

# WOONVISIE 2018-2022

AUGUSTUS 2018  
THEMA OMGEVING | TEAM ADVIES & BELEID

## INHOUDSOPGAVE

Inleiding .....	4
Aanpak actualisatie .....	5
Participatie .....	5
We zijn op de goede weg .....	5
Opzet .....	6
Evaluatie <i>Woonvisie 2013-2020</i> .....	7
Veranderingen en ontwikkelingen .....	9
Demografische ontwikkelingen .....	9
Woningwet en sociale nieuwbouw .....	9
Thuis in de wijk .....	9
Duurzaamheid .....	10
Woningmarkt in beweging .....	11
Wat is er aan de hand.....	11
Sociale huurwoningen en corporaties.....	11
Wat willen we bereiken.....	12
Wat Effectindicatoren .....	13
Wat gaan we ervoor doen .....	13
Thuis in de wijk .....	18
Wat is er aan de hand.....	18
Wat willen we bereiken.....	19
Wat gaan we daarvoor doen .....	19
Duurzaam wonen .....	21
Wat is er aan de hand.....	21
Wat willen we bereiken.....	21
Effectindicatoren .....	22
Wat gaan we ervoor doen .....	22
Financieel kader.....	25

Bijlagen .....26

## INLEIDING

We willen dat onze inwoners goed kunnen wonen in een veilige en prettige omgeving. Dat onze inwoners wonen in een duurzame woning. En dat onze inwoners een wooncarrière kunnen maken: doorverhuizen naar een woning die aansluit bij hun huidige huishoudenssituatie en zorgvraag, en die passend is bij hun inkomen.

Dit gaat niet vanzelf: de vraag naar woningen in onze gemeente is groter dan het aanbod, nieuwe doelgroepen vragen om nieuwe woonvormen en veel woningen zijn nog niet duurzaam (gebouwd). Daar komt bij dat bouwgrond schaars is en de regels over wonen en woningbouw door gewijzigde wetgeving voortdurend veranderen.

*Visie: onze inwoners wonen in een veilige en prettige omgeving. In een duurzame woning die past bij hun huishouden, inkomen en zorgvraag.*

Onze huidige woonvisie *Woonbeleid in een nieuwe realiteit: Actualisatie Woonvisie Utrechtse Heuvelrug 2013-2020* is hierbij het uitgangspunt. Deze Woonvisie is in 2014 vastgesteld, maar de drie hoofdthema's zijn onverminderd actueel:

1. Woningmarkt in beweging:  
Op de woningmarkt is nog steeds krapte, zowel voor huur- als koopwoningen. Mensen kunnen hierdoor geen wooncarrière maken en blijven wonen in een woning die niet langer passend is bij hun huishouden en wensen. Om de woningmarkt in beweging te krijgen is nieuwbouw en doorstroming in de bestaande voorraad nodig. Ook moet het aanbod beter worden afgestemd op de vraag, zo zal de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens leiden tot meer vraag naar kleinere woningen.
2. Levensloopbestendig wonen:  
In deze nieuwe Woonvisie spreken we niet meer over levensloopbestendig wonen maar over Thuis in de wijk. Dit thema is breder dan vergrijzing. Het gaat ook over mensen die uitstromen uit zorginstellingen, over nieuwkomers, mensen met een beperking en andere doelgroepen. We willen dat al onze inwoners goed kunnen wonen, waarbij we zoeken naar nieuwe mogelijkheden en woonvormen.
3. Duurzaam wonen:  
Nog meer dan vier jaar geleden is duurzaam wonen een speerpunt van beleid. We moeten grote stappen maken in de verduurzaming van de gehele woningvoorraad willen we onze duurzaamheidsambities halen. Daarnaast zetten we in op duurzame nieuwbouw en bewustwording.

## AANPAK ACTUALISATIE

Met deze Woonvisie geven we richting aan demografische ontwikkelingen, veranderingen in de samenleving en wetgeving op het gebied van wonen. We gebruiken de demografische prognoses tot 2040, maar focussen met onze acties op de komende vier jaar. Het ligt immers voor de hand dat deze Woonvisie over vier jaar weer wordt geactualiseerd. We haken aan bij de voorbereidingen op de Omgevingswet en Omgevingsvisie.

We beginnen met een beknopte evaluatie van de huidige Woonvisie. Daarna gaan we kort in op de gevolgen van veranderingen zoals de herziene Woningwet 2015, aangescherpte klimaatdoelen en wijzigingen in het sociaal domein door de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015. We betrekken de resultaten uit ons *woonbehoefteonderzoek 2015*<sup>1</sup> en andere relevante cijfers en prognoses. Vervolgens geven we per thema aan wat we gaan doen om te sturen en hoe we op deze ontwikkelingen in springen. We stellen onze werkzaamheden bij wanneer wetgeving of veranderingen daar om vragen.

## PARTICIPATIE

Op 21 november 2017 hebben we in de raadszaal een goed bezochte participatieavond georganiseerd waarbij we ideeën uit de samenleving en van onze partners hebben opgehaald. Daarnaast hebben we gesprekken gevoerd met onze lokale woningcorporaties en hun huurdersbelangenverenigingen en betrekken we de uitkomst van informatieavonden in dit document. We hebben diverse marktpartijen om input gevraagd en het woonwensenonderzoek van het Seniorenplatform<sup>2</sup> is meegenomen.

## WE ZIJN OP DE GOEDE WEG

In ons uitvoeringsprogramma van de afgelopen jaren stonden onze drie hoofdthema's centraal:

1. Woningmarkt in beweging
2. Levensloopbestendig wonen
3. Duurzaam wonen

We hebben een goede basis gelegd waar we op verder kunnen bouwen. Zo zijn er meer sociale woningen gebouwd dan we in de Woonvisie hebben vastgelegd, hebben we regels voor levensloopbestendig wonen opgesteld en hebben we samen met onze inwoners en corporaties succesvolle verduurzamingsstappen gemaakt. Om onze doelen te realiseren is echter nog veel te doen. Middeldure woningen zijn er nog te weinig, de bouw van sociale huurwoningen stagneert, huisvesting, zorg en integratie van bijzondere doelgroepen vragen veel inspanningen en maatwerk en we moeten nog meer versnellen om onze klimaatambities te realiseren.

---

<sup>1</sup> Bijlage (link): *Woonbehoefteonderzoek Utrechtse Heuvelrug 2015*

<sup>2</sup> Bijlage (link): *Inventariserend Onderzoek Woonwensen van 55-plussers bij hun zoektocht naar een andere woning in de vrije sector.*

Om onze doelen te bereiken werken we integraal samen. Thuis in de wijk is verbonden met het Thema Samenleving en het programma wonen en zorg. Duurzaam wonen is gekoppeld aan ons programma “Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal” en de routekaart “Klimaatneutraal Grondgebied 2035”.

## **OPZET**

De opzet van deze woonvisie is hetzelfde als die van de huidige Woonvisie: we focussen op drie onderwerpen. Voor ieder thema beschrijven we wat we willen bereiken en welke (wettelijke) ontwikkelingen en eventuele knelpunten er zijn. We benoemen waar mogelijk effectindicatoren, waarmee we onze werkzaamheden monitoren. Daarna beschrijven we de werkzaamheden die nodig zijn om onze doelen te halen.

## EVALUATIE WOONVISIE 2013-2020

De afgelopen jaren hebben we hard gewerkt aan de uitvoering van onze Woonvisie *Woonbeleid in een nieuwe realiteit-actualisatie Woonvisie 2013-2020*.

Begin 2018 zijn nagenoeg alle projecten van het uitvoeringsprogramma uitgevoerd. Voor de projecten die niet zijn gerealiseerd is een verklaring. Zo hebben we geen woonbeurs georganiseerd omdat de woningmarkt is aangetrokken en is er geen pilot voor mantelzorgers gestart omdat landelijke wetgeving dit inmiddels regelt. Veel werkzaamheden uit de Woonvisie zijn structureel voor het taakveld wonen en voeren we jaarlijks uit. Bijvoorbeeld de monitoring van het woningbouwprogramma en de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties.

Hieronder benoemen we enkele resultaten uit de afgelopen jaren:

### WONINGMARKT IN BEWEGING

---

Een van de speerpunten van dit thema was het bouwen van voldoende woningen in het algemeen en van voldoende sociale woningen in het bijzonder. Onze doelstelling was dat er tot 2020 1.000 nieuwe woningen gebouwd worden om in de groei van het aantal huishoudens te voorzien. Ondanks de crisis zijn er goede resultaten geboekt, onder andere door de realisering van de Groene Tuinen. Tussen 2013 en 2018 zijn al meer dan 700 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waardoor er op 1 januari 2018 ruim 75 woningen meer zijn gebouwd dan onze doelstelling. Hiervan waren 380 woningen in het sociale segment, zowel huur als koop. Ook in het sociale segment zijn in deze periode dus meer woningen opgeleverd dan onze doelstelling was.

