

A photograph of a modern residential development in Woerden. The image shows a mix of brick buildings, including a multi-story apartment building with balconies and a smaller house with a gabled roof. In the foreground, there is a canal with a dense growth of yellow and green plants along its edge. A black van is parked near the canal. The sky is clear and blue.

Woerden Woont Goed! – concept Uitvoeringsagenda

Uitwerking van de uitvoeringsacties uit het woonprogramma

12 november 2024

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Toekomstbestendige bestaande voorraad	4
1.1 Duurzame en levensloopbestendige woningen	4
1.2 Beter benutten van de bestaande woningvoorraad en transformeren	5
1.3 Meer bewustwording en doorstroming stimuleren	6
1.4 Ouderen kunnen thuis blijven wonen wanneer ze dit willen	7
2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling	9
2.1 Bouw minimaal 300 nieuwe woningen per jaar	9
2.2 Verkenning naar stroomlijning gemeentelijke planprocessen en duidelijke kaders opstellen	9
2.3 Nieuwbouwprogramma gericht op doorstroming	10
2.4 Bouwen in alle kernen en voor inwoners	11
2.5 Sturen op betaalbaarheid	11
2.6 Experimentele, flexibele en innovatie woonvormen krijgen ruimte	13
2.7 Duurzaam en gezond bouwen	13
3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg	14
3.1 Goed samenwerken op thema's wonen, zorg en welzijn	14
3.2 Iedereen zo lang mogelijk in eigen kern laten wonen	14
3.3 Maatschappelijke omgeving meenemen bij nieuwe (zorg)woningen	15
3.4 Passende huisvesting voor aandachtsgroepen	15
3.5 Duidelijke processen tussen zorgaanbieders en gemeente	16

Inleiding

In dit document staan acties uitgewerkt die voortkomen uit het Woonprogramma Woerden. Dit is een eerste basis, waarin we per thema uit het Woonprogramma acties uitwerken aan de hand van de volgende vragen:

- Hoe?
- Wie?
- Wanneer?
- Wat is daarvoor nodig in termen van capaciteit en financiële middelen?

1. Toekomstbestendige bestaande voorraad

1.1 Duurzame en levensloopbestendige woningen

Prestatieafspraken

Hoe: We spreken met onze woonpartners, in het bijzonder woningcorporaties¹, over de energieprestatie en geschiktheid van de woningvoorraad en vertalen deze SMART in prestatieafspraken:

- Ten eerste moeten de EFG-labels in 2029 vervangen zijn naar minimaal label C (in lijn met de wettelijke verplichting). In de monitoring van de prestatieafspraken houden we bij of de verduurzaming conform plan verloopt;
- Daarnaast brengen we in 2025 de levensloopgeschiktheid van de corporatievoorraad in beeld conform de BAT-scores². Naast woningkenmerken gaat het vooral om omgevingskenmerken. In 2026 en verder werken we aan een passende woonruimteverdeling zodat we de kwaliteit van de woningen zo goed mogelijk inzetten voor inwoners van Woerden, die behoefte hebben aan levensloopgeschikte en/of zorggeschikte woningen.

Wie: gemeente en woonpartners;

Wanneer: in de jaarlijkse cyclus van de prestatieafspraken;

Wat is ervoor nodig: geen extra capaciteit of middelen benodigd, veelal sluit dit aan op huidig beleid rondom de energietransitie.

Informatiecampagne

Hoe: We informeren woningeigenaren over het verduurzamen en geschikt maken van hun woning. Hierin maken we de koppeling met het isolatieprogramma en het wijkgericht informeren over aardgasvrij verwarmen. Zo proberen we de stap naar een duurzame en/of levensloopgeschikte woning kleiner te maken en het proces eenvoudiger.

Wie: gemeente;

Wanneer: doorlopend na vaststelling woonprogramma;

Wat is ervoor nodig: is onderdeel van het reeds bestaande isolatieprogramma. Geen extra capaciteit of middelen benodigd.

¹ Naast zorg- en welzijnsorganisaties, maar ook ontwikkelaars en bouwers

² BAT-scores zijn een kwaliteitskeurmerk voor woningen. BAT-scores worden vooral gebruikt om de geschiktheid en toegankelijkheid van de bestaande woningen en woonbuurten voor wonen en zorg te bepalen in de vorm van een 'sterrenstelsel': BAT 1 tot en met BAT 4. Waarbij BAT 4 duidt op de hoogste mate van toegankelijkheid en geschiktheid voor verpleging en verzorging, en BAT1 duidt op nultreden/wandelstokgeschiktheid. Het gaat om 75% van de opgave in de extramuralisering.

