

ADDENDUM

WOONZORGVISIE 2024 - 2029

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

29 januari 2026



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Inhoud

Aanleiding	3
Vereveningsfonds en Prijssegmentering Woonzorgvisie	4
1. Vanaf hoeveel woningen in een project is verevening niet meer mogelijk?	4
2. Woningcorporaties preferred supplier voor nieuwbouw sociale huur	4
3. Afronding aantallen bij bepaling aantal woningen per prijssegment	4
4. Geclusterde woningen en Zorggeschikte woningen.....	5
5. Uitzondering voor splitsen van een woning	6
6. Uitzondering voor transformatie van monumenten naar woningen	6
7. Uitzondering voor Ruimte voor Ruimte regeling.....	6
8. Uitzondering bij transformatie van gebouwen met een niet-wonen functie	6
Regionale afspraken	7
9. Regionaal Afsprakenkader Huisvesting Ouderen	7
10. Erratum Woonzorgvisie t.a.v. intramurale zorg	8
11. Regionaal Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen.....	8
Nieuw Beleid	10
12. Woningdelen en woningsplitsing	10
13. Uitvoering Parkeernormen bij eerstelijns gezondheidszorg.....	12
14. Voorrang lokaal woningzoekenden bij nieuwbouw koop tot VON 615.000.....	12
Bestaand Woonbeleid (van vóór de Woonzorgvisie) bij elkaar gezet.....	13
15. Opkoopbescherming	13
16. Sociale koop: Anti speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw	14
17. Instandhoudingstermijnen	14
18. Inkomensgrenzen nieuwbouw sociale- en betaalbare koop	15
19. Voorrang voor lokaal woningzoekenden bij nieuwbouw middeldure huur	15
20. Intrekken Nota instrumenten regie sociaal en middensegment woningbouw ...	15

Aanleiding

Dit Addendum stelt aanvullend beleid vast op de Woonzorgvisie 2024-2029 Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dit Addendum maakt hiermee integraal deel uit van de Woonzorgvisie.

Een addendum op de Woonzorgvisie is nodig om meerdere redenen:

- (a) Onderwerpen uit de nota Vereveningsfonds, die ná de Woonzorgvisie is vastgesteld, moet worden verwerkt in het Addendum;
- (b) Beleid dat na de Woonzorgvisie is vastgesteld, nemen we op in het Addendum.
- (c) Regionale afspraken over ouderen en aandachtsgroepen, ná de Woonzorgvisie gemaakt, worden verwerkt in het Addendum (ook al leidt dit niet tot een wijziging van de opgave in de Woonzorgvisie).
- (d) Tot slot staan - voor de overzichtelijkheid - een aantal onderwerpen uit bestaand beleid op één plaats bij elkaar in het Addendum.



Vereveningsfonds en Prijssegmentering Woonzorgvisie

In de Nota vereveningsfonds¹ is een aantal zaken vastgelegd (o.a. enkele uitzonderingen, waarbij een project niet aan de prijssegmentering uit de Woonzorgvisie hoeft te voldoen), die – eenmaal vastgelegd – zouden moeten worden toegevoegd aan de Woonzorgvisie. Dit doen we door deze zaken op te nemen in het Addendum.

1. Vanaf hoeveel woningen in een project is verevening niet meer mogelijk?

De grens vanaf waar een project altijd aan de verplichte prijssegmentering moet voldoen was in de Woonzorgvisie nog niet definitief bepaald. In de nota Vereveningsfond is dit nu wel bepaald. De grens ligt bij 18 woningen. Verevenen is mogelijk bij projecten tot en met 17 woningen. Een project vanaf 18 woningen moet altijd aan de prijssegmentering 30-40-30 voldoen: *minimaal* 30% sociale huur, *minimaal* 40% middensegment, *maximaal* 30% duur.

2. Woningcorporaties preferred supplier voor nieuwbouw sociale huur

Projectontwikkelaars die sociale huurwoningen realiseren, hebben de plicht om vroegtijdig in overleg te treden met een woningcorporatie ter overname van de sociale huurwoningen. Beide partijen hebben een inspanningsverplichting om met elkaar overeen te komen, dat de woningcorporatie de sociale huurwoningen over neemt. Op deze manier wil de gemeente zorgen dat voldoende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens worden verhuurd, dat aandachtsgroepen worden gehuisvest en dat de woningen op een transparante en rechtvaardige manier worden verhuurd, namelijk via het platform van WoningNet. Ook geeft dit meer zekerheid voor het lange termijn behoud van sociale huurwoningen.

