



Nieuwegein



# Woonvisie 2015



**Raadsnummer: 2015-370**





## Voorwoord



Voor u ligt de nieuwe Woonvisie. Met deze visie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de komende vier jaar.

Wat zijn de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen in Nieuwegein? Hoe maken we wonen in Nieuwegein voor iedereen beter? Daar gaat deze visie op in. We kunnen dat natuurlijk niet alleen als gemeente. Ik roep u daarom op om bij te dragen aan het realiseren van de ambities. Door samen te werken kunnen we de woonwensen van onze inwoners realiseren en blijft Nieuwegein een fijne stad om in te wonen.

De visie is tot stand gekomen met input van verschillende partijen. Ik wil de leden van de klankbordgroep en alle bewoners die hebben meegedacht tijdens de twee bewonersavonden hartelijk danken voor hun inbreng. Mede hierdoor hebben we een duidelijk beeld van wat er speelt in Nieuwegein en waar de komende jaren onze focus ligt.

Wethouder Hans Adriani





## Inleiding

De laatste woonvisie is van 2005 en de situatie op de woningmarkt is sindsdien behoorlijk gewijzigd. Het woonbeleid dient daarom geactualiseerd te worden. De visie is geen alomvattende woonvisie, maar benadrukt de 4 belangrijkste opgaven voor het wonen. Deze opgaven zijn gekozen op basis van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt, de input vanuit de raadscommissie en de input die tijdens het participatietraject is verkregen. De prestatieafspraken die met de corporaties zullen worden gemaakt vereisen bovendien dat de gemeente haar beleid en wensen ten aanzien van de corporaties helder en gebaseerd op de actuele situatie verwoordt. In de visie is daarom dan ook nadrukkelijk aandacht voor de ontwikkelingen in de sociale huursector.

Het resultaat is een visie die richting geeft aan het woonbeleid van de gemeente voor de komende jaren. Om het beleid actueel te houden wordt de visie elke vier jaar geactualiseerd. In de visie zijn verschillende ambities opgenomen en is aangegeven wat we als gemeente doen om deze ambities te verwezenlijken. De samenwerking met de verschillende partners in het veld is essentieel om de ambities te kunnen verwezenlijken.

### Proces

De visie is tot stand gekomen met behulp van de input van verschillende partijen. Via de klankbordgroep zijn diverse professionele stakeholders en belangengroeperingen betrokken. Er is een tweetal bewonersavonden georganiseerd voor belangstellenden en de stukken zijn besproken met de Wmo-raad en de raad(scommissie). De analyse, waarin een beeld wordt geschetst over de huidige situatie op de woningmarkt, de opgaven en ambities voor de woonvisie en de uitwerking daarvan, **waren onderwerp van gesprek. De "Analyse" is een aparte bijlage bij deze woonvisie, evenals de**

**"Opgaven en ambities voor de Woonvisie" (2015-022)** zoals vastgesteld door de gemeenteraad van februari 2015. De ambities die zijn geformuleerd bij de verschillende opgaven staan niet los van elkaar, maar vertonen samenhang en overlappen elkaar deels. Zo heeft betaalbaar wonen een duidelijke link met duurzaamheid, een energiezuiniger woning heeft effect op de woonlasten en de betaalbaarheid van de woning.

### Doel

Het doel van de woonvisie is om iedereen prettig te laten wonen in Nieuwegein en woonwensen en woningbehoefte van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen onze gemeente. Het woningaanbod dient tevens bij te dragen aan een vitale stad en een vitale bevolkingsgroep, die zorgt voor goede en betaalbare voorzieningen.

Met de vier opgaven die we centraal stellen in deze woonvisie en de ambities die we daarbij hebben geformuleerd denken we een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan dit doel. Het gaat daarbij om de volgende opgaven:

- ⇒ Vitale stad
- ⇒ Betaalbaar wonen
- ⇒ Wonen en zorg
- ⇒ Kwaliteit en duurzaamheid

**De Woonvisie bestond tot nu toe uit "de Analyse" en "de Opgaven en ambities". De Woonvisie wordt compleet gemaakt door bij die vastgestelde ambities nu ook maatregelen te benoemen.**





## Vitale stad

### Woningbehoefte

De vraag naar woningen in deze regio is nog steeds erg hoog en er is voorlopig nog geen sprake van krimp. In de analyse van de woonvisie is opgenomen dat er op basis van de Primos-prognose 2012 2200 woningen extra nodig zijn bovenop de huidige woningbouwambitie van 3300 woningen. Na het gereedkomen van de toekomstvisie die in 2015 wordt opgesteld, vindt een herijking plaats van het bouwprogramma. In deze woonvisie blijft de huidige bouwambitie van 3300 woningen voorlopig het uitgangspunt.

