Voorstelnummer: 774132
Zaaknummer: 870011

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 774206 Houten, 22 april 2025
Zaaknummer: 870011

Onderwerp:
Woonzorgvisie 2025-2030 ‘Samen wonen, samen leven, samen zorgen. Samen duurzaam vooruit"

Beslispunten:
1. De Woonzorgvisie 2025-2030 ‘Samen wonen, samen leven, samen zorgen. Samen duurzaam vooruit", als supplement op de Woonvisie 2021-2030 en met een doorkijk tot 2040, vast te stellen en daarmee:
   a. Bij de realisatie van de nieuwbouw opgave voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking, zoals vastgesteld in de Woonvisie, rekening te houden met de afstand tot winkels en voorzieningen;
   b. Bij nieuwbouw van woonzorgwoningen voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking een aandeel van minimaal 66% betaalbare woningen te realiseren, waarvan minimaal 30% sociale huur;
   c. In aanvulling hierop bij nieuwbouw van zorggeschikte woningen een aandeel van minimaal 50% sociale huur te realiseren;
   d. De overige aandachtsgroepen overwegend te huisvesten in de bestaande bouw, waarbij uitgangspunt is dat maximaal 30% van de beschikbare sociale huurwoningen met voorrang wordt toegewezen;
   e. Een uitvoeringsprogramma voor de kortere termijn op te stellen, zodat de mogelijkheid ontstaat om tussentijds bij te sturen op de nieuwbouwopgaven zoals benoemd in de Woonvisie tot 2040.

Samenvatting
In de Woonvisie 2021-2030 zijn de opgaven voor de nieuwbouw van woonzorgwoningen tot 2040 voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking opgenomen, evenals prognoses voor de huisvesting van aandachtsgroepen.
Om deze opgaven te realiseren en een stevig kader mee te geven voor de gebiedsontwikkelingen in Houten is een nadere strategische visie op wonen, welzijn en zorg nodig: de voorliggende Woonzorgvisie. De Woonzorgvisie wint verder aan kracht doordat deze wordt gecombineerd met andere instrumenten die uitvoering geven aan de Woonvisie, namelijk het vereveningsfonds en de gebiedsvisie CMK. Waar dit van toepassing is wordt in dit voorstel de verwachte synergie benoemd.
Hierin zijn bovendien de opgaven uit de Woonvisie 2021-2030 nader uitgewerkt, voor bijvoorbeeld de afstand tot winkels en voorzieningen, de betaalbaarheid, de toegankelijkheid van de woningen en de woonomgeving en ruimte voor ontmoeting. Ook hebben we aandacht voor de beschikbaarheid en de doelmatigheid van de zorgverlening. We benoemen wat dit vraagt van de gemeente en van samenwerkingspartners op het snijvlak wonen, welzijn en zorg.
Ook voldoen we met deze Woonzorgvisie aan een verplichting vanuit het Rijk.
De focus ligt op onze kwetsbare inwoners. We onderscheiden daarin diverse ‘aandachtsgroepen’. Dit kan gaan om kwetsbare inwoners met een woonbehoefte en een zorg- en begeleidingsbehoefte maar ook om kwetsbare inwoners met enkel een bijzondere woonbehoefte. Net als voor de woonvisie ligt de tijdhorizon op 2030 met een stevige doorkijk naar 2040.

Aanleiding
Nederland vergrijst, tussen 2020 en 2040 verdubbelt het aantal 75-plussers. Deze ontwikkeling zien we ook in Houten: het aandeel 65-plussers groeit in Houten naar verwachting van 16% naar 27% in 2040. Het aandeel 80-plussers zal toenemen van 3% naar 8% in 2042. Het rijksbeleid is erop gericht dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Tegelijkertijd zoeken gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties geschikte woningen voor verschillende aandachtgroepen. Veel mensen uit deze aandachtsgroepen

hebben het moeilijk om een goed huis te vinden. Eén van de prioriteiten van het kabinet is daarom het verbeteren van de huisvesting voor aandachtsgroepen. De belangrijkste opgaven zijn: 1.500 nultredenwoningen (woningen zonder drempels en trappen), 680 geclusterde woningen (woningen die in een groep zijn gebouwd, vaak met gemeenschappelijke voorzieningen) en 370 zorggeschikte woningen (woningen speciaal gebouwd om zorg te verlenen).

