstafel.
Afspraken maken met particulieren/ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten: <ul style="list-style-type: none"> - Tot en met 5 woningen: maatwerkafspraken - Meer dan 5 woningen: minimaal 30% sociale huur - Meer dan 25 woningen: minimaal 30% sociale huur + indien mogelijk betaalbare koopwoningen <p><i>N.B. Aangepaste percentages sociale huur, middenhuur en sociale koop (maatwerk) per kern zijn inmiddels vastgelegd in het aanhangsel bij actualisatie woonvisie 2017 – 2022 d.d. 2 juli 2019. Aanhangsel is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 2019. Sociale huurwoningen worden gebouwd conform afspraken gemeente met corporaties</i></p>	Gemeente Ontwikkelaars Particulieren	Reeds in uitvoering	✓	Gemeentelijke projectleiders (RO) brengen deze eisen al in bij de onderhandelingen over de projectovereenkomsten.
Opstellen doelgroepenverordening	Gemeente Regiogemeenten Woningcorporaties Ontwikkelaars/beleggers Particuliere verhuurders	2021	✓	Gemeente stelt de verordening in regioverband op. De gemeente stelt de verordening lokaal vast en handhaaft op de uitvoering. Overige partijen voeren de regels uit.
Wat gaan we nader onderzoeken				
Oprichten vereveningsfonds	Gemeente Woningcorporaties Ontwikkelaars	I.v.m. koppeling aan Omgevingsvisie na vaststelling Omgevingsvisie	✓	Gemeente voert het onderzoek uit en richt het fonds op, in afstemming met overige betrokken partijen.
Starterslening Stichtse Vecht: er zal een verkennend onderzoek plaatsvinden naar ervaringen van andere gemeenten over de	Gemeente	2021	✓	Gemeente initieert en voert onderzoek uit in afstemming met het SVn. Gemeente stelt

mogelijkheden van verstrekking startersleningen op basis waarvan vervolgens een afgewogen besluitvorming kan plaatsvinden	SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting)			verordening vast indien besloten wordt de lening aan te bieden.
Opstellen afwegingskader waarbij op gemeenteniveau de nieuwbouwopgave voor sociale huur/sociale koop nader gekwantificeerd wordt naar kernen en wijken	Gemeente	Afwegingskader is reeds opgesteld in de vorm van een bouwprogramma (%) per kern, toetsing doorlopend	✓	Gemeente heeft het bouwprogramma per kern vastgesteld in het aanhangsel bij de actualisatie van de woonvisie en toetst nieuwbouwinitiatieven aan het bouwprogramma.
Ontwikkelen van goedkope en betaalbare semipermanente woningen voor 'spoedzoekers'	Gemeente Regiogemeenten Woningcorporaties Ontwikkelaars	Deelname aan regio initiatief Living Lab Housing First	✓	Gemeente is deelnemer aan het regionale initiatief. Gemeente onderzoekt, in samenwerking met andere betrokken partijen, het opstarten van een pilot. Betrokken partijen maken hierover prestatieafspraken
Inzetten op verkoop van corporatiebezit (1 verkoop = 2 nieuwbouw)	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Is reeds op ingezet	✓	Betrokken partijen maken hier afspraken over in de prestatieafspraken.
Afspraken maken met corporaties over het inrichten van een niet-daeb tak	Gemeente Woningcorporaties	2021	✓	Gemeente en woningcorporaties onderzoeken de mogelijkheden gezamenlijk en maken hier prestatieafspraken over.
Verkennen van de mogelijkheden voor maatwerk afspraken met ontwikkelaars voor het aandeel sociaal bij nieuwbouw t/m 25 woningen, bijvoorbeeld aandeel betaalbare koop, uitruil andere projecten, afdracht Vereveningsfonds. Sociale huurwoningen dienen te worden gebouwd conform afspraken gemeente met corporaties	Gemeente Ontwikkelaars	I.v.m. koppeling aan Omgevingsvisie na vaststelling Omgevingsvisie	✓	Onderdeel van onderzoek naar vereveningsfonds.