3. Afronding aantallen bij bepaling aantal woningen per prijssegment

Bij het afronden van breuken, die ontstaan bij het berekenen van het aantal woningen sociale huur, betaalbaar en duur, volgens de verdeling 30%-40%-30%, ontstaan soms problemen met het rekenkundig afronden. Soms leidt rekenkundig afronden tot een totaal van 1 woning teveel of te weinig. In een dergelijk geval moet er een woning bij of af.

We bepalen het volgende:

- Als er een woning *bij* moet, dan moet dit *bij sociaal of betaalbaar*, want daar is de eis als een *minimum* gesteld (zie voorbeeld 18 woningen). We nemen het getal met de hoogste breuk; sociaal of betaalbaar (zie voorbeeld van 18 woningen).
- Als er een woning *af* moet, dan moet dit bij *duur*, want daar is de eis als een *maximum* gesteld (zie voorbeeld 19 woningen).

NB. Tot en met 9 woningen, waarin uitruil mogelijk is, wordt eerst uitgeruild, dan afgerond.

Zie volgende pagina voor rekenvoorbeelden.

¹ Vereveningsfonds Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2025

Rekenvoorbeelden

Totaal aantal woningen 18	onafgerond	Afronding rekenkundig	Afronding volgens afspraak
Sociale huur min. 30%	5,4	5	6
Betaalbaar min. 40%	7,2	7	7
Duur max. 30%	5,4	5	5
		17	18

Totaal aantal woningen 19	onafgerond	Afronding rekenkundig	Afronding volgens afspraak
Sociale huur min. 30%	5,7	6	6
Betaalbaar min. 40%	7,6	8	8
Duur max. 30%	5,7	6	5
		20	19

Door *afroning* van aantallen woningen, kan het dus voorkomen, dat het vereist *percentage* sociale huur- of betaalbare woningen *nét* niet gehaald wordt of het percentage duur *nét* overschreden wordt. In deze gevallen beschouwen we dit toch als voldaan aan verplichte prijssegmentering. Het gaat dan immers om kleine afwijkingen, die onvermijdelijk zijn bij het afronden van getallen. En afronden is nu eenmaal noodzakelijk, omdat we alleen maar hele woningen kunnen bouwen.

Voorbeeld

Totaal aantal woningen 48	onafgerond	Afronding rekenkundig	Afronding volgens afspraak
Sociale huur min. 30%	14,4	14	15
Betaalbaar min. 40%	19,2	19	19
Duur max. 30%	14,4	14	14
		47	48

4. Geclusterde woningen en Zorggeschikte woningen

Voor bepaalde soorten zorgwoningen gelden uitzonderingen in de toepassing van de prijssegmentering van de Woonzorgvisie. Dit is vastgelegd in de Nota vereveningsfonds.

Zorggeschikte woningen en geclusterde woningen mogen maximaal 15% duurder zijn dan de betaalbaarheidsgrens. Ze worden dan geteld als betaalbaar(*).

Zorggeschikte woningen (*)

Zelfstandige rolstoelgeschikte nultredenwoningen, in een geclusterde woonvorm, waarin alle vormen van Wlz-zorg geleverd kan worden. Dat betekent dat de woningen en het woongebouw rolstoelgeschikt zijn, met voldoende manoeuvreerruimte; een ruime badkamer, voldoende brede gangen en toegangsdeuren.

Geclusterde woningen (*)

Zelfstandige rollatorgeschikte nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm, met een ontmoetingsruimte inpandig of op korte loopafstand (circa 100 meter). Definities, keurmerken etc. zijn nog in ontwikkeling. Bij verschil van mening besluit de gemeente, of een woning, in de zin van de Woonzorgvisie en Vereveningsfonds, als zorggeschikt en/of geclusterd wordt aangemerkt. De gemeente gaat hierbij uit van de op dat moment geldende definities.

(*) Bron: Zorggeschikt wonen voor senioren, Platform 31, 2024.

5. Uitzondering voor splitsen van een woning

De prijssegmentatie uit de Woonzorgvisie is niet van toepassing op het splitsen van één woning in meerdere zelfstandige woningen. Op deze manier willen we het splitsen van één woning in 2 of meer kleinere woningen faciliteren.

6. Uitzondering voor transformatie van monumenten naar woningen

De prijssegmentatie uit de Woonzorgvisie is niet van toepassing op het transformeren van monumenten naar woningen.

7. Uitzondering voor Ruimte voor Ruimte regeling

Woningen, die in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling van de Provincie mogen worden gebouwd, zijn uitgezonderd van de verplichte prijssegmentatie uit de Woonzorgvisie, tot een maximum van 3 woningen of 3 woongebouwen. Het totaal terug te bouwen volume is gerelateerd aan het sloopoppervlak. Dit is vastgelegd in het VAB^{plus} beleid van de gemeente.