Het aantal middeldure woningen blijft echter sterk achter: van de 275 te realiseren middeldure woningen zijn er slechts 32 gebouwd. Dit is te verklaren doordat de verplichting om middeldure woningen te bouwen pas in 2014 met de vaststelling van de Woonvisie is ingevoerd.

### LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN

---

We hebben in 2018 regels voor levensloopbestendig bouwen opgesteld. Samen met onze partners hebben we platformbijeekkomsten georganiseerd waar partijen die betrokken zijn bij wonen en zorg bij elkaar zijn gebracht. We werken met deze partijen aan een woningvoorraad waar voor iedereen een passende woning is. In 2017 is de blijverslening ingevoerd, die het voor senioren mogelijk maakt om langer in de eigen woning te blijven wonen. We werken nauw samen met onze collega's van het thema Samenleving om geschikte woonvormen voor onze kwetsbare inwoners te creëren. In 2017 hebben we veel nieuwkomers kunnen huisvesten en we werken in het programma nieuwkomers aan de begeleiding en integratie van deze nieuwe inwoners.

### DUURZAAM WONEN

---

Op het gebied van duurzaam wonen hebben we met onze partners de afgelopen jaren veel projecten opgezet om aan onze grote opgaven te werken.

Zo zijn enthousiaste inwoners op vrijwillige basis actief als energieambassadeur of energiecoach en zij werken daarmee aan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Ook doen steeds meer huiseigenaren in onze gemeente mee met de duurzame huizenroute en enthousiasmeren en stimuleren daarmee andere inwoners om hun woning te verduurzamen. Met het regionale energieloket hebben we

in 2017 een gezamenlijke inkoopactie georganiseerd waardoor er 1.750 zonnepanelen geplaatst zijn en is een isolatieactie opgezet met meer dan 400 aanmeldingen.

Daarnaast maken we jaarlijks samen met de woningcorporaties en hun huurders afspraken om de sociale woningvoorraad te verduurzamen.

Met al deze projecten zijn goede resultaten behaald. Toch blijft het daadwerkelijke effect op de klimaatvoetafdruk van wonen in onze gemeente achter bij onze ambities. Dit komt onder andere doordat met het aantrekken van de economie de CO2 uitstoot stijgt. Door de landelijke ambitie voor een aardgasvrije woningvoorraad en het klimaatakkoord is de opgave nog groter, waardoor versnellen en ondersteunen van meer initiatieven nodig is.



## VERANDERINGEN EN ONTWIKKELINGEN

Onze samenleving en wetgeving zijn continu in beweging, door nieuwe ontwikkelingen moeten wij ons beleid op punten bijstellen. We willen in deze dynamische samenleving een regisserende en faciliterende rol nemen. Dit betekent dat we initiatieven uit de samenleving die bijdragen aan onze doelstellingen stimuleren en faciliteren. Vooral op het gebied van *wonen, zorg en welzijn* en *duurzaam wonen* vragen we aan onze inwoners om actief mee te werken en denken. Samen werken we aan onze ambities en doelstellingen en zorgen we ervoor dat iedereen in onze gemeente een eigen plekje heeft. De invulling verschilt per dorp en vraagt om maatwerk. We proberen snel in te spelen op veranderingen in de samenleving, nieuwe regels en wetgeving.

### DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

In 2016 hebben we samen met onze lokale woningcorporaties een woonbehoefteonderzoek opgeleverd. In dit onderzoek zijn onze woningvoorraad en demografische gegevens in beeld gebracht. Belangrijke uitkomst is dat het aantal huishoudens de komende jaren blijft stijgen. Daarnaast worden onze inwoners steeds ouder en wonen mensen steeds vaker alleen in een woning. De hieruit voortvloeiende behoefte aan kleinere en levensloopbestendige woningen sluit niet aan bij onze huidige woningvoorraad die voor bijna de helft uit vrijstaande- en 2<sup>1</sup>-kap woningen bestaat. Per dorp bekijken we de demografische samenstelling en prognoses en de daaruit voortvloeiende gewenste woningvoorraad.

### WONINGWET EN SOCIALE NIEUWBOUW

In 2015 is de Woningwet herzien. In de herziene wet zijn nieuwe regels voor sociale huisvesting en woningcorporaties vastgelegd, met soms grote gevolgen.

Een gevolg is dat de woningcorporaties zich alleen nog richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Deze focus op de doelgroep van beleid biedt voordelen, maar heeft ook nadelen. Een negatief effect is dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen moeilijker is geworden waardoor er minder sociale huurwoningen worden gebouwd. Positief is dat gemeenten samen met huurdersbelangenverenigingen en corporaties jaarlijks prestatieafspraken maken over het uitvoeren van het gemeentelijk woonbeleid. We zoeken samen naar mogelijkheden om de wachtlijsten voor sociale huurwoningen te verlagen, sociale woningbouw te stimuleren en de sociale huurwoningen betaalbaar te houden.

### THUIS IN DE WIJK

De Wet Maatschappelijke Ontwikkeling heeft in 2015 voor veel veranderingen in het sociale domein gezorgd. Ouderen blijven langer thuis wonen, kwetsbare doelgroepen stromen uit naar de samenleving. Dit vraagt om extra inspanningen voor levensloopbestendige woningen, alternatieve woonvormen en flexibele mogelijkheden voor mantelzorg(ers).

Daarnaast hebben we gezien dat door problemen elders in de wereld veel vluchtelingen naar ons land komen. Voor onze nieuwkomers zoeken we gepaste huisvesting en we ondersteunen ze bij opleiding en het zoeken naar werk.

De verschillende doelgroepen vragen om verschillende vormen huisvesting.

## **DUURZAAMHEID**

Klimaatverandering en duurzaamheid staan hoog op de (internationale) agenda. Het rijk heeft grote ambities voor een aardgasvrije samenleving. In onze gemeente hebben we samen met de samenleving een klimaataanpak opgesteld: de routekaart *Klimaatneutraal Grondgebied 2035*. Duurzaam wonen is daarin een belangrijk onderdeel om de ambities te kunnen halen.

Nadat de routekaart was vastgesteld, heeft het Rijk haar ambities op klimaat met het klimaatakkoord verder verstevigd. Dit heeft gevolgen voor onze klimaataanpak. Voor wonen zijn vooral de ambitie aardgasvrij 2050 en een forse vermindering van de CO<sub>2</sub> uitstoot van de gebouwde omgeving belangrijk.

In onze routekaart hebben we opgenomen dat in 2035 de helft van onze woningen aardgasvrij is. Daarnaast hebben we grote ambities opgenomen voor de vermindering van CO<sub>2</sub>. We willen dat in ieder dorp onze inwoners (ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling of inkomen) kunnen toewerken naar een energieneutrale en aardgasvrije samenleving met onze routekaart als handvat.

In het programma duurzaam wonen ligt de nadruk op het faciliteren van initiatieven van onderaf. Dit betekent dat we bewoners, eigenaren en andere partijen die hun woning nu willen verduurzamen en overgaan naar aardgasvrij ondersteunen. Naast de woonvisie komt er een gemeentebrede aanpak aardgasvrij voor de gehele gebouwde omgeving.

## WONINGMARKT IN BEWEGING

### WAT IS ER AAN DE HAND

Onze gemeente maakt deel uit van een regionale woningmarkt waar de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Dit zien we onder andere terug in snel stijgende koopprijzen en het toenemen van de wachttijd voor sociale huurwoningen. De vraag naar woningen wordt nog groter wanneer we meer gaan handhaven op het verbod om permanent te wonen op campings en recreatieterreinen.

Daarnaast signaleerden we in het *Woonbehoefteonderzoek Utrechtse Heuvelrug 2015* dat de woningvoorraad in onze gemeente niet goed aansluit bij de huishoudensprognoses: er zijn veel grote 2<sup>1</sup> kap en vrijstaande woningen terwijl de huishoudens steeds kleiner worden en daarmee de behoefte aan kleinere woningen toeneemt.

Doordat de vraag groter is dan het aanbod en de voorraad niet goed aansluit bij de vraag is het voor onze inwoners moeilijk om door te verhuizen naar een woning.

Om de druk niet verder op te laten lopen is het daarom belangrijk dat er voldoende woningen worden bijgebouwd. Deze nieuwbouw zal voornamelijk binnen de rode contouren worden gerealiseerd.

Naar verwachting treedt in 2021 de Omgevingswet in werking. In het kader van deze wet stellen we een Omgevingsvisie vast. In de Omgevingsvisie wordt de fysieke leefomgeving met onderwerpen als bereikbaarheid, woningbouwlocaties, natuur en recreatie in kaart gebracht. We leveren vanuit onze Woonvisie input op de Omgevingsvisie.

### SOCIALE HUURWONINGEN EN CORPORATIES

In onze gemeente zijn zeven woningcorporaties actief. Met alle woningcorporaties maken we jaarlijks prestatieafspraken, met onze drie lokale corporaties (Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en Woningbouwvereniging Maarn) hebben we daarnaast ook regulier ambtelijk en bestuurlijk overleg.