1.2 Beter benutten van de bestaande woningvoorraad en transformeren

Splitsen en delen

Hoe: we maken splitsen en woningdelen (friendscontracten, hospitaverhuur en kamergewijze verhuur) zoveel als dat kan mogelijk. Hierbij hebben we oog voor de gevolgen op de leefomgeving. We stellen beleid op voor splitsen en maken woningdelen beter mogelijk door te verkennen of aanpalende verordeningen moeten worden aangepast. We hierin kwalitatieve eisen op (minimale oppervlakte van de te splitsen woningen, de ruimte voor parkeren, en de sociale draagkracht van de buurt). Ongewenste verkamering van woningen willen we voorkomen. Dit beleid vertalen we vervolgens in regels voor het omgevingsplan.

Wie: gemeente;

Wanneer: 2025-2026;

Wat is ervoor nodig: Bij het opstarten vraagt dit een extra inspanning van de beleidsadviseurs. Hierover moet het gesprek gevoerd worden of deze ruimte er is, anders extra capaciteit nodig, waarbij we streven naar een uiteindelijke efficiency-slag. Het zwaartepunt van benodigde capaciteit ligt bij het opstellen van het beleid. Deze omslag vergt aan de voorkant extra tijdsinzet.

Verkennen mogelijkheden optoppen

Hoe: we gaan in gesprek met de corporatie om te kijken welke kansen er voor optoppen liggen binnen hun bezit. Dit doen we basis van de scan die provincie Utrecht heeft laten maken. Aanvullend melden we ons bij de provincie aan voor een pilotproject optoppen.

Wie: gemeente en corporatie;

Wanneer: in 2025 opstarten, anticiperend op de pilotregeling die provincie Utrecht;

Wat is ervoor nodig: naar verwachting weinig extra capaciteit of middelen benodigd, omdat het om een verkenning gaat. Bijdrage van provincie Utrecht mogelijk, nu optoppen binnen aangepaste subsidieverordening valt. Aandachtspunt is stedenbouwkundige inpassing en mogelijke toekomstige aanpassing beleid parkeren.

Wonen op het erf & ((pre)mantelzorgwoningen)

Hoe: we maken wonen op het erf / (pre)mantelzorgwoningen zoveel als dat kan mogelijk, aansluitend op de in 2024 vastgestelde beleidsregels voor (pre)mantelzorg. We hebben een mantelzorgconsulent, mantelzorgprocessen en een domein-overstijgend team dat complexe casuïstiek oppakt en naar oplossingen zoekt. Ook het handhavingsbeleid is nagenoeg gereed. Hierbij hebben we oog voor de gevolgen op de leefomgeving, en houden we rekening met het gemeentelijke mantelzorgbeleid en provinciaal beleid ten aanzien van wonen op het erf. Het beleid ten aanzien van wonen op het erf en premantelzorgwoningen vergt nauwkeurige afstemming met verschillende beleidssectoren, zodat ongewenste neveneffecten voorkomen worden. We verwachten deze werkwijze te incorporeren in een nieuw beleidsdocument ten aanzien van het beter benutten van de bestaande voorraad.

Wie: gemeente;

Wanneer: 2025 en verder;

Wat is ervoor nodig: gefaseerd oppakken als onderdeel van de Nota verschillende woonvormen voor beter benutten van de bestaande voorraad.

Transformatie

Hoe: we maken transformatie van, bedrijfs-/winkel-/kantorenpanden en maatschappelijk vastgoed waar passend mogelijk. Speciale aandacht hebben we voor transformatie in de binnenstad. We houden oog voor ongewenste neveneffecten. In de uitvoering bezien we of er kansen zijn voor vrijkomende agrarische bebouwing, als onderdeel van de transitie landelijk gebied. Voor al ingrepen onderzoeken we of bestaand beleid volstaat of dat het beleid en de regels in het omgevingsplan geactualiseerd moet worden om kansen voor beter benutten beter aan te kunnen grijpen.

Beleid voor transformatie van winkels in de binnenstad wordt in 2025 verder uitgewerkt. Indien noodzakelijk actualiseren we de leegstandsverordening om beter inzicht te krijgen in transformatiemogelijkheden.

Wie: gemeente;

Wanneer: 2025-2026;

Wat is ervoor nodig: gefaseerd oppakken als onderdeel van de Nota verschillende woonvormen voor beter benutten van de bestaande voorraad, in nauwe afstemming met het beleid over de binnenstad.