Toelichting

De Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Utrecht is een regeling, waarbij eigenaren hun agrarisch bedrijf beëindigen en hun agrarische bedrijfspanden kunnen slopen in ruil voor de bouw van een of meer woningen of woongebouwen op het eigen erf. Ontsierende stallen en schuren worden verwijderd. Dit komt ten goede aan het landschap en dit voorkomt het aantrekken van criminele activiteiten. Provincie en gemeente willen met deze regeling voormalige agrariërs stimuleren een nieuwe invulling te geven aan de vrijkomende ruimte, door het ook financieel rendabel te maken. Daarom zijn woningen, die in het kader van dit beleid worden gebouwd, uitgezonderd van de verplichte prijssegmentering uit de Woonzorgvisie, tot een maximum van drie woningen of woongebouwen.

Het VAB^{plus} beleid van de gemeente bepaalt welke functies op agrarische of voormalig agrarische erven worden toegestaan en onder welke voorwaarden. Zo bepaalt het sloopoppervlak het volume en aantal woningen c.q. woongebouwen dat teruggebouwd mag worden.

8. Uitzondering bij transformatie van gebouwen met een niet-wonen functie

De transformatie van een niet-wonen gebouw naar minder dan 10 woningen, is uitgesloten van de verplichte prijssegmentering uit de Woonzorgvisie.

Toelichting

Projecten waarvoor geen wettelijk kostenverhaal is voorgeschreven als bedoeld in art. 8.13 van het Omgevingsbesluit zijn uitgesloten van de verplichte prijssegmentering uit de Woonzorgvisie. Dit is zo, omdat bij deze projecten geen kostenverhaal mogelijk is. Dan is verevenen ook niet mogelijk. Om die reden staat in de Nota Vereveningsfonds, dat de verplichte prijssegmentering uit de Woonzorgvisie in deze gevallen ook niet van toepassing is. In de meeste van dit soort projecten wordt ook geen AOK gesloten.

Een verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan 'wonen' tot gebouwen met een woonfunctie, waarbij het aantal woonfuncties minder dan 10 is, is een dergelijk project volgens Art. 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Regionale afspraken

9. Regionaal Afsprakenkader Huisvesting Ouderen

Wonen

Opgave nultredenwoningen en geclusterde woningen

De regionale afspraken hebben geen gevolg voor de opgave uit onze Woonzorgvisie.

Toelichting: Regionaal zijn binnen de U10 afspraken gemaakt over de opgave voor *nultredenwoningen* en *geclusterde woningen* voor ouderen. Deze afspraken bevatten *lagere* aantallen dan onze Woonzorgvisie. Dit komt, omdat de regionale aantallen uitgaan van ouderen met een beperking in de Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL-beperking). Onze gemeente bouwt echter ook nultredenwoningen voor ouderen zonder beperkingen en voor jongeren. Dit doen we zodat de woningvoorraad voldoende woningen heeft, waar ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, ook als zij meer zorg nodig hebben. Daarom houden wij als gemeente vast aan de cijfers uit onze Woonzorgvisie. Het college heeft de raad hierover geïnformeerd in een raadsinformatiebrief van 10 juni. De opgave nemen wij op in de Prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Woonzorgvisie - Opgave nultreden-, geclusterd- en zorggeschikt wonen

<i>Tot 2030</i>	<i>nultreden</i>	<i>geclusterd</i>	<i>zorggeschikt</i>
nieuwbouw	430	335	70

Gemeenschappelijke ruimte

Bij nieuwbouw van appartementencomplexen die (ook) geschikt zijn voor senioren is het belangrijk om een gemeenschappelijke ruimte op te nemen in het complex. Hierdoor wordt een *nultredenwoning* een *geclusterde woning*. Door de toekomstige schaarste in zorg gaat meer verwacht worden van zorgen voor elkaar. Ook wordt steeds meer zorg thuis geleverd, waardoor zorgbehoevenden onderdeel blijven van een wooncomplex en de wijk. Een gemeenschappelijke ruimte is hierin faciliterend; mensen ontmoeten elkaar en leren elkaar kennen. Dit draagt bij aan omzien naar elkaar en vermindering van eenzaamheid.

Dementievriendelijk bouwen

Bij nieuwbouw of renovatie van ouderenhuisvesting is het belangrijk om de woonomgeving dementievriendelijk in te richten. Hierbij geeft men extra aandacht aan bewegwijzering, contrast/kleurgebruik en toegankelijkheid. In de toekomst krijgt 1 op de 5 mensen dementie en deze mensen zullen lang zelfstandig in de wijk blijven wonen².