Vergroten van het aanbod aan middenhuur	Betrokken partijen (wie)	Planning (wanneer)	Stand van zaken	Toelichting rol gemeente en andere betrokken partijen (initiatiefnemer/verantwoordelijk)
Wat blijven we doen				
In bestemmingsplannen nemen we de programmatische kaders van de woonvisie over voor middenhuur	Gemeente	Doorlopend	✓	Gemeente stelt bestemmingsplannen vast. Om percentages sociale huur, sociale koop en middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan, moet de gemeente een doelgroepenverordening hebben vastgesteld.
Huisvestingsverordening: (regionale) regels over woonruimteverdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad	Gemeente Regiogemeenten Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Doorlopend	✓	Gemeente stelt de huisvestingsverordening vast en handhaaft op de uitvoering. Woningcorporaties voeren de woonruimteverdeling uit.
Wat gaan we doen				
Plan van Eisen voor ontwikkelaars over prijs + kwaliteit middenhuur (minimale kwaliteitseisen aan de woning, bijvoorbeeld oppervlakte, keuken, badkamer, berging) afstemmen en indien nodig uitwerken	Gemeente Ontwikkelaars/beleggers Woningcorporaties Huurdersorganisaties	2021	✓	Gemeentelijk Plan van Eisen. Gemeente initieert generieke afstemming.
Bevorderen doorstroming vanuit sociale huur door inzet wooncoach senioren	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Wooncoach wordt al ingezet door Portaal (continueren)	✓	Gemeente en woningcorporatie Portaal bieden deze dienst (Wooncoach Senioren) gezamenlijk aan.
Afspraken maken met ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten met meer dan 25 woningen: wens tot 20% middenhuur o.b.v. maatwerk naar behoefte. <i>N.B. Aangepaste percentages middenhuur per kern zijn inmiddels vastgelegd in het aanhangsel bij actualisatie woonvisie 2017 – 2022 d.d. 2 juli 2019. Aanhangsel is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 2019.</i> Sociale huurwoningen dienen te worden gebouwd conform afspraken gemeente met corporaties	Gemeente Ontwikkelaars/beleggers Woningcorporaties	Reeds in uitvoering	✓	Gemeentelijke projectleiders (RO) brengen deze eisen al in bij de onderhandelingen over de projectovereenkomsten.
In de nieuwe huisvestingsverordening (per 1 juli 2019) een categorie middenhuur opnemen.	Gemeente Regiogemeenten Woningcorporaties Huurdersorganisaties Ontwikkelaars/beleggers	Categorie middenhuur is opgenomen in de meest recente huisvestingsverordening.	✓	Gemeente stelt de huisvestingsverordening vast en handhaaft op de uitvoering. Woningcorporaties, ontwikkelaars/belegger en particuliere verhuurders voeren de toewijzingsregels ten aanzien van middenhuur

	Particuliere verhuurders			uit. Gemeente initieert het vastleggen van aanvullende afspraken over het aanbod en toewijzing van middenhuurwoningen via Woningnet.
Wat gaan we nader onderzoeken				
Voorwaarden stellen in grondprijzenbrief met betrekking tot ontwikkeling vrije sector huur: specifieke kavelprijs voor vrije sector huur, grond in erfpacht, inkomensafhankelijke huurkoopconstructies grond	Gemeente Ontwikkelaars/beleggers Woningcorporaties	2021	✓	Gemeente stelt de grondprijzenbrief vast.
Opstellen afwegingskader waarbij op gemeenteniveau de nieuwbouwopgave voor middenhuur nader gekwantificeerd wordt naar kernen en wijken.	Gemeente Ontwikkelaars/beleggers Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Reeds opgesteld. Doorlopende uitvoering	✓	Nieuwbouwopgave middenhuur per kern vastgelegd in het aanhangsel bij actualisatie woonvisie 2017 – 2022. Aanhangsel vastgesteld op 17 december 2019). Gemeentelijke projectleiders (RO) brengen deze eisen al in bij de onderhandelingen over de projectovereenkomsten.
Open staan voor experimenten en voorbeelden die de doorstroom kunnen bevorderen.	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties Ontwikkelaars Overige marktpartijen	Doorlopend	✓	Alle betrokken partijen houden oren en ogen houden voor experimenten en voorbeelden. Gemeente faciliteert indien een initiatief zich voordoet.

Wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen	Betrokken partijen (wie)	Planning (wanneer)	Stand van zaken	Toelichting rol gemeente en andere betrokken partijen (initiatiefnemer/verantwoordelijk)
Wat blijven we doen				
Prestatieafspraken met woningcorporaties (toewijzingsafspraken bijzondere doelgroepen)	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Aansluiten op de jaarlijkse cyclus van de prestatieafspraken	✓	Betrokken partijen zitten als gelijkwaardige partners aan tafel. Gemeente initieert.
Uitvoeren actieprogramma Wonen met Welzijn en Zorg	Gemeente Woningcorporaties Ontwikkelaars Zorgorganisaties Welzijnsorganisaties Inwoners	Doorlopend	✓	Gemeente coördineert de uitvoering, overige betrokken partijen dragen bij aan de uitvoering.
Wat gaan we doen				
Actualiseren van het onderzoek Toekomstbestendig Wonen uit 2015	Gemeente	2021	✓	Gemeente is opdrachtgever voor de uitvoering van actualisatie van het onderzoek.
Uitbreiden van het woningaanbod in de gemeente voor mensen met een zorgvraag	Gemeente Woningcorporaties Ontwikkelaars Zorgorganisaties	Doorlopend	✓	Gemeente stimuleert en faciliteert nieuwbouw-/transformatieontwikkelingen gericht op wonen met zorg. Aandachtspunt is het borgen dat deze woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen.
Inzetten van een wooncoach voor senioren: woningaanpassingen of verhuizen?	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Wooncoach wordt al ingezet. Continueren	✓	Gemeente en woningcorporatie Portaal bieden deze dienst (Wooncoach Senioren) gezamenlijk aan.
Levensloop bestendig bouwen als maatstaf hanteren	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties Ontwikkelaars	2021	✓	Gemeente stelt criteria levensloopbesteding bouwen vast en brengt deze als randvoorwaarden in bij het onderhandelingsproces met ontwikkelaars en woningcorporaties.
In regionaal verband afspraken maken over voldoende aanbod voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen	Gemeente Regiogemeenten Woningcorporaties Huurdersorganisaties Zorgorganisaties	Afspraken zijn reeds gemaakt.	✓	Gemeente maakt met regiogemeenten (centrumregio) afspraken. Lokale doorvertaling en uitvoering corporaties en zorgorganisaties initieert gemeente.
Actualisatie actieprogramma wonen, welzijn en zorg	Gemeente	2021	✓	Gemeente heeft uitvoering van het actieprogramma geëvalueerd. Het merendeel

				van de acties is uitgevoerd. Gemeente maakt eerst de actuele woonzorgopgaven inzichtelijke en stelt een woonzorgvisie op (acties uit Taskforce Wonen en Zorg) en stelt vervolgens met input van de verschillende partners (zoals woningcorporaties, zorgorganisaties en welzijnsorganisaties) een nieuwe actieplan op.
In het kader van 'leefbaarheid' extra inzet op onderzoeken van kwetsbare wijken en inzet instrumenten.	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties Zorgorganisaties	2021	✓	Gemeente is verantwoordelijk voor het onderzoeken van en sturen op de leefbaarheid in de wijk, maar sluit daarbij aan op onderzoek van de corporaties en reeds beschikbare informatie bij partners. Uitvoering pakken partijen gezamenlijk op.
Wat gaan we nader onderzoeken				
Realiseren van bijzondere woonvormen voor samenwoning van diverse doelgroepen	Gemeente Regiogemeenten Woningcorporaties Huurdersorganisaties Ontwikkelaars	Deelname aan regio initiatief Living Lab Housing First	✓	Gemeente is deelnemer aan het regionale initiatief. Gemeente onderzoekt, in samenwerking met andere betrokken partijen, de ontwikkelmogelijkheden en potentiële locaties.
Lokale invulling van regionale afspraken over maatschappelijke opvang en beschermd wonen.	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties Zorgorganisaties	Lokale invulling wordt al uitgevoerd, periodieke monitoring	✓	Gemeente maakt afspraken met woningcorporaties en zorgorganisaties over de opvang BW/MO en uitstroombmogelijkheden. Partijen monitoren gezamenlijk de uitvoering. Gemeente initieert monitoring.
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.	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties Zorgorganisaties Welzijnsorganisaties Maatschappelijk werk Buurtbemiddeling	Uitvoeringsplan opgesteld, periodieke monitoring	✓	De gemeente heeft een lokaal Uitvoeringsprogramma MOBW opgesteld, waarin is beschreven hoe de gemeente zich voorbereidt op de nieuwe taak. Onderdeel daarvan is de beschrijving van de basis-set (toolkit). Per onderdeel is aangegeven wat de ambitie is van de gemeente, wat er al aanwezig is en welke actiepunten zijn geformuleerd. Partijen monitoren gezamenlijk de uitvoering en effecten. Gemeente initieert monitoring.

Verduurzaming van de voorraad	Betrokken partijen (wie)	Planning (wanneer)	Stand van zaken	Toelichting rol gemeente en andere betrokken partijen (initiatiefnemer/verantwoordelijk)
Wat gaan we doen				
Deelname aan het opstellen van de Regionale Energiestrategie (RES), inclusief uitbrengen 'bod'	Gemeente Regiogemeenten (RES-indeling U-16) Provincie Waterschap Netbeheerder	Ontwerp RES voor 1 juni 2020 indienen bij Nationaal Programma van het Rijk. Definitieve RES indienen 1 ^e kwartaal 2021	✓	Gemeente is één van de deelnemers aan de RES en daarmee één van de indieners van het 'bod'.
Opstellen Warmtevisie	Gemeente Woningcorporaties Netbeheerder Lokale Energie coöperaties Inwoners	In 2021 moet de gemeente en warmtevisie hebben vastgesteld	✓	Gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen en vaststellen van een warmtevisie.
Uitwerking Warmtevisie in wijkuitvoeringsplannen voor de wijken die voor 2030 van het aardgas af gaan	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties Netbeheerder Lokale Energie coöperaties Inwoners	Paralleel aan opstellen warmtevisie werken aan de wijkuitvoeringsplannen. Na vaststelling warmtevisie de wijkuitvoeringsplannen definitief maken	✓	Gemeente initieert het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen in samenwerking met de andere betrokken partijen.

Ruimte voor nieuwe woonconcepten	Betrokken partijen (wie)	Planning (wanneer)		Toelichting rol gemeente en andere betrokken partijen (initiatiefnemer/verantwoordelijk)
Wat blijven we doen				
Huisvestingsverordening voor woonwagendoelgroep	Gemeente Woningcorporaties	In de regionale huisvestingsverordening volgens het woongroepenmodel.	✓	Gemeente stelt de huisvestingsverordening vast en handhaaft op de uitvoering. Woningcorporaties voeren de woonruimteverdeling uit.
Huisvestingsconcepten zoals 't Nieuwe Kampje mogelijk maken	Gemeente	Doorlopend	✓	Gemeente faciliteert innovatieve woonconcepten die door marktpartijen worden geïnitieerd.
Wat gaan we doen				
Vraag naar woonwagenstandplaatsen in beeld brengen door het bijhouden van wachtlijsten	Gemeente Woningcorporaties	2020	✓	Gemeente is verantwoordelijk voor het inzichtelijk maken en houden van de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Uitvoering in samenwerking met woningcorporaties, omdat een deel van de zoekenden/wachtenden tot de sociale doelgroep behoren. Na inzichtelijk krijgen van de behoefte kan de vertaalslag naar gemeentelijke woonwagenbeleid worden ingevuld.
Mogelijk maken van flexibele bestemmingsplannen	Gemeente	Koppelen aan de invoering omgevingswet	✓	Gemeente stelt bestemmingsplan (en t.z.t. omgevingsplan) vast.
Jongeren tijdelijke contracten bieden met behoud van opgebouwde inschrijfduur	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties	2021	✓	Gemeente heeft hierin een faciliterende rol door hierover afspraken te maken met de woningcorporaties in de prestatieafspraken. De woningcorporaties verzorgen de contracttering.
(Tijdelijke) locaties voor vernieuwende woonconcepten aanwijzen	Gemeente Regiogemeenten Woningcorporaties Huurdersorganisaties Ontwikkelaars	Deelname aan regio initiatief Living Lab Housing First	✓	Gemeente is deelnemer aan het regionale initiatief. Gemeente onderzoekt, in samenwerking met andere betrokken partijen, de ontwikkelmogelijkheden en potentiële locaties. Gemeente wijst de potentiële locaties aan.

Beleid voor Tiny Houses opstellen	Gemeente Initiatiefnemers Ontwikkelaar	2021	✓	Gemeente stelt het beleid vast, bijvoorbeeld in de vorm van een uitgangspuntennotitie. Gemeente kan faciliterend handelen bij initiatieven (locatie, ruimtelijke procedures). Initiatiefnemers en/of ontwikkelaar voeren ontwikkeling uit.
Wat gaan we nader onderzoeken				
Initiatieven voor hofjesconcepten mogelijk maken	Gemeente Ontwikkelaars/beleggers	Doorlopend	✓	Gemeente neemt een faciliterende rol aan richting ontwikkelaars en CPO-groepen die een dergelijk initiatief tot realisatie willen brengen.
Ontwikkelen van tijdelijke woonconcepten voor spoedzoekers <i>N.B. Invullen in de vorm van een pilotproject.</i>	Gemeente Regiogemeenten Woningcorporaties Huurdersorganisaties Ontwikkelaars	Deelname aan regio initiatief Living Lab Housing First	✓	Gemeente is deelnemer aan het regionale initiatief. Gemeente onderzoekt, in samenwerking met andere betrokken partijen, het opstarten van een pilot.
Ontwikkelen van een bijzondere woonvormen voor het samenleven van verschillende doelgroepen	Gemeente Regiogemeenten Woningcorporaties Huurdersorganisaties Ontwikkelaars	Deelname aan regio initiatief Living Lab Housing First	✓	Gemeente is deelnemer aan het regionale initiatief. Gemeente onderzoekt, in samenwerking met andere betrokken partijen, de ontwikkelmogelijkheden en potentiële locaties.