### Wooncarrière

In een vitale stad is het mogelijk dat inwoners hun wooncarrière kunnen maken. Dat betekent dat alle segmenten voldoende vertegenwoordigd moeten zijn.

Volgens het woningbehoefteonderzoek wordt de woningvraag in 2025 bepaald door 4 groepen. De 55-plussers vormen hierbij de grootste groep, gevolgd door de stijgers en de starters. Tenslotte is er een groep die niet wil verhuizen; de stabielen. Wanneer de woningvraag van deze groepen wordt afgezet tegen de bestaande woningvoorraad dan is vooral bij huurwoningen in de vrije sector de vraag aanzienlijk groter dan het aanbod. Ook in de sociale huur is behoefte aan uitbreiding en in het koopsegment is vooral behoefte aan **woningen vanaf € 300.000,-**. De vraag naar duurdere koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen komt met name van de stijgers en de 55-plussers die op zoek zijn naar een reguliere woning. De vraag naar betaalbare huurwoningen komt met name van starters en van 55-plussers die naar specifieke seniorenwoningen willen verhuizen. Deze laatste categorieën komen verder aan de orde onder de opgaven Betaalbaar wonen en Wonen en zorg, verder in deze visie.

Met de realisering van duurdere koopwoningen (met name grondgebonden) en vrije sectorhuurwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld) en specifieke seniorenwoningen (zie Wonen en zorg) kan doorstroming op gang komen binnen de Nieuwegeinse woningmarkt en komen woningen vrij voor andere woningzoekenden, zoals jonge gezinnen. De vraag van starters wordt met name geacommodeerd via de transformatie van kantoren of in de bestaande woningvoorraad, die vrijkomt door doorstroming.

### Gemêleerde bevolking

Voor een vitale stad is het belangrijk om een gemêleerde bevolking te hebben, gemêleerd in leeftijd, maar ook in financiële draagkracht. Zo kan er voldoende draagvlak blijven voor de voorzieningen in de stad, van onderwijs tot detailhandel. Met het realiseren van de woningsegmenten die onvoldoende aanwezig zijn in Nieuwegein kunnen we de inwoners die op zoek zijn naar deze woningen vasthouden en zo een bijdrage leveren aan een vitale stad.

In een vragersmarkt is de rol van de woonconsument steeds belangrijker. De woonconsument wil meer regie over het wonen en meer invloed op de toekomstige woning en woonomgeving. De behoefte aan zelfbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap neemt toe.





## Ambities:

1. De huidige woningbouwambitie van 3300 woningen realiseren in afwachting van de herijking van het bouwprogramma op basis van de toekomstvisie.
2. Inwoners moeten hun wooncarrière in Nieuwegein kunnen maken.
3. Burgerinitiatieven ten aanzien van woningbouw en transformatie faciliteren.

## Hoe gaan we dit realiseren?

Voortzetten van huidige woningbouwprogramma

Om de huidige woningbouwambitie te kunnen realiseren willen we het **"Woningbouwprogramma 3300 woningen" voor 3 jaar voortzetten**. Na het gereedkomen van de toekomstvisie zal het **"Woningbouwprogramma 3300" herijkt worden**. **Op dit moment** zijn voor de laatste 700 woningen nog geen concrete plannen gemaakt (zie woningbouwmonitor mei 2015 raadnummer. 2015-343).

In beeld brengen van ontwikkelkansen

We brengen ontwikkelkansen in beeld om investeerders te interesseren. Voorbeelden hiervan zijn het opstellen van een bidboek voor mogelijke transformaties en waar nodig het opstellen van een gebiedsvisie met kaders voor ontwikkeling.