De herziene Woningwet van 2015 heeft grote gevolgen voor de werkzaamheden van de woningcorporaties en de sociale en middeldure woningmarkt. Zo zien we dat de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn toegenomen, terwijl het aantal nieuw gebouwde sociale huurwoningen afneemt. Hieronder schetsen we een drietal gevolgen van de Woningwet.

## PASSEND TOEWIJZEN

---

Woningcorporaties verhuren het overgrote deel van hun woningen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.798<sup>3</sup>. De meeste woningen worden verhuurd onder de aftoppingsgrenzen<sup>4</sup> aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag<sup>5</sup>, het zogenaamde passend toewijzen. In de praktijk betekent dit veelal dat corporaties de huur van hun woningen extra moeten verlagen om ze beschikbaar te houden voor deze doelgroep van beleid. De huurverlaging kan ten koste gaan van investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw/onderhoud.

## NIEUWBOUW

---

Corporaties mogen alleen nog sociale huurwoningen<sup>6</sup> bouwen, sociale koop- en middeldure woningen moeten door de markt worden gebouwd (uitzonderingen daargelaten). Dit zet de concurrentiepositie van woningcorporaties bij nieuwbouw ernstig onder druk, zeker omdat zij door de eisen van passend toewijzen alleen nog woningen onder de aftoppingsgrenzen kunnen en willen bouwen. Hierdoor zien we een afname van het aantal nieuwbouw sociale huurwoningen.

## MIDDENINKOMENS EN MIDDELDURE BOUW

---

Corporaties richten zich voornamelijk op de huishoudens met lage inkomens. Huishoudens met middeninkomens kunnen nauwelijks bij de corporaties huren maar verdienen te weinig voor een koopwoning of een vrije sector huurwoning in onze gemeente en regio. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren nauwelijks woningen in het middensegment gebouwd.

De veranderde rol van woningcorporaties en het achterblijven van middeldure bouw zorgen voor een stagnering in de doorstroming.

## WAT WILLEN WE BEREIKEN

We willen dat al onze inwoners goed kunnen wonen in een veilige en prettige omgeving en dat er genoeg woningen voor al onze inwoners zijn. Om dit mogelijk te maken is het belangrijk dat er voldoende geschikte woningen zijn en dat er genoeg nieuwbouwwoningen (sociaal, middelduur en duur, huur en koop) worden opgeleverd.

*We willen dat onze inwoners een wooncarrière kunnen maken: dat ze kunnen verhuizen naar een koop- of huurwoning die past bij hun huidige huishoudenssituatie en levensfase.*

---

<sup>3</sup> Prijspeil 2018. Bedragen en huren worden jaarlijks geïndexeerd.

<sup>4</sup> de hoogste aftoppingsgrens is € 640, meer aftoppingsgrenzen en inkomenseisen in de bijlage *Woningwet in de praktijk, passend toewijzen* door Aedes

<sup>5</sup> Bijlage informatieblad huurtoeslag

<sup>6</sup> huur onder de € 710

## WAT EFFECTINDICATOREN

	Effectindicatoren		2018	2019	2020	2021
1.	De ontwikkeling van onze woningvoorraad loopt in lijn met de huishoudensontwikkeling	Aantal nieuwbouw/aantal huishoudenstoename				
2.	Er zijn voldoende sociale huurwoningen	1. Aantal nieuwbouw sociaal/aantal nieuwbouw totaal				
3.	We stimuleren de bouw van woningen voor middeninkomens	Aantal nieuwbouw midden/totale voorraad				

## WAT GAAN WE ERVOOR DOEN

### 1 Er worden tot 2022 gemiddeld 140 woningen per jaar gebouwd

Tot 2040 neemt het aantal inwoners en huishoudens in onze gemeente toe. De groei van het aantal huishoudens is de komende tien jaar het grootst, na 2030 neemt deze groei af.<sup>7</sup>

Om aan de toename van het aantal huishoudens tegemoet te komen willen we dat de komende vier jaar gemiddeld 140 woningen per jaar worden gebouwd. Om de wachtlijsten voor sociale huurwoningen niet verder te laten stijgen willen we dat tenminste 25 % van de nieuwbouwplannen uit sociale huurwoningen bestaat. We bouwen niet zelf, maar faciliteren en stimuleren de nieuwbouw. We adviseren bij afzonderlijke projecten en denken mee over alternatieve vormen van nieuwbouw. We houden hierbij rekening met de kwantitatieve behoefte per dorp.

### 2 Nieuwe regeling woningbouwprogramma: bouwen in diverse prijsklassen

In onze huidige *Woonvisie* sturen we op meer goedkope en middeldure woningen door een differentiatie in nieuwbouwprojecten op te leggen. In de praktijk blijkt dat met de huidige verdeling de bouw van sociale huurwoningen stagneert en dat middeldure bouw ver achterblijft. Na overleg met corporaties en marktpartijen wijzigen we de verdeling in prijssegmenten. Met de nieuwe verdeling brengen we de corporaties beter in positie bij het realiseren van sociale huurwoningen. Daarnaast bieden we ontwikkelaars een aantrekkelijker kader om woningen in het middensegment te realiseren.

Voor alle woningbouwprojecten geldt dat er meer sociale huurwoningen en middeldure woningen mogen worden gebouwd dan voorgeschreven. Ook in de categorieën waar middelduur of sociaal niet is verplicht mag dit worden gerealiseerd.

Bij nieuwbouwprojecten met meer dan 9 woningen bedraagt het percentage sociale huurwoningen tenminste 25 %. Dit percentage is lager dan in de huidige verdeling, maar omdat sociale koop vervalt en we voorwaarden aan sociale huur stellen<sup>8</sup> wordt de bouw van sociale huurwoningen aanzienlijk gestimuleerd.

<sup>7</sup> Bron: Primos prognose 2018. Meer cijfers in het in 2016 opgeleverde Woonbehoefteonderzoek

Vanwege de verplichting om passend toe te wijzen sturen wij erop zoveel mogelijk sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen te laten bouwen.

De differentiatie in het nieuwbouwprogramma is als volgt<sup>9</sup>:

#### MINDER DAN 4 WONINGEN EN LANDGOEDEREN:

---

Geen verdeling

#### NIEUWBOUWPROJECTEN VAN 4- 9 WONINGEN:

---

Segment	Prijsniveau	%
<b>Middelduur</b>	Huur tot € 900, koop tot € 280.000	Minimaal 70 %
<b>Duur</b>	Huur vanaf € 900, koop vanaf € 280.000	Maximaal 30 %

#### NIEUWBOUWPROJECTEN VAN 10- 49 WONINGEN:

---

Segment	Prijsniveau	%
<b>Sociaal</b>	Sociale huur tot € 710	Minimaal 25 % <sup>10</sup>
<b>Middelduur</b>	Huur tot € 900, koop tot € 280.000	Minimaal 45 %
<b>Duur</b>	Huur vanaf € 900, koop vanaf € 280.000	Maximaal 30 %

#### NIEUWBOUWPROJECTEN VAN MEER DAN 50 WONINGEN:

---

Segment	Prijsniveau	%
<b>Sociaal</b>	Sociale huur tot € 710	Minimaal 75 % van aandeel sociaal
	Sociale koop tot € 200.000	Maximaal 25 % van aandeel sociaal
<b>Middelduur</b>	Middelduur huur € 710- € 900	Minimaal 30 % van aandeel middelduur
	Middelduur koop A € 200.000-€ 240.000	Minimaal 35 % van aandeel middelduur
	Middelduur koop B € 240.000-€ 280.000	Minimaal 35 % van aandeel middelduur
<b>Duur</b>	Huur vanaf € 900, koop vanaf € 280.000	Maximaal 30 %

<sup>8</sup> Een sociale huurwoning wordt tenminste 25 jaar als sociale huurwoning geëxploiteerd, en heeft een kale huurprijs van maximaal € 710.

<sup>9</sup> Voor alle categorieën geldt dat vrijstelling van sociaal of middelduur mogelijk is d.m.v. een afkoopsom in reserve woonkwaliteit

<sup>10</sup> Sluit aan bij de regionale wens om tenminste 25 % sociale huurwoningen te hebben

### 3 Nota inbreidingslocaties en transformatie: zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties

Onze huidige plancapaciteit bestaat uit maximaal 1.105 woningen en is als volgt verdeeld.

Aantal woningen per nieuwbouwproject	Aantal plannen	Totaal aantal woningen	Aandeel projecten	Aandeel woningen	
1.	0-4	15	31	33 %	3 %
2.	5-9	7	51	15 %	4 %
3.	10-49	22	473	48 %	43 %
4.	> 49	2	550	4 %	50 %
<b>Totaal</b>	46	1.105	100 %	100 %	

Dit is harde en zachte plancapaciteit: het omvat zachte plannen als het Mariniersterrein en niet alle projecten zullen in de maximale omvang gerealiseerd worden. Met onze huishoudensprognoses (op korte en lange termijn) is de beschikbare plancapaciteit niet toereikend. Onderzoek naar nieuwe woningbouwlocaties en het opstellen van een Nota inbreidingslocaties is daarom noodzakelijk.