² [https://media.alzheimer-nederland.nl/s3fs-public/media/2024-](https://media.alzheimer-nederland.nl/s3fs-public/media/2024-07/documents/Toolkit%20Dementievriendelijk%20Woongebouw%2015juli2024_versie%201.1.pdf)

[07/documents/Toolkit%20Dementievriendelijk%20Woongebouw%2015juli2024_versie%201.1.pdf](https://media.alzheimer-nederland.nl/s3fs-public/media/2024-07/documents/Toolkit%20Dementievriendelijk%20Woongebouw%2015juli2024_versie%201.1.pdf)

Zorg

Regionale afspraken over voldoende zorgaanbod

- Gemeente en Zorgkantoor Zilveren Kruis zetten zich in om te zorgen voor voldoende zorgaanbod, in de vorm van WMO zorg en ondersteuning en Wlz zorg.
- De afspraken worden afgestemd met zorgkantoor en zorgaanbieders. Zorgkantoor Zilveren Kruis en de IVVU hebben het initiatief genomen om volgens de door Zilveren Kruis ontwikkelde Regionale Routekaart te werken. Hierin zijn ook afspraken rond het Integraal Zorgakkoord (IZA) en Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) opgenomen.
- Zorgkantoor Zilveren Kruis zorgt voor de contractering van Wlz-zorg verbonden aan Wlz-cliënten. Het zorgkantoor kent hiervoor een zorgplicht en maakt met zorgaanbieders passende inkoopafspraken.
- De gemeente zorgt voor voldoende WMO zorg en ondersteuning en maakt hiertoe afspraken met aanbieders.
- Op dit moment lopen experimenten met voorkeurszorgaanbieders per complex, omwille van schaalvoordelen en efficiency. Hierbij gaat het dan vaak om zorg die door het zorgkantoor (en niet de gemeente) wordt gefinancierd, zoals verpleging en verzorging thuis (wijkverpleging). Door de vergrijzing nemen zorgvragen toe, terwijl er sprake is van personeelstekorten. Dit vraagt om efficiënte inzet van zorg.

Hierbij merkten wij op, dat inwoners alsnog de vrije keuze behouden voor een zorgaanbieder, omdat het een vrije markt met keuzevrijheid is. In De Schermerij in Leersum is QuaRijn voorkeursaanbieder en in De Boshove in Driebergen is dat Silverein. Dit concept kan ook interessant zijn voor andere woonzorghuizen, zoals Park Boswijk in Doorn en Beukenhorst in Driebergen.

10. Erratum Woonzorgvisie t.a.v. intramurale zorg

In de Woonzorgvisie staat dat de gemeente *geen* intramurale zorgvoorzieningen (onzelfstandig wonen) voor ouderen wil toevoegen, omdat het aanbod hiervan al ruim is. Bedoeld wordt intramurale *particuliere* zorg (onzelfstandig wonen) voor ouderen *in het dure segment*. In het sociale en middensegment wil de gemeente deze voorziening alleen toevoegen als uit onderzoek blijkt dat hier lokaal een tekort aan is voor bewoners uit de gemeente. De gemeente zet vooral in op *zelfstandige* woningen voor ouderen.

11. Regionaal Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen

Wonen

De gemeente Utrechtse Heuvelrug zet zich in om jaarlijks maximaal 80 sociale huurwoningen toe te wijzen aan wettelijk urgenten en statushouders. Deze afspraak is ook opgenomen in de Prestatieafspraken met de corporaties.

Toelichting:

Regionaal zijn afspraken gemaakt over een evenwichtigere verdeling (faire-share) over de provincie van wettelijk urgenten. Wettelijk urgenten komen meestal uit onze eigen gemeente, maar hebben tijdelijk elders (vaak in Utrecht) in een zorginstelling gewoond en gaan nu weer zelfstandig wonen. Voor elke gemeente is o.b.v. het inwonertal berekend hoeveel sociale huurwoningen *zouden moeten* worden toegewezen aan de wettelijke urgenten en aan statushouders.

Daarnaast is ook berekend wat een *realistisch* aantal is, op basis van het jaarlijks aantal vrijkomende woningen, opleveringen van nieuwe sociale huurwoningen en de regionale afspraak dat maximaal 30%³ van alle toe te wijzen sociale huurwoningen naar deze aandachtsgroepen gaat. Volgens de eerste berekening zou de gemeente Utrechtse Heuvelrug jaarlijks 94 woningen moeten toewijzen aan wettelijk urgenten en statushouders. Realistisch is 80 woningen⁴. Het gaat om een inspanningsverplichting.

Wettelijk urgenten: wie zijn dat?

Uitstromers uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, Jeugdzorg met verblijf, Detentie, Vrouwenopvang, Forensische Beschermd Wonen en Zorg; Uitstappende sekswerkers; Mantelzorgbieders- en vragers. De laatste 2 categorieën tellen niet mee in de fair-share afspraken omdat de aantallen heel klein zijn (sekswerkers) of omdat het *lokaal* urgenten zijn (mantelzorg).