1.3 Meer bewustwording en doorstroming stimuleren

Woonwensen en ondersteuningsbehoefte ouderen ophalen

Hoe: we zijn in 2024 gestart met een nieuwe aanpak waarin we één keer per jaar inzetten op een woonzorgmarkt. Hier gaan we in gesprek met ouderen over hun woonwensen en of hun huidige woning daaraan nog voldoet. Zo krijgen we inzicht op de vraag vanuit ouderen. In 2024 maakten we afspraken met woonzorgpartners over de wijze van samenwerking, frequentie van contact, contactpersonen. Deze zetten we door na vaststelling van het woonprogramma.

Wie: gemeente, corporatie en zorgpartijen;

Wanneer: doorlopend;

Wat is ervoor nodig: uit de bestaande capaciteit regisseur wonen en zorg, aan te stellen per 1 januari 2025, moet uit ruimte bestaande capaciteit.

Informatiecampagne opzetten

Hoe: we creëren bewustwording bij ouderen. We zetten hen aan tot het tijdig nadenken over hun woonsituatie in combinatie met afnemende vitaliteit in de toekomst. Zo proberen we schrijnende situaties te voorkomen. Dit doen we samen met onze woon-, zorg- en welzijnspartners en vertalen we in de prestatieafspraken in concrete acties. Uitgangspunt is dat deze partijen doen waar ze het beste in zijn: zo ligt het voor de hand van woningcorporaties in contact met huurders hier aandacht aan besteden, dat zorgpartners in contact met cliënten hier aandacht aan besteden en dat de gemeente hier in haar communicatie met inwoners meer aandacht aan besteed: bijvoorbeeld op de website, met inloopmiddagen en dergelijke.

Wie: gemeente en corporatie en zorg- en welzijnspartijen;

Wanneer: 2025;

Wat is ervoor nodig: geen extra capaciteit of middelen benodigd.

Ondersteunen bestaande doorstroomaanpak woonpartners

Hoe: we sluiten aan bij de bestaande doorstroomaanpak van onze woonpartners. We kijken op welke vlakken we hen hierin kunnen ondersteunen. Succesvolle pilots om ouderen te laten doorstromen van een grotere (huur-)woning naar een kleinere levensloopgeschikte (huur-)woningen kunnen uitgebreid worden. We besteden aandacht aan deze resultaten, en dragen bij aan de bekendheid van deze resultaten om zo het bewustzijn op doorstroming naar een levensloopgeschikte woning te bevorderen.

Wie: gemeente en corporatie;

Wanneer: 2025;

Wat is ervoor nodig: geen extra capaciteit of middelen benodigd.

1.4 Ouderen kunnen thuis blijven wonen wanneer ze dit willen

Wijken met goed voorzieningenniveau

Hoe: in wijken met een goed voorzieningen niveau voor zorg, welzijn en aanwezigheid winkels, stimuleren we het aanpassen van woningen voor ouderen (en doorstroming voor de mensen die dat willen). Dit doen we door te informeren en bewustwording te bevorderen.

Wie: gemeente en corporatie;

Wanneer: doorlopend;

Wat is ervoor nodig: dit vraagt capaciteit regisseur wonen en zorg.

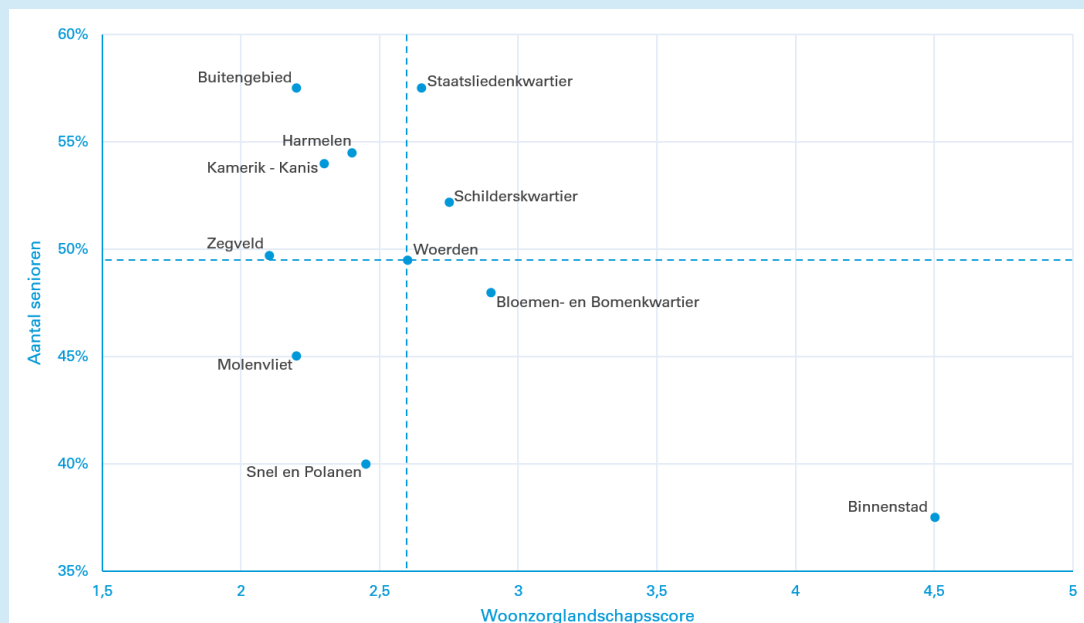
Wijkgericht onderscheid in hoofdfocus: doorstroming versus levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad

Richten op doorstroming van ouderen en het aanpassen van de voorraad zodat ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen lijkt elkaar op het eerste gezicht tegen te spreken. We vinden dit echter juist complementair. Ten eerste omdat de opgave zo groot is, dat we beide strategieën wel moeten toepassen. Bovendien is langer zelfstandig kunnen blijven wonen niet in iedere buurt even goed mogelijk. De voorkeursstrategie hangt daarom af van onder andere buurt, netwerk en andere (bijvoorbeeld persoonlijke) omstandigheden.

Niet iedere wijk is namelijk even geschikt voor ouderen om zelfstandig te wonen. Denk bijvoorbeeld aan gebieden waar de supermarkt te ver lopen is, waar de bereikbaarheid met het openbaar vervoer minder is of waar de artsendichtheid lager is. Dit is onderzocht in een eerder onderzoek.³ De figuur hieronder geeft hiervan het resultaat.

De huidige ‘woonzorglandschapsscore’ geeft de mate van het voorzieningenniveau aan. Wijken rechts van de gestippelde verticale lijn scoren beter op het voorzieningenniveau dan het gemiddelde van de gemeente. In deze wijken kunnen senioren gezien de leefomgeving goed wonen. Het gaat om de wijken Binnenstad, Bloemen- en Bomenkwartier, Schilderskwartier en Staatsliedenkwartier. Bij deze wijken richten we ons vooral op het informeren en stimuleren van het levensloopgeschikt maken van woningen. De wijken links van de gestippelde verticale lijn scoren slechter op het voorzieningenniveau dan het gemiddelde van de gemeente. Voorzieningen zijn hier schaars of over het algemeen verder verwijderd van de woning.

Figuur 1: Strategie voor sturing op doorstroming van ouderen



Bron: Springco (2022) & CBS (2022). Bewerking Stec Groep.

³ Wonen en Zorg Gemeente Woerden, Springco Urban Analytics & Atrivé (mei, 2023).

2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

2.1 Bouw minimaal 300 nieuwe woningen per jaar

Woningbouwprogrammering actualiseren

Hoe: we werken samen met Cazas Wonen en andere ontwikkelende partijen de woningbouwplannen voor onze in- en uitbreidingslocaties verder uit. De te bedienen doelgroepen (inclusief type en prijs) zijn daarbij het vertrekpunt. De U10-regio en provincie Utrecht participeren ook in dit proces.

Wie: gemeente, corporatie en ontwikkelende partijen;

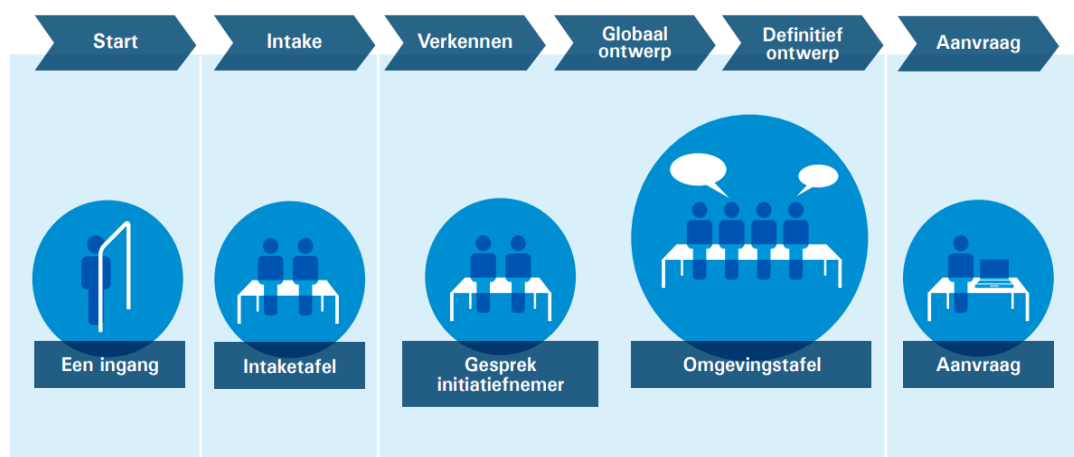
Wanneer: doorlopend en bij het maken van nieuwe prestatieafspraken met de corporatie;

Wat is ervoor nodig: geen extra capaciteit of middelen benodigd.