De Nota inbreidingslocaties komt tegemoet aan het verzoek vanuit het rijk en de provincie om voldoende plancapaciteit op de korte en lange termijn te hebben en houden. Uitgangspunt bij de nieuwe woningbouwlocaties is dat we binnen de rode contouren zoeken naar mogelijkheden en we rekening houden met de woningbehoefte per dorp. We onderzoeken of we de eventuele bouw van nieuwe scholen kunnen combineren met woningbouw. Bouwen binnen de rode contouren betekent dat er verdichting zal plaatsvinden. We bekijken per locatie of bouwen in de hoogte passend is en welke gevolgen verdichting heeft voor onder andere mobiliteit en klimaatadaptatie.

Er zijn weinig nieuwbouwlocaties binnen onze gemeentegrenzen, we onderzoeken daarom alternatieven. We stimuleren de transformatie van bestaande gebouwen (bedrijven, kantoren, maatschappelijk) naar woningen. Zo zijn er in 2018 34 sociale huurappartementen aan de Hoofdstraat in Driebergen gerealiseerd, en blijven we zoeken naar soortgelijke mogelijkheden.

Regionaal werken we samen met provincie en U10 bij het zoeken naar woningbouwlocaties en transformatiemogelijkheden.

### 4 Dorpsvernieuwing

Om de woningvoorraad en plancapaciteit verder te vergroten onderzoeken we samen met onze partners of er locaties zijn waar sloop en nieuwbouw gerealiseerd kunnen worden.

### 5 Middeldure huur




Middeldure huur is een segment wat doorstroming teweeg kan brengen, maar waar weinig voorraad van is. We stimuleren bij nieuwbouw de middeldure woningen. Samen met provincie en U10 onderzoeken we mogelijkheden om dit segment uit te breiden.

### 6 Gemeentebrede woningmonitor

We monitoren demografische ontwikkelingen en woningbouw, zowel kwalitatief als kwantitatief. De gegevens worden door de gehele organisatie gebruikt: voor de aanlevering van cijfers aan het CBS, de laatste inwonersaantallen, plancapaciteit, ladder van duurzame verstedelijking, huishoudensprognoses, etc. Voor het

aanleveren van woningaantallen voor de algemene uitkering is het van belang dat de woningbouwprognose accuraat is en continue wordt bijgewerkt.

#### 7 Deelname U10

-  Ambtelijke tafels
-  Voorbereiden bestuurlijke tafels
-  Deelname werkgroep

Per 2018 zijn we officieel toegetreden tot de U10 gemeenten. We werken hierin aan onze gezamenlijke woningopgave. Voor het product wonen nemen we deel aan de ambtelijke en bestuurlijke tafels. We leveren conform afspraak projectleiders voor de werkgroepen.

#### 8 Prestatieafspraken: betaalbaarheid en beschikbaarheid

Met de woningcorporaties maken we jaarlijks prestatieafspraken. Voor woningmarkt in beweging zijn dit afspraken over de kernvoorraad sociale huurwoningen, nieuwbouwmogelijkheden, huurprijzen. Samen met de corporaties onderzoeken we de mogelijkheid om zoektijd en zoekprofiel per dorp in kaart te brengen. Om tijdelijke huisvesting mogelijk te maken zoeken we permanente oplossingen om deze huurders na de tijdelijke huurtermijn door te laten verhuizen.

#### 9 gemeentelijk woonbeleid voorheen lokaal maatwerk

Om onderwerpen als lokaal maatwerk te kunnen leveren is het nodig dat ons gemeentelijk woonbeleid wordt geactualiseerd. We doen dit in nauwe samenwerking met de woningcorporaties. Ook onderzoeken we of ons woonwagenebeleid moet worden geactualiseerd.

#### 10 startersleningen

We continueren de startersleningen om starters te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning. Sinds 2017 wordt naast de starterslening ook een blijverslening verstrekt (zie wonen en zorg).

#### 11 We werken aan een nieuwe huisvestingsverordening per 1/7/2019

Op 1 juli 2019 vervalt de huisvestingsverordening. In U10 verband wordt gewerkt aan een nieuwe huisvestingsverordening. Voor onze gemeente borgen we in de huisvestingsverordening de thema's die belangrijk zijn zoals lokaal maatwerk.

#### 12 We actualiseren de nota reserve woonkwaliteit

De nota reserve woonkwaliteit dateert uit 2011. De nota is een instrument om sociale woningbouw te stimuleren maar wordt niet veel ingezet. We actualiseren de nota waarin we regels en afkoopmogelijkheden duidelijk afbakenen zodat we dit instrument kunnen inzetten.

#### 13 Regels voor kamerwoning

In onze gemeente wonen steeds meer studenten. We onderzoeken daarom of regels voor kamerbewoning nodig zijn.

#### 14 Woonadvies Commissie (WAC)

De Woonadvies Commissie adviseert bij nieuwbouwprojecten. We zorgen dat de commissie aan de voorkant bij projecten betrokken is en overleggen op regelmatige basis.





### WAT IS ER AAN DE HAND

Er zijn meer kwetsbare inwoners in onze gemeente. Zij hebben ondersteuning en zorg aan huis nodig en zoveel mogelijk voorzieningen in de buurt.

Het scheiden van wonen en zorg heeft gevolgen voor de huisvesting van kwetsbare en dementerende ouderen. Maar ook andere kwetsbare groepen moeten de komende jaren passend worden gehuisvest in de gemeente. Er vindt namelijk een verschuiving plaats van mensen met een psychische beperking of fysieke aandoening die op dit moment in een beschermde woonvorm verblijven in de centrumgemeente Utrecht naar de gemeenten in de regio.

We worden de komende jaren verantwoordelijk voor de opvang en huisvesting van:

- ✚ Kwetsbare inwoners (o.a. licht verstandelijk beperkten; nieuwkomers)
- ✚ Lichamelijk gehandicapten
- ✚ Inwoners vanuit Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen<sup>11</sup>
- ✚ Ex-patiënten vanuit de GGZ instellingen en psychiatrie (GGZ in de wijk)
- ✚ Jeugdigen die vanuit de transformatie Jeugdhulp lokale zorg krijgen.

Daarnaast zien we dat ouderen steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Ook dit vraagt om aanpassingen aan woningen, dan wel voldoende aanbod van huurwoningen voor deze inwoners.

Vanaf 2022 moet elke gemeente zorgdragen voor voldoende en geschikte woningen voor psychisch en/of lichamelijk kwetsbare personen. Omdat niet iedereen zelfstandig kan wonen moeten er voldoende beschermde voorzieningen en voorzieningen voor maatschappelijke opvang zijn. Uitgangspunt bij tijdelijke voorzieningen zoals de tussenvoorziening is doorstroom naar een reguliere woning of een geschikte, permanente beschermde woonvorm.

Voor de huisvesting van bovengenoemde inwoners is passende huisvesting in een veilige en beschermde woonomgeving nodig. Het gaat veelal om sociale huurwoningen of andere woonvormen die betaalbaar zijn voor de doelgroepen.

De grote vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente en regio neemt verder toe, de druk op het beperkte aanbod van sociale huurwoningen (tot 2e aftoppingsgrens) wordt nog groter en daarom is extra sociale woningbouw nodig.

---

<sup>11</sup> Bij **beschermd wonen** gaat het om het bieden van een veilige, afgeschermd woon- en leefomgeving waar samenhangend toezicht en begeleiding wordt geboden aan volwassen personen die door hun (psychische of psychosociale) beperkingen niet in staat zijn zelfstandig te leven en een mogelijk gevaar voor zichzelf of anderen vormen. Het verblijf is gericht op het bevorderen en herstel van zelfredzaamheid en participatie evenals op het bevorderen van het psychische en psychosociaal functioneren en het psychiatrisch ziektebeeld (incl. verslaving) te stabiliseren.

Bij **maatschappelijke opvang** gaat het om het bieden van tijdelijke opvang aan dakloze personen, te weten verblijf in de een opvanginstelling of instellingswoning met daarbij stabiliserende begeleiding. Het gaat om personen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving. Er is een overlap tussen de personen uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

Daarnaast moet er lokaal (in de wijk) voldoende aanbod van zorg, welzijn en ondersteuning aanwezig en beschikbaar zijn.

Daarbij horen ook de acceptatie in wijk of straat, voldoende mogelijkheden voor ontmoeting, opvang en begeleiding in de eigen leefomgeving van deze inwoners.

## WAT WILLEN WE BEREIKEN

*We willen dat onze kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in staat zijn regie te voeren over hun leven. Dat ze wonen ze in een geschikte woning, ondersteuning dicht bij huis krijgen en volwaardig deelnemen aan de lokale samenleving.*

## WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

We werken de hierboven genoemde visie op wonen en zorg uit in een programmaplan wonen en zorg. Dit programma kent drie pijlers:

### PIJLER 1. SOCIAAL DOMEIN

---

Om onze kwetsbare inwoners langer thuis te kunnen laten wonen is het van belang dat er goede integrale en samenhangende (basis)voorzieningen zijn in onze wijken. Een deel van deze voorzieningen moet nog ontwikkeld worden, zoals voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Een deel van deze voorzieningen moeten we nog versterken of uitbreiden. Het creëren van draagvlak voor (meer) kwetsbare inwoners in onze wijken is een belangrijk onderdeel van de pijler sociaal domein.