Realiseren en stimuleren nieuwe kwaliteiten

Wanneer locaties zich daarvoor lenen willen we de realisering van duurdere koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen stimuleren. Het toevoegen van nieuwe kwaliteiten is een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen.

Voorrang bij uitgifte gemeentegrond

Bij uitgifte van gemeentegrond willen we waar mogelijk voorrang geven aan het realiseren van de opgave uit de woonvisie die door de markt minder vanzelfsprekend wordt ingevuld. Het gaat dan om woningen voor 55-plussers met de mogelijkheid om zorg te leveren en sociale huurwoningen. Woningen voor stijgers, met name duurdere koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen kunnen veelal door de markt gerealiseerd worden. De kwaliteit van de locatie bepaalt de inzet. De vraag van starters accommoderen we via de transformatie van kantoren of in de bestaande woningvoorraad.

Ruimte particulier initiatief en nieuwe concepten

In het grondbeleid willen we ruimte bieden voor de uitgifte van grond voor particuliere initiatieven tot zelfbouw of collectief particulier opdrachtgeverschap en vernieuwende woonconcepten zoals groepswonen.



## Betaalbaar wonen

### Vraag

Een deel van onze inwoners en onze woningzoekenden is voor huisvesting aangewezen op betaalbare huurwoningen. Van de actief woningzoekenden voor een sociale huurwoning behoort bijna 70% tot de primaire doelgroep<sup>1</sup> en nog eens 25% tot de secundaire doelgroep<sup>2</sup>. De primaire en secundaire doelgroep vormen de doelgroep van beleid. Woningcorporaties dienen minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroep te verhuren. De prognose van ABF laat zien dat deze doelgroep de komende jaren groeit, maar hun vraag naar sociale huurwoningen wat afneemt. Ondanks deze afnemende vraag zal het tekort dat nu bijna 1000 sociale huurwoningen bedraagt bij ongewijzigd beleid blijven bestaan. De sociale woningvoorraad krimpt dan namelijk verder in omdat er wordt verkocht en geliberaliseerd (optrekken huur naar vrije sector) en er weinig wordt bijgebouwd.

### Aanbod

De huren stijgen de laatste jaren fors. Het aanbod van betaalbare huurwoningen is snel afgenomen. Dit heeft te maken met het feit dat corporaties bij een nieuwe verhuring de huur vaak optrekken. Uit regionaal onderzoek is gebleken dat dit leidt tot betaalbaarheidsproblemen bij de primaire doelgroep. Omdat er weinig betaalbaar aanbod is, accepteren huishoudens een woning die eigenlijk te duur voor hen is. Via het rijk worden corporaties gedwongen vrijwel alleen nog passend toe te wijzen.

De huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren dienen dan (voor minimaal 95%) in sociale huurwoningen die behoren tot de kernvoorraad (**max. € 618,24 peildatum 1-1-2015**) gehuisvest te worden. Om de slaagkans niet te verkleinen moeten corporaties hun streefhuren verlagen. Dit heeft een positief effect op de betaalbaarheid, maar zal gevolgen hebben voor de investeringscapaciteit van de corporaties.

De grote vraag naar sociale huurwoningen en het geringe aanbod van deze woningen leidt tot een hoge gemiddelde wachttijd dan wel inschrijftijd van woningzoekenden voor een huurwoning, namelijk 7,74 jaar.

### Voorraad

De sociale huurwoningvoorraad mag niet verder krimpen en bij de uitbreiding van de woningvoorraad zal ook sociale huur moeten worden toegevoegd. Verder dient de voorraad voldoende gedifferentieerd te zijn naar grootte. Naast een accent op kleinere woningen passend bij de groei van het aantal kleine huishoudens dienen er ook grotere woningen in de voorraad aanwezig te zijn.

Scheefwoners zorgen er voor dat de voorraad sociale huurwoningen niet optimaal wordt benut. De ruimte die mogelijke toekomstige regelgeving biedt om scheefwonen tegen te gaan, bijvoorbeeld via flexibele huren en tijdelijke huurcontracten, willen we zoveel mogelijk benutten. Daarnaast wordt de scheve instroom door de regels in de nieuwe huisvestingsverordening beperkt.