Beoogd effect

Met de Woonzorgvisie ligt er een stevig kader voor het opstellen van de gebiedsvisie Houten-Oost, de omgevingsvisie en overige ontwikkelingen in onze gemeente. Dit geldt ook voor de uitwerking van deelplannen in de gebiedsvisie Centrum Molenzoom en Koppeling (CMK), waar uw raad in mei over besloten heeft.
Deze Woonzorgvisie laat bovendien zien welke richting we op willen in de uitbouw van de samenwerking met de betrokken partijen, om daarmee effectief bij te dragen aan voldoende huisvesting met passende ondersteuning voor ouderen en aandachtsgroepen.
Na vaststelling wordt de visie uitgewerkt in concrete activiteiten en afspraken in een compact uitvoeringsprogramma voor wonen, welzijn en zorg. Met de vaststelling van de Woonzorgvisie stelt de raad hiervoor de kaders vast.

Argumenten per beslispunt

1.1 De opgaven op het gebied van wonen, welzijn en zorg zijn groot.
In de komende jaren zal het aantal ouderen in de gemeente sterk gaan stijgen. Een andere belangrijke ontwikkeling is dat de overheid stimuleert dat mensen zoveel mogelijk thuis (blijven) wonen in plaats van in een zorginstelling. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor andere kwetsbare groepen zoals mensen met psychosociale problematiek (GGZ) of mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Dit betekent dat er extra en ander aanbod van woningen en woonvormen nodig is, dat er goede ondersteuning in de thuissituatie moet zijn, in een toegankelijke, groene woonomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

1.2 We willen goede oplossingen bieden voor het toenemende personeelstekort in de professionele zorg.
Door personeelstekorten en financiële uitdagingen in de sector staat de toegankelijkheid en beschikbaarheid van zorg en ondersteuning onder druk. Het wordt steeds moeilijker om altijd en overal de zorg te bieden die nodig is. Dit betekent dat de beschikbare capaciteit en bewezen innovaties optimaal moet worden ingezet, maar ook dat de wisselwerking met informele zorg en inwoners die omzien naar elkaar steeds belangrijker wordt. Clustering van (zorggeschikte) woningen voor inwoners die ondersteuning nodig hebben is een belangrijke bouwsteen voor het verlenen van doelmatige (intensieve) zorg. In relatie hiermee willen we bovendien gebiedsgerichte afspraken met zorgpartijen maken.

1.3 Met de Woonzorgvisie 2025-2030 verrijken we de huisvestingsopgaven in de Woonvisie 2021-2030
De resultaten uit de provinciale woonzorgbehoefteanalyse, en andere recente bronnen, geven geen aanleiding om de aantallen uit de Woonvisie te herzien. Het aandeel sociale huur van de nieuwbouw van zorggeschikte woningen is ten opzichte van de Doelgroepenverordening hoger gesteld (50% in plaats van 30%). Dit is gedaan op basis van landelijke behoeftecijfers die naar de Houtense situatie vertaald zijn. Voor een aantal andere aandachtsgroepen zijn de aantallen lager op basis van provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek en gesprekken met zorginstellingen.

1.4 In regionaal verband zijn er afspraken gemaakt over de huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen.
Als actualisatie van de Woondeal zijn er in de regio Utrecht afspraken gemaakt over een evenwichtige verdeling van ouderen en aandachtsgroepen. Op 18 maart 2025 heeft het college hierover positief besloten. Uw raad is hierover geïnformeerd via de raadsinformatie-brief met nummer 867628 van 28 maart 2025. We hebben rekening gehouden met deze afspraken in de Woonzorgvisie.