Woonbegeleiding

De gemeente maakt lokaal en in ZOU- verband afspraken met corporaties en zorgpartijen over begeleiding, om te zorgen voor een zachte landing in de gemeente. De sociale dorpsteams hebben hier een belangrijke rol in. Regionaal werken de gemeenten aan de spreiding van zorgvoorzieningen en de inzet van Beschermd Thuis, waardoor inwoners zo lokaal mogelijk zorg ontvangen. In 2026 wordt een zogenaamde Ethos Light telling⁵ gedaan, die inzicht geeft in dak- en thuisloosheid in onze regio. De gemeente zet vanuit het zogenaamd 'GALA'⁶ in op het versterken van de sociale basis in de dorpen. Ook woningcorporaties hebben hierbij, o.a. via huismeesters, een belangrijke rol.



³ Regionale afspraak tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten in de U10, om maximaal 30% van de woningen toe te wijzen aan deze aandachtsgroepen, om voldoende woningen aan te kunnen bieden aan regulier woningzoekenden.

⁴ Daarnaast heeft elke gemeente ook haar *eigen* urgentie-verlening op sociaal-maatschappelijke- en/of medische gronden. Deze komen boven op het aantal van 80 woningen. Voor de Gemeente Utrechtse Heuvelrug gaat het over ongeveer 5 woningen per jaar.

⁵ ETHOS ('European Typology of Homelessness and Housing Exclusion') Light is een instrument om het aantal dak- en thuislozen in kaart te brengen. De classificatie omvat ook mensen die uitstromen uit een instelling en mensen die tijdelijk verblijven bij familie of kennissen.

⁶ Gezond en Actief Leven Akkoord 2023: Gemeenten, GGD, zorgverzekeraars en VWS werken samen aan een gezond leven voor iedereen. In het GALA-akkoord staat wat nodig is opdat in 2040 een generatie opgroeit in een gezonde leefomgeving met een sterk sociaal netwerk.

Nieuw Beleid

12. Woningdelen en woningsplitsing

Het college wil woningdelen en woningsplitsing beter faciliteren.

Woningdelen

Het college wil woningdelen voor maximaal 2 personen vergunningvrij maken (zie onderstaand schema). Dit zal t.z.t. worden opgenomen in het Omgevingsplan en in de Huisvestingsverordening.

Woningdelen nieuw beleid

- Woningdelen tot en met 2 personen (die geen gezamenlijk huishouden vormen) is vergunningvrij.
 - Bij inwonen en hospitaoverhuur betekent dit dat 2 personen *extra* in de woning mogen wonen, naast het huishouden van hoofdhuurder of eigenaar.
 - Bij friendscontracten betekent dit dat een woning verhuurd mag worden aan maximaal 2 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen.
- Woningdelen voor 3 personen of meer (die geen huishouden vormen) blijft vergunningplichtig.

Fig. 1. Verschillende vormen van woningdelen en splitsen (Bron: Team Wonen)

		Beschrijving	Risico	Vergunningsvrij toegestaan? Huidige situatie	Vergunningsvrij toegestaan? Nieuwe situatie
Onzelfstandig wonen Hoofdbewoner(s) / eigenaar woont zelf in de woning.	Inwonen	Het inwonen bij de hoofdbewoner(s) (hoofdhuurder / eigenaar) zonder hospitacontract.	Laag risico op overbewoning of overlast.	Nee	Ja, mits maximaal twee inwonenden.
	Hospitaverhuur	Het inwonen bij de hoofdbewoner(s) (hoofdhuurder / eigenaar) met een hospitacontract.	Laag risico op overbewoning of overlast.	Nee	Ja, mits maximaal twee inwonenden.
Onzelfstandig wonen Hoofdbewoner(s) / eigenaar woont zelf niet in de woning	Friendscontract	Meerdere personen huren gezamenlijk een woning. Er is één huurcontract.	Risico op overlast en parkeerdruk bij meer dan twee personen.	Nee	Ja, tot en met twee woningdelers.
	Kamergewijze verhuur	Meerdere personen huren gezamenlijk een woning. Iedere huurder heeft een eigen huurcontract.	Risico op van overlast en parkeerdruk bij meer dan twee personen.	Nee	Ja, tot en met twee woningdelers.
Zelfstandig wonen Splitsen	Bouwkundig splitsen	Door een flinke verbouwing worden er één of meerdere extra zelfstandige woningen gerealiseerd.	Risico op overlast en parkeerdruk. Kwaliteit woningen (te klein).	Nee	Nee
	Kadastraal/juridisch splitsen	Bouwkundige splitsing gevolgd door splitsing in appartementsrechten voor verkoop.	Risico op overlast en parkeerdruk. Risico op speculatie.	Nee	Nee

Toelichting

Woningdelen

Bij *Woningdelen* wonen meerdere personen, die géén gemeenschappelijk huishouden voeren, in één woning.