### PIJLER 2. FYSIEK DOMEIN

---

We analyseren aanbod en vraag. Daarbij is ook aandacht voor de aanpak van permanente bewoning van campings in onze gemeente en de herhuisvesting van deze mensen. Dit is nodig om tot goede prestatieafspraken te komen met woningcorporaties voor het leveren van passende en betaalbare woningen.

Openbare ruimte, en vooral de inrichting en toegankelijkheid van deze openbare ruimte, is een onderdeel van de pijler fysiek domein. Inwoners die langer thuis blijven wonen moeten de beschikbare voorzieningen kunnen bereiken, zowel in de directe omgeving als in naastgelegen dorpen. Mobiliteit is daarom van belang.

Aandacht voor aanpassingen binnen bestaande bouw en activeren van woningeigenaren om tijdig maatregelen voor de toekomst te nemen past ook binnen de pijler fysiek domein.

We zoeken voor het fysieke domein nadrukkelijk de verbinding met de omgevingsvisie.

### PIJLER 3: INNOVATIE EN ONTWIKKELING

---

Binnen deze pijler verbinden we het sociale en het fysieke domein. Dit kan zijn door het ondersteunen van initiatieven van partners of inwoners bijvoorbeeld bij nieuwe woonvormen en concepten. Of door het faciliteren van tussenvormen zoals omklapwoningen en pitstopwoningen (tijdelijke woningen) . We denken na over maatwerk en er is ruimte voor nieuwe initiatieven. De inwoner staat hier centraal.

Binnen deze pijler is het belangrijk om te benoemen welke opdracht er ligt, welke rol we pakken, welke kaders we maken voor innovatieve projecten en op welke wijze we ondersteuning verlenen. Dit kan per initiatief verschillen.

In dat programmaplan formuleren we per pijler prestatie indicatoren en netwerkpartners. We zetten acties (in de tijd) uit en formuleren wat het beschikbare budget is. Het programmaplan is in 2018 gereed.

## DUURZAAM WONEN

### WAT IS ER AAN DE HAND

We zien dat steeds meer inwoners zelf aan de slag zijn met het verduurzamen van hun woning. Ook komen er steeds meer organisaties en woningeigenaren naar de gemeente die vragen om ondersteuning. Toch stijgt sinds 2016 onze CO<sub>2</sub> uitstoot voor wonen weer, na een flinke daling in CO<sub>2</sub> uitstoot in voorgaande jaren. Om onze ambities te bereiken en om het stijgend aantal initiatieven te kunnen blijven faciliteren moeten we onze huidige aanpak sterk intensiveren.

### WAT WILLEN WE BEREIKEN

We willen een klimaatneutrale gemeente worden. Dat wil zeggen dat we binnen onze gemeentegrenzen evenveel (duurzame) energie opwekken als verbruiken en dat de totale CO<sub>2</sub> uitstoot binnen de gemeentegrenzen nul is. Het verduurzamen van de particuliere en sociale woningvoorraad levert een essentiële bijdrage om dit doel te bereiken.

*We willen dat onze inwoners wonen in een duurzame en aardgasvrije woning, in een klimaatneutrale gemeente.*

Onze ambities voor duurzaam wonen zijn vertaald naar concrete ambities in de routekaart *Klimaatneutraal Grondgebied 2035* en in het programma *Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal*. Daarin hebben we vastgelegd dat in 2035:

- 25% van de woningen aardgasvrij en energieleverend is
- 25% van de woningen aardgasvrij en energieneutraal is
- 25% van de woningen energielabel A heeft en voorzien is van zonnepanelen en energiezuinige apparaten
- 25% van de woningen zo duurzaam mogelijk is

Ook hebben we vastgelegd dat er alleen nog aardgasvrije- en energieneutrale nieuwbouw is. We vragen daarnaast om natuurinclusief en klimaatadaptief<sup>12</sup> te (ver)bouwen.

Om onze doelstellingen te behalen moet een groot deel van de woningvoorraad vergaand worden verduurzaamd. De komende vier jaar focussen we op het energiezuiniger maken van woningen in de bestaande bouw (een upgrade naar energielabel A, energieneutraal of energieleverend). Alle woningen moeten in 2050 aardgasvrij zijn. De nadruk van het programma duurzaam wonen ligt op het mogelijk maken van initiatieven uit de samenleving (de zogenaamde bottom up benadering). We faciliteren deze initiatieven en ondersteunen bewoners en andere partijen om stap voor stap om te schakelen naar energieneutrale en aardgasvrije woningen. Zo zorgen we ervoor

<sup>12</sup> Afkoppelen hemelwater en vergroenen van de woonomgeving. Bij nieuwbouw is het daarnaast verplicht om hemelwater af te koppelen van het riool. Bij renovatie vragen we hemelwater waar mogelijk af te koppelen.

dat inwoners kunnen verduurzamen in kleinere stappen, zonder dat ze investeringen doen die een latere verduurzaming in de weg staan<sup>13</sup>.

## EFFECTINDICATOREN

De effecten van onze aanpak voor duurzaam wonen monitoren met onderstaande effectindicatoren<sup>14</sup>.

	Effectindicatoren	Referentiewaarde (2009)	waarde 2018	streefwaarde			
				2020	2025	2030	2035
1.	Klimaatvoetafdruk gebouwde omgeving: particuliere aansluitingen	79		44	29	15	1
2.	Aantal sociale huurwoningen met een geregistreerd A ++ t/m B label						

## WAT GAAN WE ERVOOR DOEN

We faciliteren, stimuleren en inspireren bewoners en andere partijen die aan de slag willen of zijn met hun woning(en). We ondersteunen initiatieven van particulieren richting energieneutrale en aardgasvrije woningen, en collectieve projecten zoals door verenigingen van eigenaren (VVE's) en wijken. We sluiten voor de communicatie aan bij bestaande bijeenkomsten, initiatieven en netwerken. We zoeken ook verbinding met levensloopbestendig maken van woningen, circulaire economie en klimaatadaptatie.

Samen met de corporaties en huurdersorganisaties maken we prestatieafspraken hoe zij bijdragen aan onze ambitie klimaatneutraal 2035 en aardgasvrij. De corporaties maken al in 2018 een planning wanneer welk bezit aardgasvrij wordt. Met deze samenwerking zorgen we ervoor dat ook de sociale voorraad bijdraagt aan onze doelstelling om klimaatneutrale gemeente te worden. Bij de sociale woningvoorraad is het bovendien belangrijk dat de totale woonlasten (inclusief energierekening) van onze inwoners met lage inkomens betaalbaar blijven.

We blijven samenwerken in het regionale samenwerkingsverband U10 (met de bestuurstafel wonen, de bestuurstafel klimaat en duurzaamheid en het programma U THUIS) en versterken deze samenwerking wanneer dit meerwaarde biedt. We continueren onder andere het gezamenlijk energieloket, de uitbreiding hiervan, de VVE-aanpak en de ondersteuning van energieambassadeurs met trainingen en opleiden van nieuwe ambassadeurs.

### 1 Communicatie en educatie over duurzaam wonen

We zijn voortdurend in contact met onze inwoners om mogelijkheden voor duurzaam en energiezuinig wonen dichterbij te brengen en uit te wisselen.

We delen succesvolle projecten door onder andere deel te nemen aan de landelijke duurzame huizenroute, duurzaam wonen pagina's in het gemeentenuws, lokale websites van partners en sociale media. De dorpsnetwerken, duurzame initiatieven en bewoners zijn hierbij onmisbaar.

<sup>13</sup> No regret aanpak, toevoegen aan bijlage

<sup>14</sup> We hebben nog geen goede methode voor het in kaart brengen of registreren van Nul Energie, of energieplus woningen.

## 2 Regionaal energieloket: Jouw huis slimmer

Voor informatie over duurzaam wonen en (ver)bouwen heeft de gemeente sinds 2015 een regionaal energieloket. De komende jaren wordt dit loket [www.jouwhuislimmer.nl](http://www.jouwhuislimmer.nl) verder ontwikkeld, vooral ook om voor woningeigenaren de route naar een energieneutrale en aardgasvrije woning makkelijker te maken. Lokale bedrijven en initiatieven kunnen zich presenteren en gebruik maken van het loket, waardoor het steeds meer een platformfunctie krijgt.