1.5 De Woonzorgvisie is een gedragen visie
Het opstellen van de Woonzorgvisie is een gezamenlijk traject geweest met onze inwoners, partnerorganisaties en ambtelijke organisatie. Veel aandacht is besteed aan het ophalen en verzamelen van informatie, kennis en wensen. Dit hebben we gedaan bij zowel de betrokken gemeentelijke teams als bij samenwerkingspartners wonen, zorg en welzijn, inwonerinitiatieven en vrijwilligersorganisaties (zie verder bijlage 3 Participatie). Zij geven aan dat deze visie realistisch en uitvoerbaar is en daarmee gedragen.

1.6 Het vaststellen van beleid is een bevoegdheid van de gemeenteraad
De raad stelt de kaders vast. De raad gebruikt deze kaders ook voor haar controlerende taak. Met andere woorden: wordt beleid uitgevoerd zoals bedoeld? De visie wordt vervolgens concreet uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma, de uitvoering van de gebiedsvisie CMK, afwegingscriteria om nieuwe woonzorginitiatieven te beoordelen en mogelijk in prestatieafspraken met Woonin en huurdersorganisatie Wooninspraak.

Kanttekeningen

1.1 Extra eisen aan woningen zijn prijsopdrijvend en bemoeilijken de woningbouw
Met name bij geclusterde woningen en zorggeschikte woningen zijn extra kwaliteitseisen van toepassing, zoals bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimtes en ‘Wmo-proof’-eisen die betrekking hebben op de maatvoering van de woningindeling. Met name bij sociale huurwoningen zijn de extra kosten die hiermee gemoeid zijn een knelpunt. Met onze woonzorgpartners is besproken hoe we met deze woningen in de behoefte kunnen voorzien van inwoners die zorg nodig hebben en tegelijkertijd voldoende middelen vinden om deze woningen te bouwen. We kijken daarvoor naar maatwerk per complex of buurt. Zo zou een ontmoetingsruimte in sommige situaties ook op buurtniveau georganiseerd kunnen worden. Ook valt te denken aan een combinatie van zorggeschikte- en geclusterde woningen in hetzelfde complex, met een mogelijkheid tot doorstroming, zodat er minder 100% Wmo-proof woningen nodig zijn. Tenslotte is bij realisatie van meer dan 30% sociale huur een bijdrage uit het vereveningsfonds mogelijk, waarmee extra eisen aan woningen beter te financieren zijn.

1.2 Met de aandacht voor senioren is er minder aandacht voor starters
Van de nieuw te bouwen woonzorgwoningen zullen er circa 800 een sociale huurwoning zijn. Met woningcorporatie is afgesproken om tot 2040 1.550 sociale huurwoningen te bouwen. Ongeveer de helft van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen zal dus in eerste instantie geschikt zijn voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking. Voor zover woningen niet specifiek voor senioren gereserveerd zijn kunnen starters hierop reageren. Starters uit Houten maken met de recent door de raad vastgestelde voorrangsregels voor eigen inwoners meer kans. Mede ook omdat in de voorrangsregels de woonduur in Houten vanaf geboorte wordt meegerekend. Bovendien streven we in de levensloopbestendige wooncomplexen naar een zekere menging van zorgvragers en zorgbieders, en van jong en oud. In het uitvoeringsprogramma wil het college daarbij zeker de aanbeveling in het advies van Jong Houten (zie bijlage 2) verkennen om jongeren een stimulans te bieden, in ruil voor vrijwilligerswerk in de buurt, dan wel zorg voor ouderen.

1.3 Het huisvesten van de aandachtsgroepen kan tot een verdringing van regulier woningzoekenden leiden.
Het is een taak van de woningbouwcorporaties om aandachtsgroepen die gezien hun inkomen ook thuishoren in de sociale huursector te huisvesten. Ook de huurdersorganisatie onderschrijft dit. In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt om 30% van het vrijgekomen aanbod hiervoor te reserveren. In provinciaal onderzoek is gekeken of het percentage van 30% provinciaal niet wordt overschreden.
Dat is niet het geval, maar het aantal en aandeel sociale huur in de regiogemeenten verschilt aanzienlijk, waarbij er in gemeenten met een relatief laag aandeel sociale huur deze grens van 30% eerder in zicht komt. Samen met Woonin en Wooinspraak wordt dit in Houten gemonitord en worden er zo nodig aanvullende prestatieafspraken gemaakt. Zodra meer nieuwbouw sociale huur beschikbaar komt ontstaat er vanzelf meer lucht.