Doel

Met woningdelen kan snel woonruimte worden toegevoegd zonder versterking. Dit is ook een doel uit de Raadsbrede afspraken (Groen en duurzaam doen, 2022)⁷. Het biedt kansen aan jongeren, die door de lange wachttijden nagenoeg geen kans maken op een woning en daardoor steeds langer bij hun ouders moeten blijven wonen. Ook is woningdelen een mogelijkheid om alleengaande statushouders en aandachtsgroepen te huisvesten⁸. De kostendelersnorm is niet van toepassing als de bewoners een eigen huurcontract hebben⁹.



Inwonen, hospitaverhuur, kamergewijze verhuur van een woning en ‘friendscontracten’ zijn allemaal vormen van woningdelen. Het specifieke kenmerk: Er wonen meerdere huishoudens in één woning. Het gaat om onzelfstandig wonen. De woning zelf kan blijven zoals deze is, een verbouwing is niet noodzakelijk.

Woningsplitsing

Splitsen van een woning is wezenlijk anders en ingrijpender. Een woning wordt verbouwd en opgedeeld in twee of meer zelfstandige woningen. De woning zelf verandert hierbij ook ingrijpend. Zo worden voor elke woning afzonderlijke nutsvoorzieningen aangelegd. Ook wordt een woning vaak kadastraal gesplitst, noodzakelijk indien men een afzonderlijke woning wil verkopen. Zowel banken als gemeenten zijn nog onvoldoende toegerust om dit gemakkelijker te maken. Splitsen blijft waarschijnlijk wel vergunningplichtig en is maatwerk. In 2026 komt het college met een voorstel om splitsen beter te faciliteren, bijvoorbeeld door het vergunningstraject te versoepelen.

Doel

Woningsplitsing faciliteert bewoners in hun wensen tot het bij elkaar wonen met familie of vrienden, door één grote woning te splitsen in meerdere zelfstandige woningen. Dit biedt kansen voor o.a. ‘kangoeroe-woningen’, waarbij waarin ouders en volwassen kinderen bij elkaar, maar wel zelfstandig wonen, en/of voor bevriende volwassenen, die samen een grote woning willen kopen en deze willen splitsen in meerdere zelfstandige woningen, om bij elkaar te wonen en voor elkaar te zorgen.

⁷ https://cuatro.simcdn.nl/heuvelrug/uploads/uitvoeringsprogramma_raadsbrede_afspraken_0.pdf?cb=1hMMxX20

⁸ Een voorbeeld van hospitaverhuur waar we in de gemeente al geruime tijd mee werken is Kamers met Aandacht. Als gemeente en regio ZOU hebben we een contract met een organisatie om voor jongeren kamers met aandacht te organiseren, waardoor kwetsbare jongeren een fijne tijdelijke woonplek krijgen.

⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-kostendelersnorm-in-de-bijstand>

13. Uitvoering Parkeernormen bij eerstelijns gezondheidszorg

De gemeente wil bestaande eerstelijns gezondheidsvoorzieningen behouden en de vestiging van nieuwe stimuleren. In sommige gevallen is gebleken dat de parkeernormen een belemmering zijn voor een initiatief en dat de parkeernormen als 'hoger dan nodig' worden ervaren. Daarom wil het college, in voorkomende gevallen, een uitzondering maken in de voorwaarden voor het afwijken van de parkeernorm.

Een te hoge parkeernorm leidt soms tot een financieel onhaalbare business-case en het afhaken van initiatiefnemers. Weliswaar is een ontheffing mogelijk via het mobiliteitsfonds, maar dit kost veel tijd en geld.

In het huidige parkeerbeleid zijn de volgende mogelijkheden opgenomen om ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren:

- Salderen (huidig versus nieuw): alleen de toename aan parkeerbehoefte geldt als parkeereis. Men kijkt dus ook naar de voorgaande functie op een locatie (met bijbehorende parkeervraag);
- Dubbelgebruik; bij meerdere functies die gebruik maken van de parkeerplaatsen(d.m.v. aanwezigheidspercentages);
- Ontheffing van de parkeereis d.m.v. een bijdrage aan het mobiliteitsfonds.

Het college is bevoegd voor het toepassen van het gebruik van het Mobiliteitsfonds en heeft daarmee invloed op het stimuleren van specifieke ontwikkelingen. Om de vestiging van nieuwe eerstelijns gezondheidsvoorzieningen te faciliteren, zal het college, in voorkomende gevallen, de afweging maken deze bijdrage op 0 te stellen. Dit gebeurt vanuit het oogpunt van een groot maatschappelijk belang voor eerstelijns gezondheidszorg.