2.2 Verkenning naar stroomlijning gemeentelijke planprocessen en duidelijke kaders opstellen

We zetten in op het stroomlijnen van processen, met duidelijke criteria en rol/taakverdeling. Dit helpt ons bij het versnellen van woningbouwplannen. Onder de Omgevingswet, staan integraal werken, participatie en een korte doorlooptijd van de vergunningsprocedure centraal. Alle woningbouwinitiatieven worden integraal besproken aan de intake tafel. Hiermee bedoelen we dat alle relevante gemeentelijke specialisten aan tafel zitten. Samen wordt bepaald of een plan kansrijk is en bijdraagt aan de doelen van de gemeente. Bij een 'go' wordt hierna de haalbaarheid van het plan vanuit verschillende invalshoeken besproken aan de omgevingstafel. Ook in overleg met de initiatiefnemer. Hierbij wordt in een vroeg stadium de uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling mee gegeven aan de initiatiefnemer. We zorgen er hiermee voor dat we onze capaciteit als gemeente alleen inzetten op gewenste plannen.

Figuur 2: Proces intake- en omgevingstafel



Bron: VNG, 2020. Bewerking Stec Groep.

De procesvernieuwing rondom de werking van de intake- en omgevingstafels zijn een goede eerste aanzet tot parallelle planning. Dit concept nemen we mee in de stroomlijning van processen zoals we die verkennen in onze gemeente. Door verschillende processtappen naast elkaar uit te voeren (in plaats van achter elkaar) kan een plan mogelijk sneller tot uitvoering gebracht worden. We werken vanaf het begin van de fase samen aan het plan. Zo creëren we een gezamenlijk belang bij het plan en vergroten we het commitment op deze manier. Deze aanpak vergt een goede borging in de ambtelijke organisatie en borging dat de afspraken die hieruit voortvloeien ook door alle partijen worden nagekomen.

Vanuit de kant van de ontwikkelaar is het nakomen van afspraken het belangrijkste punt om plannen te versnellen. We gaan werken volgens een 'up or out' principe (als onderdeel van de op te stellen leidende principes van samenwerking). Dit houdt in dat we als gemeente minder prioriteit geven aan het plan als er afspraken niet worden nagekomen. Dit moet er voor zorgen dat de capaciteit van de gemeente uitgaat naar initiatiefnemers die vaart willen maken. Bovendien moeten we na het verlenen van de vergunning ook snelheid houden. Veel plannen komen hierna nog in vertraging. We nemen een bouwplicht op in de afspraken die we maken met partijen. Tegelijkertijd vraagt dit van de gemeente om helder kaders te scheppen door de hele bouwketen heen (van initiatief tot uitvoering). Zo borgen we dat we onze capaciteit efficiënt inzetten en sturen we op de uitvoering van woningbouwplannen.

Tenslotte verkennen we strategisch portfoliomanagement. Portfoliomanagement brengt het hele portfolio aan lopende en gewenste projecten in kaart, en geeft inzicht in de onderlinge samenhang en afhankelijkheden. De voortgang en resultaten worden in het portfolio-overleg bewaakt, besproken én bijgestuurd. Hierdoor kunnen we beter sturen op capaciteit, snelheid, middelen en realisatie.

Intake- en omgevingstafel:

- Hier werken we al mee en zetten we voort). Er vindt onder Programma Omgevingswet continue verbetering van het proces plaats.

Portfoliomanagement:

- Dit is in ontwikkeling bij de gemeente. De komende periode vindt doorontwikkeling van het portfoliomanagement plaats met op termijn doorontwikkeling naar strategisch portfoliomanagement.