1.4 Veel aandachtsgroepen zijn afhankelijk van sociale huur tot de aftoppingsgrens
In de Woonvisie en in de Woonzorgvisie is niet specifiek gekeken naar aantallen woningen tot de eerste/lage (voor 1 en 2 personen, prijspeil 2025, € 682,96 en tweede/hoge aftoppingsgrens (voor 3 of meer personen prijspeil 2025, € 731,93). De aftoppingrens is

een begrip uit de huurtoeslag die bij de huurprijsgrenzen wordt gebruikt. De aftoppingsgrens is de grens tot waar een huurder huurtoeslag ontvangt. Voor het gedeelte van de huurprijs boven deze grens is geen huurtoeslag mogelijk. Om te zorgen dat er ook in de toekomst toereikende aantallen in dit segment zijn, en om ruimtelijke spreiding van aandachtsgroepen mogelijk te maken, is het van belang dat ook in de nieuwbouw sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen gerealiseerd worden. Ook hier kan, bij een aandeel van meer dan 30% sociale huurwoningen, het vereveningsfonds behulpzaam zijn. Veel aandachtsgroepen bestaan uit 1 of 2 personen, waardoor de eerste of lage aftoppingsgrens van belang is.

1.5 De Adviesraad Sociaal Domein Houten heeft een negatief advies uitgebracht over de Woonzorgvisie

De Adviesraad Sociaal Domein (ASD) heeft aangegeven met concrete projecten aan de slag te willen en vindt een Woonzorgvisie in deze vorm niet nodig. De ASD maakt zich zorgen over de uitvoering en noemt daarbij met name hoe de opgave in de gebiedsvisie CMK, als uiterst belangrijk resultaatgebied, gaat landen. Tegelijkertijd wil de ASD de gemeente helpen om met partners in beweging te komen. We delen de wens van de ASD om snel met concrete projecten aan de slag te gaan. We verschillen van mening over het belang van de Woonzorgvisie. Dit is in onze optiek een essentieel strategisch sturingsinstrument van raad en college, zoals bij het beoogde effect is benoemd, en bovendien een verplichting van de Rijksoverheid.

1.6 Er zijn zorgen over de uitvoering van de nieuwbouw opgave in de Woonzorgvisie

De ASD maakt zich zorgen over de uitvoering en noemt daarbij met name hoe de opgave in de gebiedsvisie CMK, als uiterst belangrijk resultaatgebied, gaat landen. Deze zorg is aanleiding om perspectief te bieden, met een doorkijk naar de uitvoering. Het CMK-gebied bevat een twintigtal ontwikkelclusters, waarvan er zeven zijn waarin de gemeente een gedeeltelijke of gehele grondpositie heeft. Voor deze clusters heeft de gemeente meer mogelijkheden voor sturing op tempo en programma dan in de clusters met enkel grondbezit van ontwikkelaars. Inzet is start bouw binnen drie jaar van meerdere clusters met gemeentelijke grondposities. Per ontwikkelingscluster wordt een verkenning uitgevoerd. Verkend wordt of het opportuun is om met een ontwikkelcluster aan de slag te gaan. De (financiële) haalbaarheid wordt daarbij heel globaal bekeken, waartoe invulling van een locatie met functies onderdeel is. Ook wordt verkend in hoeverre zorggeschikt en/of geclusterd wonen van toepassing is bij het bepalen van het programma. Dit programma moet in de vervolgfase concreet gemaakt worden. Per deelgebied zijn er kansrijke mogelijkheden.