Parkeernormen gezondheidszorg (Parkeerbeleidsnota GUH).

Bron: Parkeerbeleidsnota GUH en publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' van bureau CROW.

Gezondheidszorg en sociale voorzieningen	Eenheid, per:	Centrum	Schil centrum	Rest beb. kom	Buitengebied
Huisartsenpraktijk	Behandeltkamer	2	2,5	3	3
Apotheek	Apotheek	2,1	2,6	3,1	nvt
Fysiotherapiepraktijk	Behandeltkamer	1,1	1,4	1,7	1,7
Consultatiebureau	Behandeltkamer	1,2	1,5	1,8	1,9
Consultatiebureau voor ouderen	Behandeltkamer	1,2	1,5	1,9	2,1
Tandartsenpraktijk	Behandeltkamer	1,4	1,9	2,3	2,4
Gezondheidscentrum	Behandeltkamer	1,4	1,8	2,2	2,2

14. Voorrang lokaal woningzoekenden bij nieuwbouw koop tot VON 615.000

Voorrang voor lokaal woningzoekenden bij nieuwbouw koop gold al voor woningen tot de grens van betaalbare koop. Besloten is om deze grens op te hogen tot de grens van de opkoopbescherming, d.w.z. tot een VON van maximaal 615.000 (prijsspeil 2025 en 2026). De voorrang geldt voor 50% van de woningen in een project. De voorrang geldt voor mensen die wonen, werken of een opleiding volgen in de gemeente. Deze voorrang wordt op vrijwillige basis, privaatrechtelijk via de AOK (Anterieure Overeenkomst) met de ontwikkelaar geregeld.

Bestaand Woonbeleid (van vóór de Woonzorgvisie) bij elkaar gezet

Voor de overzichtelijkheid nemen wij in het Addendum al het woonbeleid op, zodat alles in één document bij elkaar staat. Dit beleid is bijvoorbeeld vastgelegd in de Huisvestingsverordening, Doelgroepenverordening, een beleidsnota, of in een Anterieure Overeenkomst (AOK) met projectontwikkelaars. Voor de exacte uitwerking en details blijven de Huisvestings- en Doelgroepenverordening van kracht en de aangewezen bron. De Nota Instrumenten wordt daarentegen ingetrokken.

15.Opkoopbescherming

(uit: Huisvestingsverordening)

Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een opkoopbescherming voor woningen met een WOZ waarde tot en met 615.000 (prijspeil 2025 en 2026) . Er geldt dus een verbod om woningen tot en met een WOZ waarde van 615.000 te kopen om te verhuren. Om een woning met een WOZ waarde tot 615.000 te verhuren, is een verhuurvergunning nodig, tot 4 jaar na aankoop van de woning.

Er zijn enkele uitzonderingen op het verbod, o.a. als men de woning wil kopen om te verhuren aan familie in de eerste of tweede graad, of als de eigenaar minimaal één jaar zelf in de woning heeft gewoond en de woning tijdelijk wil verhuren. De exacte regels staan in de Huisvestingsverordening .

De opkoopbescherming is publiekrechtelijk geregeld in de Huisvestingsverordening (en wordt ook opgenomen in de AOK (Anterieure Overeenkomst)) met de projectontwikkelaar en in het koopcontract met de koper.

Toelichting: In januari 2022 is de Huisvestingswet gewijzigd en werd een mogelijkheid tot opkoopbescherming in de wet opgenomen. Een gemeente kan de opkoopbescherming inzetten om te zorgen dat woningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. De opkoopbescherming is geregeld in de gemeentelijke Huisvestingsverordening, door middel van een vereiste verhuurvergunning.

Algemene verschillen tussen de betekenis van Opkoopbescherming en Zelfbewoningsplicht

- Bij de zelfbewoningsplicht is het, net als bij de opkoopbescherming, niet toegestaan om de woning te verhuren, maar daarnaast is het ook niet toegestaan om de woning binnen een bepaalde termijn te verkopen.
- De zelfbewoningsplicht geldt alleen voor nieuwbouw; de opkoopbescherming geldt ook voor bestaande woningen.
- De zelfbewoningsplicht mag alleen gelden voor woningen tot en met de betaalbaarheidsgrens; de opkoopbescherming mag tot een hogere WOZ waarde worden ingevoerd, wat veel gemeenten ook doen (om een 'waterbed-effect' te voorkomen).
- Zelfbewoningsplicht wordt privaatrechtelijk geregeld en moet worden opgenomen in de AOK; Opkoopbescherming is publiekrechtelijk geregeld in de Huisvestingsverordening.
- De termijn van de zelfbewoningsplicht kan een gemeente zelf kiezen (binnen de regels van proportionaliteit); de opkoopbescherming geldt altijd voor 4 jaar.