2.3 Nieuwbouwprogramma gericht op doorstroming

Levensloopgeschikt bouwen

Hoe: minimaal 50% van de nieuwbouw bestaat – in een gevarieerde mix aan verschijningsvormen – uit levensloopgeschikte en aantrekkelijke woningen voor ouderen. Samen met woonpartners stellen we per project richtlijnen op voor levensloopgeschikt bouwen binnen onze gemeente. Het gaat hierbij om zowel kwalitatieve eisen aan de woning zelf, als richtlijnen rondom de omgeving van de woning. We sluiten hierbij aan op de richtlijnen vanuit de Lokale Inclusie Agenda Woerden.

Wie: gemeente;

Wanneer: doorlopend;

Wat is ervoor nodig: geen extra capaciteit of middelen benodigd.

2.4 Bouwen in alle kernen en voor inwoners

Zoveel als mogelijk toewijzen aan inwoners

Hoe: met de woningcorporatie blijven we actief inzetten op het stimuleren van doorstroming, onder andere met de van 'Groot naar Beter' regeling. Verder maken we met ontwikkelaars afspraken over het lokaal adverteren wanneer zij nieuwbouwprojecten in de markt zetten. We willen onze eigen inwoners hiermee als eerst de kans geven te reageren op nieuwbouwwoningen.

Wie: gemeente en corporatie;

Wanneer: doorlopend;

Wat is ervoor nodig: geen extra capaciteit of middelen benodigd.

Kwalitatief bouwen in kernen

Hoe: passende nieuwbouw met lokale identiteit en omvang kernen. Focus ligt op projecten die dit versterken. Kenmerken en aantallen per kern zijn opgenomen in het Woonprogramma en de Omgevingsvisie.

Wie: gemeente, corporatie en ontwikkelende partijen;

Wanneer: doorlopend;

Wat is ervoor nodig: geen of beperkt extra capaciteit of middelen benodigd door te werken met een eenduidige checklist hiervoor. Deze checklist dient ontwikkeld te worden.

Massa maken in Woerden

Hoe: De grootste nieuwbouwpoging ligt in de kern Woerden. Met gebiedsontwikkeling aansluiten op de uitbreidingsbehoefte.

Wie: gemeente, corporatie en ontwikkelende partijen;

Wanneer: doorlopend;

Wat is ervoor nodig: mogelijk extra capaciteit of middelen benodigd om uitvoeringscapaciteit op projecten te vergroten. Een andere werkwijze zou de effectiviteit van de uitvoeringscapaciteit mogelijk kunnen vergroten. Het heeft continu onze aandacht welke verbeteringen mogelijk zijn.

2.5 Sturen op betaalbaarheid

Vastgestelde percentages

Hoe: ieder plan voldoet aan minimaal 30% sociale huur en 37% overig betaalbaar, totaal 67% betaalbaarheid. Op basis van de planlijst brengen we in beeld welke van de huidige projecten hiervoor uitzondering krijgen. Dit proberen we tot een minimum te beperken, om maximaal aan te sluiten bij de behoefte aan betaalbare woningen in onze gemeente. Bovendien is de verwachting dat deze betaalbaarheidseisen een wettelijke verplichting worden, dan is het verstandig om daar zo snel mogelijk op aan te sluiten.

Wie: gemeente, wooncorporatie en ontwikkelende partijen;

Wanneer: 2025;

Wat is ervoor nodig: Geen extra capaciteit benodigd voor nieuwe projecten. De aanpassing van de percentages conform de nieuwe wet- en regelgeving hebben effect op de grondexploitaties van gemeente en ontwikkelende partijen. Het is belangrijk dit goed in beeld te brengen en financiële effecten door planoptimalisatie te beperken. Dit vergt capaciteit bij de specialist planeconoom.

Vereveningsfonds

Hoe: Voor kleinere woningbouwprojecten kan het lastig zijn om te voldoen aan de betaalbaarheidseisen en wenst de woningcorporatie het liefst geclusterd bezit te verwerven. Om voortgang te houden op de kleinere bouwprojecten en te voldoen aan de wens van de woningcorporatie, verkennen we de mogelijkheden van een vereveningsfonds. Woningbouwprojecten die niet voldoen aan de betaalbaarheidseisen, kunnen dan een financiële afdracht doen in een vereveningsfonds. Met deze afdracht wordt bij andere woningbouwprojecten extra sociale huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen gerealiseerd met geld uit het vereveningsfonds.

Wie: Gemeente in samenspraak met woningcorporaties en ontwikkelaars;

Wanneer: 2025;

Wat is ervoor nodig: Extra capaciteit benodigd, ten behoeve van de verkenning: ca. 10 dagen. Bij positieve afronding van de verkenning volgt het opstellen en implementatie van het vereveningsfonds, ca. 20 dagen. Als er een fonds wordt vastgesteld, dan dienen inkomsten en afdrachten in het fonds worden geadministreerd. Op jaarbasis brengt dit enkele dagen met zich mee.. Dit zal in samenwerking zijn met financiën. Hierbij is een koppelkans met de gemeente Oudewater.

Differentiëren in parkeerbeleid

Hoe: bij nieuwbouw/herontwikkelingen is belangrijk parkeernormen te differentiëren, aansluitend op daadwerkelijk autobezit.. Dit komt de betaalbaarheid van de te ontwikkelen woningen ten goede. We verkennen de mogelijkheden om ons parkeerbeleid te differentiëren naar te ontwikkelen woningtypen en de beoogde doelgroep, waarbij de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep onder andere bepaalt welke vormen van mobiliteit moeten worden aangeboden.

Wie: gemeente;

Wanneer: 2025;

Wat is ervoor nodig: vraagt capaciteit bij verkeer. Mogelijkheden en effectiviteit anti-speculatiebeding verkennen om woningen betaalbaar te houden.

Anti-speculatiebeding

Hoe: met het anti-speculatiebeding borgen we dat de woningen na de eerste verkoop tijdelijk niet mag worden doorverkocht.⁴ Deze regeling wordt opgenomen in het koopcontract. We verkennen de mogelijkheden en toegevoegde waarde om dit instrument in te zetten in de anterieure overeenkomst of het gronduitgiftecontract.

Wie: gemeente en ontwikkelende partijen;

Wanneer: 2025;

Wat is ervoor nodig: 5 dagen benodigd voor de verkenning van de mogelijkheden. Een anti-speculatiebeding is vervolgens een standaardbepaling in anterieure overeenkomsten en uitgiftecontracten en kost daarmee geen extra tijd.

⁴ Een periode van circa drie tot tien jaar is algemeen geaccepteerd, langer is mogelijk. We onderzoeken welke termijn effectief en passend is.

2.6 Experimentele, flexibele en innovatie woonvormen krijgen ruimte

Beleid opstellen

Hoe: we stellen beleid en kaders op waaraan experimentele, flexibele, innovatieve woonvormen en andere particuliere (collectieve) initiatieven getoetst worden. Zo stroomlijnen we de indieningsprocedure en vergen deze initiatieven minder capaciteit. Initiatiefnemers krijgen aan de voorkant van een project duidelijke kaders mee. Daarna zorgen initiatiefnemers zelf dat het plan zodanig wordt uitgewerkt dat het rijp is te bespreken met de intake- en omgevingstafel van de gemeente.

Wie: gemeente;

Wanneer: 2025-2026;

Wat is ervoor nodig: aan de voorkant is extra capaciteit benodigd om een protocol voor initiatiefnemers op te stellen met een stappenplan en vaste doorlooptijden, zodat het aansluit op het gemeentelijk proces. Het opstellen hiervan wordt geschat op 15 werkdagen.

Met het protocol leggen we meer verantwoordelijkheid voor de voortgang bij de initiatiefnemers zelf en bieden we meer duidelijkheid over het te doorlopen proces. Belangrijk is bijvoorbeeld dat we initiatiefnemers vragen samen te werken met een professionele intermediair. Ze kunnen gebruik maken van een provinciale handreiking po/CPO op dit vlak.

2.7 Duurzaam en gezond bouwen

Hoe: het convenant Duurzame Woningbouw, opgesteld door de provincie, gemeenten en ontwikkelaars, brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren.

Het biedt met 13 thematische indicatoren houvast om integraal in te zetten op duurzame woningbouw. Gemeente Woerden, heeft zich aangesloten bij het convenant. Dat blijft zich ontwikkelen onder de nieuwe naam convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Wie: gemeente, woningcorporatie en ontwikkelende partijen;

Wanneer: doorlopend;

Wat is ervoor nodig: implementatie convenant vraagt aandacht. Dit past binnen de beschikbare capaciteit.

3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg

3.1 Goed samenwerken op thema's wonen, zorg en welzijn

Netwerken versterken

Hoe: we zetten in op geclusterde woonvormen. Daarbij focussen we op het versterken van (bestaande) netwerken rondom kwetsbare inwoners om deze op een zo aangenaam mogelijke wijze zelfstandig te kunnen laten leven en functioneren.

Aanvullend zetten we als gemeente in op versterking van de afstemming tussen woningmarkt- zorg- en welzijnspartijen.

Wie: gemeente, corporatie, zorg- en welzijnspartijen en ontwikkelende partijen;

Wanneer: doorlopend;

Wat is ervoor nodig: dit wordt uitgevoerd binnen de huidige capaciteit.

3.2 Iedereen zo lang mogelijk in de eigen kern laten wonen

Nultredenwoningen zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel 5 (Zie Handreiking geclusterde woonvormen (Platform31):

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/07/25/handreikinggeclusterde-woonvormen>) intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).

Bij geclusterd wonen voor senioren gaat het om woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter).

Inzetten op geclusterde woonvormen in iedere kern

Hoe: Bij woningbouwprojecten in elke kern sturen op het realiseren van kleinschalige geclusterde woonvormen dichtbij aanwezige voorzieningen. Hierdoor worden ouderen verleid om hun bestaande woning te verlaten en passender te gaan wonen. Hierbij komt de verhuistrein op gang.

Wie: gemeente, zorgpartijen, woningcorporatie en ontwikkelaars;

Wanneer: doorlopend;

Wat is ervoor nodig: dit wordt uitgevoerd binnen de huidige capaciteit.

3.3 Maatschappelijke omgeving meenemen bij nieuwe (zorg)woningen

Beleid en richtlijnen Inclusieve Buurt

Hoe: Vanuit de maatschappelijke omgeving wordt zorg meer en meer thuis geleverd, en is het een goede sociale basis. Dit betekent: een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning. Een sterke sociale basis stimuleert ontmoeting, helpt eenzaamheid te voorkomen, bevordert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk voorkomen en/of eerder gesignaleerd worden zodat inwoners niet in zware (zorg)trajecten terecht komen. Het samenbrengen van formele en informele zorg is belangrijk voor het creëren van een sterke sociale basis. We stellen daarom richtlijnen op om met nieuwbouw meteen rekening te houden, zodat we een inclusieve buurt realiseren, dit als onderdeel van het beleid op het gebied van Inclusie ("Iedereen doet mee!"). Binnen deze richtlijnen nemen we de woonbehoeften mee van kwetsbare doelgroepen. We sluiten hiermee aan op de doelen uit het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA).

Wie: gemeente;

Wanneer: 2025;

Wat is ervoor nodig: dit wordt uitgevoerd binnen de huidige capaciteit.

3.4 Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

We zorgen voor passende huisvesting voor aandachtsgroepen. Dit wordt verdeeld binnen de U10, waarbij er gezocht wordt naar een evenredige verdeling van de aandachtsgroepen.

Hieronder beschrijven we de acties per aandachtsgroep:

- **Beleid en richtlijnen Inclusieve Buurt:** binnen deze richtlijnen nemen we de woonbehoeften mee van kwetsbare doelgroepen;
- **Dak- of thuisloze mensen:** we sluiten aan bij het Nationaal Actieplan Dakloosheid;
- **Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MOBW);**
- **Woonwagengewoners:** we sluiten aan bij het Rijksbeleid. We blijven de behoefte aan standplaatsen monitoren;
- **Arbeidsmigranten:** we stellen beleid op over de huisvesting van arbeidsmigranten. Doel is om te komen tot een vestigingsbeleid/convenant in samenwerking met ondernemers;
- **Statushouders:** we realiseren onze jaarlijkse taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders. Met de woningcorporaties maken afspraken over de toewijzing van statushouders.

Wie: gemeente, zorgpartners en woningcorporatie;

Wanneer: doorlopende monitoring;

Wat is ervoor nodig: we sluiten aan op het huidige beleid voor aandachtsgroepen. Aanvullend beleid is vooral nodig ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten stellen we nieuw beleid op. Dit doen we in samenwerking met ondernemers. Daarnaast doen we dit in samenwerking met de regio. Verwacht mag worden dat dit (beperkt) extra capaciteit vergt.

3.5 Duidelijke processen tussen zorgaanbieders en gemeente

Regisseur wonen en zorg zorgt voor afstemming en korte lijnen

Hoe: om de processen rondom wonen en zorg goed te stroomlijnen stelden we een kwartiermaker aan die deze processen vorm geeft. We kijken als gemeente naar manieren om de functie van kwartiermaker voort te zetten in de vorm van de functie van regisseur wonen en zorg. Met de regisseur wonen en zorg willen we die processen de komende jaren goed gaan uitvoeren.

Wie: gemeente;

Wanneer: doorlopend;

Wat is ervoor nodig: regisseur wonen en zorg vraagt capaciteit. We streven naar vaste invulling van deze functie. Tot die tijd doen we een beroep op subsidie van de provincie Utrecht, versnelling woningbouw, om te zorgen dat we samen met de zorgpartijen voldoende passende woningen realiseren.