## 3 Stimuleren van energiebesparing met subsidie voor maatwerkadvies

Vanaf 2013 is er een subsidie voor inwoners van de gemeente voor het laten opstellen van een energiemaatwerkadvies voor woningen. De regeling is in 2017 geëvalueerd. Naar aanleiding van de uitkomsten van deze evaluatie onderzoeken we of we een nieuwe regeling op kunnen zetten die beter past bij het doel: woningen stap voor stap begeleiden naar energieneutraal en aardgasvrij. Hiervoor sluiten we aan bij de ontwikkelingen in het samenwerkingsverband U THUIS en bij het regionaal energieloket. Eind 2018 leggen we hierover een voorstel aan de gemeenteraad voor. We continueren de huidige regeling tot een nieuwe regeling wordt voorgesteld.

## 4 Faciliteren van dorps- en buurtaanpak en van energie-expertteam

De ambitie *klimaatneutraal wonen 2035* kan alleen samen met bewoners, eigenaren van woningen en andere relevante stakeholders zoals aannemers, installatiebedrijven, en bouw- en kluswinkels behaald worden. Initiatieven die binnenkomen voor duurzaam wonen ondersteunen we waar mogelijk. We verbinden initiatieven van onderop. Mensen die nu al willen faciliteren we op individueel niveau en collectief met VVE, straat of wijk. We krijgen op allerlei manieren vragen binnen van particulieren en buurten voor aardgasvrij en we verwachten dat dit alleen maar toe gaat nemen. Deze bewoners gaan al stappen zetten en hebben vragen voor de gemeente. We focussen op de collectieve initiatieven, maar ook particulieren die aan de slag willen ondersteunen we. In 2018 start een pilot energieneutraal en aardgasvrij in stappen voor 5 particuliere woningeigenaren. Deze pilot is ook opgenomen in het programma *Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal*.

## 5 Energieambassadeurs en energiecoaches

Vanaf 2015 leiden we binnen het samenwerkingsverband U THUIS energieambassadeurs op. Energieambassadeurs geven energieadviezen, organiseren dorps- en buurtbijeenkomsten en maken foto's met een warmtecamera. In Driebergen-Rijsenburg is een enthousiast netwerk van ambassadeurs actief. We zetten komende jaren vooral in op het verder uitrollen van de netwerken en het opleiden van meer energieambassadeurs per dorp. In samenwerking met de woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn ook energiecoaches opgeleid om huurders te informeren en helpen met energiebesparing. De rol en de activiteiten van de coaches gaan we samen met hen en de huurdersorganisaties verder vormgeven.

## 5 Faciliteren groepsinkoop duurzaam wonen

Jaarlijks organiseren we vanaf 2017 groepsinkopen in samenwerking met het regionaal energieloket. Zo maken we duurzame maatregelen aan woningen makkelijker en aantrekkelijker voor woningeigenaren. We bereiken met de groepsinkopen ook eigenaren die nog niet actief bezig zijn met verduurzaming van hun woning maar wel graag via de gemeente meedoen aan een actie en zo ontzorgd worden. De eerste twee groepsinkopen zonnepanelen en isolatie zijn afgerond in 2017 en begin 2018 en waren een groot succes. Er zijn meer dan 1.750 zonnepanelen geplaatst en 400 offertes aangevraagd voor de isolatiecampagne. We faciliteren in samenwerking met het regionaal energieloket jaarlijks twee groepsinkopen.

## 6 Faciliteren verenigingen van eigenaren (VVE's)

Vanaf 2016 organiseert de regio U THUIS jaarlijks cursussen voor VVE's om hen handvatten te geven voor het verduurzamen van hun panden. Deze cursussen gaan over techniek, financiën en besluitvorming binnen de VVE. Daarnaast is ook individuele begeleiding van VVE's mogelijk. We ervaren een grotere behoefte voor meer op maat ondersteuning bij het verduurzamen van appartementencomplexen. Dit willen we hen gaan bieden, bij voorkeur in regioverband. We bieden ondersteuning en meedenkkraft bij grootschalige renovaties en we begeleiden VVE's in een stap voor stap aanpak naar energieneutraal en aardgasvrij.

## 7 Prestatieafspraken maken met woningcorporaties

We maken jaarlijks afspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties over energieprestaties en duurzaam bouwen van sociale huurwoningen. We maken prestatieafspraken, intentieafspraken en resultaatafspraken. De corporaties geven aan op welke manier en in welke aantallen hun woningen bijdragen aan de doelstelling klimaatneutraal 2035. We sturen hierbij op de doelstelling voor 2020 en voor 2025.













## FINANCIËEL KADER








We hebben een raming gemaakt van wat nodig is aan capaciteit en werkbudget om het taakveld wonen en deze Woonvisie de komende vier jaar te kunnen uitvoeren. We maken onderscheid tussen structurele werkzaamheden en incidentele werkzaamheden. Daarnaast hebben we gekeken of er werkzaamheden onder het programma *Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal* of het programma *Thuis in de wijk* vallen en hebben we gekeken of het mogelijk is om taken meer te spreiden in de tijd.

De werkzaamheden voor wonen worden nu nog grotendeels gedekt uit de *Reserve Woonkwaliteit*. Vanwege de structurele aard van onze werkzaamheden is het wenselijk om wonen vast in de begroting op te nemen. We hebben het benodigde budget in de kadernota aangegeven.

Structurele werkzaamheden zijn onder andere:

-  Advisering bij bouwplannen
-  Deelname aan U10
-  Huisvestingsvraagstukken zoals urgentie en woonruimteverdeling
-  Monitoren van het woningbouwprogramma
-  Algemene beleid en advies vragen
-  Actualisering van de Woonvisie (vierjaarlijks)
-  Jaarlijkse prestatieafspraken en overige contacten met de woningbouwcorporaties
-  Faciliteren van burgers en partijen bij de verduurzaming van hun woningen
-  Stroomlijnen van de grote opgave op het gebied van wonen en zorg
-  Huisvesting nieuwkomers

Incidentele werkzaamheden en projecten zijn onder andere:

-  Opstellen van een gemeentebrede woonmonitor
-  Opstellen Nota inbreidingslocaties
-  Projectleider voor werkgroep U10
-  Aanpassing van de huisvestingsverordening
-  Duurzaamheidscampagnes
-  Campagnes wonen en zorg
-  Actualiseren Nota reserve woonkwaliteit

In totaal hebben we € 150.000 per jaar begroot. Dit is inclusief inhuurkosten voor incidentele werkzaamheden. Inbegrepen is ook onze jaarlijkse bijdrage voor regionale samenwerkingen (U10/U THUIS) van € 26.000 en € 15.000 voor het energiemaatwerkadvies.

## BIJLAGEN

### Literatuur:

Heuvelrug Wonen, Woningbouwvereniging Maarn, Rhenam Wonen, Gemeente Utrechtse Heuvelrug:  
*Woonbehoefteonderzoek Utrechtse Heuvelrug 2015*  
(<https://archiefo9.archiefweb.eu/archives/archiefweb/20161229013900/http://www.heuvelrug.nl/document.php?m=61&fileid=110710&f=7360a21f8bcbfe6fc1303815921b00ef&attachment=1&c=82577>)

Seniorenplatform Utrechtse Heuvelrug: *Inventariserend Onderzoek Woonwensen van 55-plussers bij hun zoektocht naar een andere woning in de vrije sector*  
(<https://drive.google.com/file/d/1oQaz8EiQPivYMEy87q9mb32TzjnQ0eRP/view?usp=sharing>)



**WONINGWET**  
**IN DE**  
**PRAKTIJK**

**PASSEND TOEWIJZEN**

*VERSIE 4, 18 JANUARI 2018*

vereniging van  
**woningcorporaties**



# PASSEND TOEWIJZEN

Woningcorporaties moeten sinds 2016 sociale huurwoningen passend toewijzen. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen.

## 1. WAT STAAT IN DE WET?

- Van de toewijzingen door de toegelaten instelling aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens betreft minstens 95 procent een woning met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.
- De norm geldt voor alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens:
  - Met een (kale) huurprijs tot maximaal 710,68 euro (prijspeil 2018).
  - In zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling (maar niet bij nieuwe verhuringen in de juridisch afgesplitste dochter).
  - Van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.
  - Ook als deze kamergewijs verhuurd worden.
  - Ook bij onzelfstandige wooneenheden.
- De norm geldt niet bij (maatschappelijk) vastgoed waarbij het zorg-/begeleidingselement in de overeenkomst met de cliënt overheerst. In deze laatste gevallen is sprake van een begeleidings- of zorgovereenkomst en niet van een huurovereenkomst.
- Haalt een woningcorporatie de norm niet, dan krijgt ze mogelijk een sanctie van de toezichthouder, bijvoorbeeld een bestuurlijke boete.