16. Sociale koop: Anti speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw

(uit: Nota instrumenten regie sociaal en middensegment woningbouw)

Nieuwbouw Sociale koopwoningen zijn in onze gemeente nieuwbouwwoningen met een VON prijs van maximaal 300.000 (Prijspeil 2026)¹⁰.

Om sociale koopwoningen minimaal 10 jaar te behouden als sociale koopwoning, geldt een antispeculatiebeding en een zelfbewoningsplicht.

Antispeculatiebeding: De woning mag gedurende 10 jaar niet worden verkocht zonder toestemming van de gemeente. Het is een kettingbeding: bij verkoop van de woning gaat de werking van het beding over op de nieuwe koper. Indien de gemeente toestemming tot verkoop verleent wordt een maximale verkoopprijs vastgesteld. Wordt na verkoop geconstateerd dat de woning tegen een hogere prijs is verkocht, dan is de verkopende partij hierover een boete (winstafdracht) verschuldigd. De winst is verkoopprijs minus aankoopprijs. Bij een termijn van 10 jaar bedraagt de afdracht van de winst in het eerste jaar 90% en elk jaar daarop 10% minder. Na 10 jaar is het bedrag tot 0 gereduceerd. Het bedrag stort de gemeente in de Reserve Vereveningsfonds voor het stimuleren van de bouw van betaalbare woningen.

Zelfbewoningsplicht: Deze geldt ook voor 10 jaar en is ook een kettingbeding. Er geldt een boetebeding van € 500 per dag waarop niet aan deze verplichting wordt voldaan.

Antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht worden opgenomen in de AOK (Anterieure Overeenkomst) met de projectontwikkelaar en in het koopcontract van de eerste koper. Het college kan in voorkomende gevallen op basis van hardheid van bovenstaande afwijken, bijvoorbeeld bij een scheiding of overlijden.

17. Instandhoudingstermijnen ¹¹

(uit: Doelgroepenverordening)

De instandhoudingstermijnen van sociale huur, sociale koop en middensegment huur zijn juridisch verankerd in Doelgroepenverordening. De Doelgroepenverordening blijft van kracht, totdat de instandhoudingstermijnen zijn opgenomen in het Omgevingsplan.

- a. Sociale huurwoningen moeten minimaal 25 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar blijven.
- b. Sociale koopwoningen moeten minimaal 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning beschikbaar blijven.
- c. Middeldure huurwoningen moeten minimaal 15 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als middel dure huurwoningen beschikbaar blijven.

¹⁰ <https://www.heuvelrug.nl/grenzen-huur-en-koopprijzen>

¹¹ De wet (Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) vereist dat zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen voor ten minste 10 jaar na ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep. Gemeenten hebben de vrijheid om een langere termijn vast te stellen. De instandhoudingstermijnen voor sociale en middeldure huurwoningen zijn verschillend omdat een balans wordt gezocht tussen zekerheid voor langdurig behoud voor een kwetsbare/minder kwetsbare doelgroep enerzijds en een balans tussen betaalbaarheid en marktwerking aan de andere kant. Voor sociale huurwoningen is de instandhoudingstermijn in Nederland vrijwel overal 25 jaar.

18. Inkomensgrenzen nieuwbouw sociale- en betaalbare koop

Nieuwbouw Sociale koop en betaalbare koop

Nieuwbouw sociale- en betaalbare koop zijn bedoeld voor middeninkomens. Sociale koop voor de lage middeninkomens en betaalbare koop voor de hoge middeninkomens.

Grenzen 2026	Max. VON prijs	Max. Inkomen
Sociale koop	300.000	68.858 bruto / jaar
Betaalbare koop	420.000	93.531 bruto / jaar

19. Voorrang voor lokaal woningzoekenden bij nieuwbouw middeldure huur

(uit: Nota instrumenten regie sociaal en midden segment woningbouw)

Voorrang voor lokaal woningzoekenden bij 50% van de woningen in een nieuwbouwproject middeldure duur, waarbij huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten in onze gemeente, voorgaan op huishoudens die geen sociale huurwoning achterlaten, wordt privaatrechtelijk in de AOK geregeld. Het gaat om mensen die wonen, werken of een opleiding volgen in onze gemeente.

20. Intrekken Nota instrumenten regie sociaal en middensegment woningbouw

Beleid uit de Nota instrumenten regie sociaal en middensegment woningbouw (2020) is nu opgenomen in dit Addendum. Daarom trekken we de Nota instrumenten uit 2020 in.



Colofon

Uitgave: Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Auteur: Rosita Mertens

Foto's: Barbara Vreekamp

Datum: 29 januari 2026



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG