



Behoort bij raadsvoorstel 2024-200, titel: Woonzorgvisie Utrechtse Heuvelrug 2024-2029

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op;

- de Omgevingswet 2024, waarin de gemeentelijke plicht tot een Woonvisie is opgenomen
- het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, dat (bij aanname) voorschrijft dat gemeenten een volkshuisvestelijk programma maken met aandacht voor het huisvesten van kwetsbare groepen (vanaf 2026)
- de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO 2015) die voorschrijft dat gemeenten zorg en ondersteuning bieden aan mensen die dit nodig hebben om zelfstandig te wonen
- de raadsbrede afspraken 2022-2026 (9 mei 2022) en het bijbehorend Uitvoeringsprogramma 2023-2026 (22 september 2022) waarin uw raad heeft besloten een nieuwe Woonvisie vast te stellen, waarin het thema 'zorg' een duidelijke plek krijgt, omdat mensen steeds langer thuis blijven wonen en daar zorg ontvangen
- de Regionale woondeal Utrecht, waarin is afgesproken dat de U10-gemeenten in 2023 lokaal een integrale Woonzorgvisie voor aandachtsgroepen opstellen, die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering
- een memo van het college op 13 februari ontvangen met een rectificatie op de tekst op pagina 20;
- de door de raad aangenomen amendementen

BESLUIT

1. De Woonzorgvisie Utrechtse Heuvelrug 2024-2029 vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - a. op pagina 17 in de tekst "Hierbinnen bestaat de opgave voor ouderenhuisvesting (richtinggevend) uit 70 zorggeschikte woningen, 335 geclusterde woningen en 430 nultredenwoningen." en verderop "nemen we de definitieve cijfers voor ouderenhuisvesting over" de referentie naar ouderenhuisvesting of specifiek doelgroep ouderen te verwijderen aangezien het niet alleen om ouderen gaat, vooral wanneer het geclusterde woningen betreft waarbij een mix van ouderen en jongeren gewenst is.
 - b. op pagina 18, tabel 1 van de woonzorgvisie als onderkant bandbreedte voor Maarsbergen 80 woningen en bovenkant bandbreedte 100 woningen op te nemen.
 - c. op pagina 18 tabel 1 van de woonzorgvisie als onderkant bandbreedte voor Overberg 100 woningen en bovenkant bandbreedte 120 woningen op te nemen.

- d. op pagina 21 de tekst “Bij sloop/nieuwbouw door een woningcorporatie teruggebouwd worden.” Te vervangen door de tekst:
“Bij sloop/nieuwbouw door een woningcorporatie van een project met middensegment-woningen moet het middensegment aandeel behouden blijven en mag worden uitgebreid tot 70% zodat het sociale deel minimaal 30% bedraagt”.
 - e. op pagina 21 bij “Vereveningsfonds als instrument om realisatie betaalbare woningen te borgen” de zinsnede “De betaalbaarheidsvereisten gelden in beginsel voor alle woningbouw-plannen vanaf 2 woningen” te vervangen door “De betaalbaarheidsvereisten gelden in beginsel voor alle woningbouwplannen.” en in tabel 1 op pagina 21 ‘Omvang project 2 t/m 9 woningen’ te vervangen door ‘1 t/m 9 woningen’
 - f. op pagina 22 na de tekst “Innovatieve woonvormen: Voor flexwoningen wordt daarbij momenteel haalbaarheidsonderzoek gedaan voor vier locaties in Amerongen, Doorn, Leersum en Overberg.” Toe te voegen:
“Daarnaast staan wij open voor andere locaties voor flexwoningen waarbij het niet vooral gaat om de huisvesting voor 15 jaar van speciale doelgroepen, maar om het sneller woningen plaatsen voor een mix van doelgroepen/inwoners en categorie van woningen (ook b.v. Tiny Houses en andere innovatieve woonvormen zoals collectief wonen en CPO-initiatieven), in samenspraak met de buurt.”
 - g. op pagina 26 in de tekst “Specifiek voor de doelgroep ouderen geldt dat de opgave tot en met 2030 (richtinggevend) bestaat uit 70 zorggeschikte woningen, 335 geclusterde woningen en 430 nultredenwoningen.” de referentie naar ouderenhuisvesting of specifiek doelgroep ouderen te verwijderen aangezien het niet alleen om ouderen gaat, vooral wanneer het geclusterde woningen betreft waarbij een mix van ouderen en jongeren gewenst is.
 - h. op pagina 31 in de linkerkolom “ontmoetingsfunctie” toe te voegen en in de rechterkolom “wat gaan we doen” de volgende tekst toe te voegen:
“De ontmoetingsfunctie in de dorpen zal extra aandacht krijgen niet alleen in verpleeghuizen en woonzorg complexen maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte zodanig dat ieder van jong tot en met oud elkaar daar kan ontmoeten.”
2. als doel te stellen tussen 2024 en 2030 jaarlijks 167-189 woningen te realiseren ten behoeve van een bevolkingsomvang van 51.000 à 52.000 inwoners in 2030 en het uiteindelijk gekozen scenario met 50% naar boven bij te stellen (overprogrammeren).
 3. a. de volgende prijssegmentering als uitgangspunt vast te stellen voor nieuwbouwwoningen (voor projecten vanaf één woning):
 - minimaal 30% sociale huurwoningen
 - minimaal 40% middenhuur en/of - koop
 - maximaal 30% dure koop en/of huur
 met een hardheidsclausule voor specifieke projecten of omstandigheden.
 - b. samen met de woningcorporaties actief te streven naar het vergroten van de sociale woningvoorraad naar 30% van de totale woningvoorraad en daarnaast te blijven streven naar 40% woningen in het middensegment in de totale woningvoorraad

4. tevens als doel te stellen tussen 2024 en 2030 jaarlijks minimaal één-derde van de te realiseren sociale woningen te reserveren voor jongeren en starters
5. landgoederen binnen de rode contouren zullen, in tegenstelling tot wat is bepaald in de nota landgoederen, moeten voldoen aan de prijssegmentering.
6. een Reserve vereveningsfonds Sociale woningbouw in te stellen
7. het inkopen van voldoende zorg en ondersteuning, passend bij de rijksopgave om mensen met een zorgvraag zelfstandig thuis te laten blijven wonen.
8. het woningwetbouwbudget incidenteel te verhogen met € 100.000, ten laste van het begrotingssaldo en dit te vermelden in de eerste bestuursrapportage 2024.
9. het restant van de Reserve woonkwaliteit beschikbaar te stellen als startkapitaal voor de Reserve vereveningsfonds sociale woningbouw en de Reserve woonkwaliteit op te heffen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 april 2024

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

W. Hooghiemstra

G.F. Naafs



Memo

Aan : Raad
Van : College B&W
Datum : 13 februari 2024
Betreft : Rectificatie in Woonzorgvisie
Zaaknummer : ZAAK-2024-0000000462

15 februari as. bespreekt u de Woonzorgvisie voor het eerst. Wij hebben een fout ontdekt in de Woonzorgvisie. Door middel van dit memo willen wij deze fout rectificeren.

Het betreft pagina 20, tekst onder het groene blok

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

Rectificatie:

De woorden in de laatste zin 'bestaande/oude' moeten worden vervangen door 'nieuwe'