> *Vindplaats: Woningwet, artikel 46; BTIV 2015, at. 54 t/m 56, Bijlage 5 en Nota van Toelichting par. 3.8.*

## 2. DE REGELS VOOR PASSEND TOEWIJZEN

### MAXIMALE CONTRACTHUUR

Van alle nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens moet de woningcorporatie zich in minstens 95 procent van de gevallen houden aan de volgende huurprijzen:

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens: maximaal 597,30 euro \*
  - Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal 640,14 euro \*
- (\* prijspeil 2018; het betreft de kale huurprijs, dus niet de rekenuur of subsidiabele huur)

### 5 PROCENT UITZONDERINGEN TOEGESTAAN

Bij hoogstens 5 procent van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens kan de woningcorporatie een uitzondering maken en een woning met een hogere huurprijs toewijzen:

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens: tussen 597,30 euro en maximaal 710,68 euro \*
  - Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: tussen 640,14 euro en maximaal 710,68 euro \*
- (\* prijspeil 2018; het betreft de kale huurprijs, dus niet de rekenuur of subsidiabele huur)

Schemo *Passend toewijzen*

PASSEND TOEWIJZEN (PRIJSPEIL 2017)				
Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar	Contracthuurprijs bij toewijzing		
		< € 597,30	< € 640,14	< € 710,68
Eénpersoons < AOW-leeftijd	€ 22.400	≥ 95%	< 5%	
Tweepersoons < AOW-leeftijd	€ 30.400	≥ 95%	< 5%	
Drie- en meerpersoons < AOW-leeftijd	€ 30.400	≥ 95%		< 5%
Eénpersoons > AOW-leeftijd*	€ 22.375	≥ 95%	< 5%	
Tweepersoons > AOW-leeftijd*	€ 30.400	≥ 95%	< 5%	
Drie- en meerpersoons > AOW-leeftijd*	€ 30.400	≥ 95%		< 5%

<input type="checkbox"/>	passend	<input type="checkbox"/>	niet passend
--------------------------	---------	--------------------------	--------------

\*Definitie >AOW-leeftijd: Eén van de personen in dit huishouden moet een leeftijd boven de AOW-grens hebben. In 2018 is dit 66 jaar.

## WELKE HUISHOUDENS TELLEN MEE VOOR DE PASSENDHEIDSNORM?

Om te weten of het om een verhuur aan een huishouden met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens gaat, moet de corporatie het huishoudinkomen bij toewijzing toetsen. De procedure hiervoor sluit zoveel mogelijk aan bij de staatssteunregeling (EU-inkomenstoets). Bij toetsing gaat de corporatie uit van het inkomen dat staat op het aangeleverde IBRI-formulier, dat ook wordt gebruikt voor de EU-inkomenstoets. Daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van een "schriftelijk bewijs van toekenning van algemene bijstand" waaruit blijkt dat de huurder(s) algemene bijstand ontvangen op grond van de Participatiewet.

- Het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee.
- Er vindt geen toets op vermogen plaats. (Het kan dus zo zijn dat bij de toets door de Belastingdienst blijkt dat een huishouden te veel vermogen heeft en daarom geen huurtoeslag krijgt. Voor de passendheidsnorm telt dit huishouden – op grond van de inkomenstoets – wel mee.)
- Als geen (voorlopige) aanslag IB of een Inkomensverklaring op basis van de Basisregistratie Inkomens (IBRI) beschikbaar is, of als de Belastingdienst aangeeft geen inkomensgegevens van betrokkene(n) te kennen, kan het inkomen worden vastgesteld aan de hand van één van de andere bescheiden genoemd in de Nota van Toelichting op de BTIV van 27 mei 2016. Hierin staat ook welke bewijsstukken daarbij overlegd moeten worden.
- Voor een aantal specifieke groepen gelden specifieke regels. Zie de bijlage op pagina 5.

>Vindplaats: BTIV 2015, Nota van Toelichting, par. 3.8, Bijlage 5; RTIV 19 juni 2015, bijlage 1, Nota van toelichting BTIV 27 mei 2016, artikel 56 en bijlage 5.

## TOEWIJZING NIEUWBOUW

- Voor nieuwbouw geldt dat de ingangsdatum van de huurovereenkomst bepalend is voor de passendheidsnorm, en niet de datum van toewijzing of ondertekening van de huurovereenkomst

## TOEWIJZING BIJ INTERMEDIARE VERHUUR

- Bij toewijzing van woningen voor permanente bewoning door een zogenaamde intermediaire verhuurder moet de intermediair het huishoudinkomen vaststellen. Intermediaire verhuurders moeten namelijk sinds 18 mei 2013 aan de verantwoordingseisen voldoen.
- Corporaties zijn verplicht om met de intermediairs afspraken te maken over een juiste en volledige verantwoording, vastgelegd in bijvoorbeeld de verhuurovereenkomst. Overeenkomsten gesloten voor 18 mei 2013, waarin nog geen afspraken over de verantwoordingseisen zijn gemaakt, hoeven niet te worden aangepast. Een tekortschietende verantwoording als gevolg daarvan zal de corporatie niet worden aangerekend. Dat is wel het geval bij overeenkomsten die na 18 mei 2013 tot stand zijn gekomen.
- Intermediairs die woningen gebruiken voor opvang kunnen een verklaring gebruiken zodat ze geen (niet bestaande) huuradministratie hoeven te overleggen. [Lees meer over deze mogelijkheid en de voorwaarden.](#)
- Aedes heeft een [standaardovereenkomst](#) ontwikkeld die woningcorporaties mogelijk ook kunnen gebruiken.

>Vindplaats: BTIV 2015, Nota van Toelichting, par. 3.7.2, en toelichting bij art. 58.

## TOEWIJZING VAN EU-ARBEIDSMIGRANTEN

- EU-arbeidsmigranten worden vaak gehuisvest via huisvestingsbureaus of werkgevers, die hiertoe woningen van corporaties huren. Bij wijze van uitzondering is geregeld dat huisvestingsbureaus of werkgevers met een keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of van de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA) zich per kwartaal, achteraf verantwoorden over de toewijzingen via één of meerdere loonstroken van de betrokkenen.
- Indien de woonruimte door meerdere personen op één huurcontract wordt gehuurd, moeten alle inkomens worden opgeteld. De corporatie kan na afloop van een kwartaal bezien of de betreffende toewijzingen al dan niet tot de 5 procent vrije ruimte voor passendheid en de 10 procent vrije ruimte voor de EU-inkomenstoets moeten worden gerekend.

>Vindplaats: RTIV, 19 juni 2015, art. 22, lid 7, 8 en 9

## SPECIEFIE CASUÏSTIEK

Twijfelt u bij een specifieke casus over bijvoorbeeld de inkomensgrens of wilt u weten of de beschikbare bewijsstukken toereikend zijn om te voldoen aan de verantwoordingsplicht? Dan kunt u contact opnemen met de Autoriteit woningcorporaties (Aw), de toezichthouder van de corporaties die onderdeel is van de Inspectie Leefomgeving & Transport (ILT). U kunt de vraag indienen via het [contactformulier op de website van de Aw](#).

### 3. HOE IS DE NALEVING GEREGELD?

#### TOEZICHT EN SANCTIES

- De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op naleving van de norm.
- De passendheidsnorm staat boven eventueel reeds gemaakte prestatieafspraken en/of de huisvestingsverordening.
- Haalt een corporatie de norm niet, dan mag de toezichthouder een sanctie opleggen, bijvoorbeeld in de vorm van een bestuurlijke boete. De hoogte daarvan is onder meer afhankelijk van de mate van overtreding.

>Vindplaats: [BTIV 2015, Nota van Toelichting, par. 3.8](#)

#### EFFECTEN VOOR WONINGZOEKENDEN

De overheid gaat de effecten van passend toewijzen op de slaagkansen voor woningzoekenden met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens volgen. De minister doet een moreel appèl op woningcorporaties om zo nodig maatregelen te nemen, zodat er geen negatieve effecten op de slaagkansen optreden.

>Vindplaats: [BTIV 2015, Nota van Toelichting, par. 3.8](#)

>Vindplaats: [Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 44 en 45](#)

### 4. PASSENDHEIDSTOETS EN HUISVESTINGSWET

Als het gaat om de verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeenten en woningcorporaties, is er geen sprake van strijdigheid tussen de Woningwet en de Huisvestingswet op het vlak van passend toewijzen. De Woningwet geeft voorschriften over betaalbare woningtoewijzing aan woningcorporaties, terwijl de Huisvestingswet instrumenten biedt voor een gewenste woonruimteverdeling aan gemeenten. De huisvestingsverordening geeft aan voor welke woningen een huisvestingsvergunning benodigd is en welke criteria dan gelden voor het verlenen van de huisvestingsvergunning. Die criteria mogen geen betrekking hebben op het stellen van eisen aan het minimale huishoudeninkomen, maar wel op (bijvoorbeeld) de verhouding huur-inkomen aan de hand van een huur- / inkomenstabel. Woningcorporaties mogen wél, in het kader van de toewijzing, zowel minimum als maximum inkomenseisen hanteren, die verband houden met de wettelijke taken, zoals de 90 procent-regeling en passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag.

> Bron: [Ministerie van BZK](#).