Participatie

De opgaven voor wonen, welzijn en zorg zijn niet compleet nieuw. Er gebeurt al veel op dit gebied in Houten in samenwerking met inwoners en partijen, zowel op lokaal als regionaal niveau. De Woonzorgvisie verbindt de opgaven in het fysieke en sociale domein en de partijen die hieraan werken.
Het opstellen van de Woonzorgvisie is een gezamenlijk traject geweest met onze inwoners en partnerorganisaties. Veel aandacht is besteed aan het ophalen en verzamelen van informatie, kennis en wensen. Dit hebben we gedaan bij zowel betrokken gemeentelijke teams als bij samenwerkingspartners wonen, zorg en welzijn, inwonerinitiatieven en vrijwilligersorganisaties.
Tijdens werkbijeenkomsten op 8 februari 2024 en 11 juni 2024 hebben we samenwerkingspartners geïnformeerd over de contouren van de Woonzorgvisie. We hebben mooie Houtense voorbeelden van samenwerking gedeeld en input opgehaald via inhoudelijke thema's. Op 11 juni 2024 is de conceptvisie op hoofdlijnen getoetst bij onze partners. Vervolgens hebben we met een vragenlijst een concept van de Woonzorgvisie aan onze partners voorgelegd, met de vraag wat ze hiervan vinden en welke bijdrage zij hieraan kunnen leveren.
Op advies van de Adviesraad Sociaal Domein Houten vond in januari 2025 een extra consultatieronde plaats met de woon, zorg- en welzijnspartners die met investeringen en het leveren van zorg essentieel zijn voor het realiseren van onze opgave. We hebben nog eens de uitvoerbaarheid getoetst en waardevolle input opgehaald voor gewenste aanpassingen in de Woonzorgvisie. De bijeenkomsten hebben ook bijgedragen aan het draagvlak bij partners voor de ambities in de Woonzorgvisie. Een samenvatting van de participatie-activiteiten is opgenomen in de Woonzorgvisie (zie bijlage 3).

Op 25 maart jl. heeft Jong Houten een positief advies uitgebracht, met daarbij enkele aanbevelingen die het college wil oppakken (zie kanttekening 1.2).

Financiën en formatie

Voor de Woonzorgvisie zijn de volgende financiële kaders van toepassing:

- Op 4 april 2023 heeft de Raad het "'Regioplan U16 – Beschermd Wonen, Kaders voor samenwerking in 2023-2028' vastgesteld (nummer 788466). Hiermee zijn via de gemeente Utrecht lokale middelen beschikbaar voor beschermd thuis/wonen. Doel van dit budget is om mensen met psychische kwetsbaarheid in hun eigen omgeving zo goed mogelijk te ondersteunen in hun herstel.
  Op 23 april 2024 heeft het college het Uitvoeringsplan Op weg naar een Beschermd Thuis 2024-2028 vastgesteld. Uw raad is hierover geïnformeerd via de raadsinformatie-brief met nummer 694924 van 26 april 2024.
  Op 18 maart 2025 heeft het college het bestedingsplan 2025 van het uitvoeringsplan Beschermd Thuis vastgesteld met nummer 773709. Hierin is ook budget opgenomen bij bouwsteen 'Wonen'.
- Naar verwachting wordt de Sociale Koers 2026-2029 op 26 juni 2025 gelijktijdig met de woonzorgvisie ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd. Vervolgens zal een hiervoor uitvoeringsplan worden opgesteld. Als er onderdelen voorvloeien uit de Woonzorgvisie zal bekeken worden in hoeverre hiervoor middelen vanuit dit uitvoeringsplan beschikbaar kunnen worden gesteld.

Communicatie

Na het raadsbesluit wordt de definitieve visie met de betrokken partners gedeeld. We zullen via de gebruikelijke communicatiekanalen aandacht besteden aan de vaststelling van de Woonzorgvisie en het vervolgproces.