### 5. ACHTERGRONDINFORMATIE

#### HUURTOESLAG EN AFTOPPINGSGREZEN

Huishoudens die vanwege hun inkomen en vermogen recht hebben op huurtoeslag krijgen dat alleen als ze een woning huren met een maandhuur tot en met de liberalisatiegrens (710,68 euro in 2017). De hoogte van de toeslag hangt verder af van de precieze maandhuur, leeftijd en huishoudsamenstelling. De overheid stelt jaarlijks een bedrag vast dat het huishouden minimaal zelf moet betalen (de basishuur). Bij een hogere huur krijgt het huishouden het verschil geheel of gedeeltelijk terug. In principe geldt: hoe hoger de huur, des te meer de huurder zelf moet betalen. Over het deel boven de zogeheten aftoppingsgrens krijgt een meerpersoonshuishouden in principe geen huurtoeslag meer vergoed. Alleen ouderen, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens nog een gedeelte vergoed.

- De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens is 597,30 euro (prijspeil 2018).
- De aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens is 640,14 euro (prijspeil 2018).

>Meer informatie: [www.aedes.nl](http://www.aedes.nl), zoekterm [huurtoeslag](#).

### 6. MEER INFORMATIE

In het dossier [Huurbeleid en betaalbaarheid](#) op [Aedes.nl](http://Aedes.nl) staat actuele informatie over de passendheidsnorm. Bijvoorbeeld over de politieke behandeling. Ook vindt u [veelgestelde vragen & antwoorden](#) en praktijkervaringen van woningcorporaties. Corporatie Woonbedrijf liet een infographic ontwikkelen die corporaties kunnen gebruiken bij de communicatie met bewoners over passend toewijzen. [Die infographic kunt u via deze link downloaden](#).

Andere instrumenten en handreikingen over onderwerpen uit de nieuwe Woningwet vindt u in het dossier [Woningwet in de praktijk](#) op [Aedes.nl](http://Aedes.nl).

## PASSEND TOEWIJZEN - BIJLAGE

Schema Specifieke doelgroepen

Doelgroep	Telt mee voor 95%-norm?	Inkomens-toets passend toewijzen?	Toelichting
Jongeren onder de 23 jaar	Ja	Ja, via inkomensverklaring	Passend is een huur tot en met de aftoppingsgrenzen, ondanks het feit dat deze groep alleen huurtoeslag krijgt met een huur tot de kwaliteitskoringsgrens.
Ouderen boven de AOW-leeftijd	Ja	Ja, via inkomensverklaring	Passend is een huur tot en met de aftoppingsgrenzen, ondanks het feit dat deze groep ook bij een huur boven de aftoppingsgrenzen nog huurtoeslag krijgt.
Verblijfsgerechtigden *	Ja	Nee	COA-verklaring vereist
Volgtijds studenten *	Ja	Nee	Verklaring van inschrijving aan een Nederlandse instelling voor hoger onderwijs vereist.
Volgtijds promovendi *	Ja	Nee	Verklaring van inschrijving aan een Nederlandse instelling voor hoger onderwijs vereist.
Buitenlandse studenten die in Nederland stage lopen *	Ja	Ja, via inkomensverklaring	Indien niet bekend bij de Belastingdienst dan inkomensverklaring met bewijs van huidig inkomen vereist, bijv. stagevergoeding.
Mensen met indicatie zware zorg < 21.950/29.800/29.825 **	Ja	Ja, via inkomensverklaring	Geen inzage in zorgplan vereist.
Mensen met indicatie zware zorg > 21.950/29.800/29.825 **	Nee	Ja, via inkomensverklaring	Inzage in zorgplan vereist; toewijzingen worden toegerekend aan de (tijdelijk) 80% toewijzingen aan de doelgroep (staatsteunregeling).
Mensen met urgentieverklaring	Ja	Ja, via inkomensverklaring	
Mensen met woning via Intermediaire verhuur	Ja	Ja, via inkomensverklaring, door intermediaire verhuurder	Corporatie legt verantwoording af over passend toewijzen door intermediaire verhuurder. Zie nadere regeling hieronder.
EU-arbeidsmigranten gehuust via huusvestingsbureaus of werkgevers met keurmerk	Ja	Ja, via inkomensverklaring, door intermediaire verhuurder	Indien niet bekend bij Belastingdienst dan inkomensverklaring met bewijs van huidig inkomen, bijv. loonstrook. Zie nadere regeling hieronder.
Arbeidsmigranten die rechtstreeks een sociale huurwoning huren	Ja	Ja, via inkomensverklaring	Indien niet bekend bij Belastingdienst dan inkomensverklaring met bewijs van huidig inkomen, bijv. loonstrook.

\* Voor deze groepen wordt verondersteld dat zij een inkomen onder de inkomensgrens hebben, zodat toetsing achterwege kan blijven. Willen zij een woning gaan huren met medebewoners die geen deel uitmaken van één van de betreffende categorieën, moet hun inkomen wel getoetst worden (zie ook BTIV 2015, art. 56, Bijlage 5, p. 76, Nota van Toelichting, par. 3.8).

\*\* In tegenstelling tot de situatie bij de staatsteunregeling of 90 procent-norm (tijdelijk 80 procent) dient bij chronisch zieken en gehandicapten met een zwaardere zorgindicatie in het kader van de passendheidsnorm het inkomen wel getoetst te worden (zie ook BTIV 2015, art. 56, Bijlage 5, p. 76, Nota van Toelichting, par. 3.8).

Bron: Ministerie van BZK



# Huurtoeslag 2018

Huurtoeslag is een bijdrage in de kosten van uw huur. Wilt u weten of u deze toeslag kunt krijgen en wat u dan moet doen? In dit informatieblad leest u meer.

## Kunt u huurtoeslag krijgen?

Woon u in een huurhuis? Dan kunt u huurtoeslag aanvragen.

### Voorwaarden

Om huurtoeslag te krijgen moeten u, uw eventuele toeslagpartner en medebewoners aan de volgende voorwaarden voldoen:

- U bent 18 jaar of ouder.
- U huurt een zelfstandige woonruimte. Als u bijvoorbeeld op kamers woont, dan is dat meestal geen zelfstandige woonruimte.
- U staat bij de gemeente ingeschreven op uw woonadres.
- U hebt de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- Uw (gezamenlijke) inkomen is niet te hoog.
- De huurprijs is niet te hoog en ook niet te laag.
- Uw (gezamenlijke) vermogen is niet te hoog.

### Hebt u een toeslagpartner?

Bij toeslagen spreken we niet over een partner, maar over een 'toeslagpartner'. U vraagt de huurtoeslag samen met uw eventuele toeslagpartner aan. Dat kan uw echtgenoot of geregistreerde partner zijn. Of iemand anders die op hetzelfde adres is ingeschreven. Met het hulpmiddel *Wie is mijn toeslagpartner?* op toeslagen.nl kunt u nagaan of u een toeslagpartner hebt.

### Medebewoner

Een medebewoner is iemand die op hetzelfde adres is ingeschreven bij de gemeente. Bijvoorbeeld uw kind, een familielid of iemand anders. Een medebewoner maakt onderdeel uit van uw huishouden. Uw toeslagpartner is geen medebewoner. Ook een onderhuurder is geen medebewoner.

### Hoe hoog mag uw inkomen zijn?

De hoogte van uw toeslag hangt onder andere af van uw jaarinkomen. Bij toeslagen noemen we dit het 'toetsingsinkomen'. Als uw jaarinkomen hoger is dan een bepaald bedrag, krijgt u geen toeslag.

Hebt u een toeslagpartner? Dan tellen we zijn toetsingsinkomen op bij uw inkomen. Ook het toetsingsinkomen van eventuele medebewoners telt mee. Hebt u inwonende kinderen onder de 23 jaar? Dan telt de eerste € 4.827 van hun inkomen niet mee.

Uw situatie op 1 januari 2018	Maximaal toetsingsinkomen
U bent jonger dan de AOW-leeftijd en u woont alleen.	€ 22.400
U bent jonger dan de AOW-leeftijd en u woont niet alleen.	€ 30.400
U hebt de AOW-leeftijd en u woont alleen.	€ 22.375
U woont niet alleen en ten minste 1 bewoner heeft de AOW-leeftijd.	€ 30.400

### Hoe hoog mag uw huur zijn?

Is uw huurprijs lager of hoger dan de bedragen in de tabel? Dan kunt u geen huurtoeslag krijgen. De huurprijs is de kale huurprijs plus bepaalde servicekosten, zoals schoonmaakkosten voor een gemeenschappelijke ruimte.

Uw leeftijd	Huurprijs per maand
U bent 18 jaar of ouder, maar jonger dan 23 jaar en hebt geen kinderen.	minimaal € 225,08 en maximaal € 417,34
U bent 18 jaar of ouder, maar jonger dan 23 jaar en hebt kinderen.	minimaal € 225,08 en maximaal € 710,68
U bent 23 jaar of ouder, maar jonger dan de AOW-leeftijd.	minimaal € 225,08 en maximaal € 710,68
U hebt de AOW-leeftijd en u woont alleen.	minimaal € 223,26 en maximaal € 710,68
U woont niet alleen en ten minste 1 bewoner heeft de AOW-leeftijd.	minimaal € 221,45 en maximaal € 710,68