Voortgang

- Nadat uw Raad de Woonzorgvisie heeft vastgesteld stelt het college in 2025 een uitvoeringsprogramma vast In dit uitvoeringsprogramma komt in ieder geval aan de orde wie verantwoordelijk is voor de acties, wanneer acties worden uitgevoerd, welke financiën ermee gemoeid zijn, met welke partners acties worden uitgevoerd en welke capaciteit dit vergt,
- De monitoring van de woonzorgvisie en het uitvoeringsprogramma wordt meegenomen in de jaarlijkse P&C cyclus. De indicatoren hiervoor worden op een later moment uitgewerkt.
- De Woonzorgvisie is input voor de omgevingsvisie. Na vaststelling van de omgevingsvisie zal worden gewerkt aan een volkshuisvestingprogramma, één van de instrumenten onder de Omgevingswet. Wanneer de wet Versterking regie op de volkshuisvesting in werking treedt (waarschijnlijk medio Q2 2025), krijgen gemeenten nog twee jaar de tijd om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Volgens de huidige planning is de omgevingsvisie dan vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

We gaan aan de slag met een uitvoeringsprogramma met de looptijd van drie jaar. Voorafgaand aan de actualisatie van het uitvoeringsprogramma in 2028 evalueren we de stand van zaken van de gemaakte afspraken. Onderdeel van de evaluatie is een eventuele bijstelling van de opgaven tot 2040 in de Woonzorgvisie. We evalueren in 2027. De uitkomsten worden meegenomen in de nieuwe meerjarige prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties vanaf 2028.

Houten, 22 april 2025
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten H.C. Heerschop

Voorstelnummer: 774132
Zaaknummer: 870011

Bijlagen

1. Woonzorgvisie 2025-2030 2025-2030 ‘Samen wonen, samen leven, samen zorgen. Samen duurzaam vooruit"
2. Adviesaanvraag Woonzorgvisie Jong Houten, advies Jong Houten en gemeentelijke reactiebrief op advies
3. Adviesaanvraag Woonzorgvisie Adviesraad Sociaal Domein Houten, advies Adviesraad Sociaal Domein Houten en gemeentelijke reactiebrief op advies

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Daan Vermeulen
2e PoHo: Ria Frowijn

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 774206

Onderwerp
Woonzorgvisie 2025-2030 ‘Samen wonen, samen leven, samen zorgen. Samen duurzaam vooruit"

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 april 2025 gelezen en besluit:

1. De Woonzorgvisie 2025-2030 ‘Samen wonen, samen leven, samen zorgen. Samen duurzaam vooruit", als supplement op de Woonvisie 2021-2030 en met een doorkijk tot 2040, vast te stellen en daarmee:
   a. Bij de realisatie van de nieuwbouw opgave voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking, zoals vastgesteld in de Woonvisie, rekening te houden met de afstand tot winkels en voorzieningen;
   b. Bij nieuwbouw van woonzorgwoningen voor ouderen en inwoners met een mobiliteitsbeperking een aandeel van minimaal 66% betaalbare woningen te realiseren, waarvan minimaal 30% sociale huur;
   c. In aanvulling hierop bij nieuwbouw van zorggeschikte woningen een aandeel van minimaal 50% sociale huur te realiseren;
   d. De overige aandachtsgroepen overwegend te huisvesten in de bestaande bouw, waarbij uitgangspunt is dat maximaal 30% van de beschikbare sociale huurwoningen met voorrang wordt toegewezen;
   e. Een uitvoeringsprogramma voor de kortere termijn op te stellen, zodat de mogelijkheid ontstaat om tussentijds bij te sturen op de nieuwbouwopgaven zoals benoemd in de Woonvisie tot 2040.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 26 juni 2025.

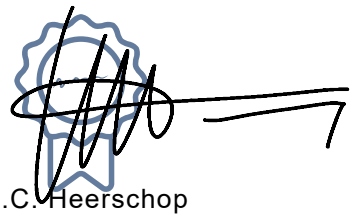
De raad van de gemeente Houten,

De griffier,



H. Khairouni

de voorzitter,



H.C. Heerschop