1. *De primaire doelgroep heeft een belastbaar huishoudensinkomen tussen € 21.900,- en € 29.825,- afhankelijk van huishoudensgrootte en leeftijd.*
2. *De secundaire doelgroep zijn huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.911,- (prijspeil 1-1-2015)*







## Ambities:

1. De sociale huurwoningen die te huur worden aangeboden dienen qua prijs te passen bij de vraag van onze woningzoekenden.
2. Een sociale huurwoningvoorraad met een omvang van 30% van de woningvoorraad, die gedifferentieerd is naar grootte.
3. De positie van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een huurwoning verbeteren.

## Hoe gaan we dit realiseren?



We willen prestatieafspraken maken met de corporaties over:

- Een minimaal aanbod kernvoorraad als percentage van het totale aanbod, aansluitend bij de verhouding tussen primaire en secundaire doelgroep bij de actief woningzoekenden en aansluitend bij de passendheidsnorm van het rijk.
- Een minimale omvang kernvoorraadwoningen.
- Een minimale omvang sociale huurwoningen / afspraken over verkoop.



We werken mee aan een lobby om meer ruimte in de regelgeving te krijgen om scheefwonen tegen te gaan via bijvoorbeeld flexibele huren en tijdelijke huurcontracten. Wanneer toekomstige regelgeving het mogelijk maakt zullen we over het benutten van de instrumenten in gesprek gaan met de gemeenteraad. We realiseren ons dat er voor het toepassen van tijdelijke huurcontracten passend aanbod moet zijn en we zullen er voor waken dat huurders als gevolg van de toepassing van tijdelijke contracten op straat komen te staan.



Via een scherpere toewijzing van sociale huurwoningen in de nieuwe huisvestingsverordening willen we scheve instroom bestrijden.



We willen andere marktpartijen interesseren om woningen in het betaalbare huursegment te realiseren.



## Wonen en zorg

### Langer zelfstandig wonen

Steeds meer inwoners blijven langer zelfstandig wonen en gaan daar tot op hogere leeftijd mee door. Er zijn twee redenen voor deze ontwikkeling. Ten eerste is daar de wens van de bewoners zelf om zo lang mogelijk de regie op het eigen leven te behouden in een zelfstandige woning en een zelfgekozen buurt. Ten tweede is voor veel mensen het perspectief op huisvesting en verzorging binnen de muren van een instelling komen te vervallen. Specifiek voor Nieuwegein geldt dat wij als voormalige groeikern te maken hebben met een collectieve vergrijzing die rond het jaar 2035 op zijn hoogtepunt zal zijn. Naast de starters en de stijgers, zijn het de ouderen die het grootste beroep op de woningmarkt gaan doen.

### Vraag naar geschikte woningen

In algemene zin ontstaat er een grotere vraag naar levensloopgeschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en soms ook dagbesteding. Deze vraag manifesteert zich in verschillende marktsegmenten. Die diversiteit zal nog verder toenemen doordat er allerlei verschillende zorg- en samenleefverbanden zullen ontstaan als mensen zorg meer

zelf moeten gaan regelen. Dit levert ook nieuwe wensen op voor woningen en complexen.

Om deze ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden zien wij in hoofdlijnen drie oplossingsrichtingen:

- Het op peil houden van de basiskwaliteit voor wat betreft de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woningvoorraad en nieuwbouw in Nieuwegein.
- De realisering in zowel de bestaande woningvoorraad als de nieuwbouw van circa 1000 woningen verzorgd wonen tot 2030, terwijl deze regelmatig wordt gemonitord.
- Het op regionaal niveau afstemmen van vraag en aanbod van plaatsen in instellingen voor GGZ, GZ, maatschappelijke opvang en Jeugdzorg en het op plaatselijk niveau faciliteren van de realisering van kleinschalige woonvormen voor deze groepen.

### Ambities:

1. De bestaande woningvoorraad meer geschikt te maken voor ouderen en mensen met een beperking.
2. Door middel van nieuwbouw en transformatie te voorzien in voldoende nultredewoningen en verzorgd wonen.
3. De (regionale) woonruimteverdeling zodanig in te richten, dat een woning ook op het gebied van zorg en welzijn bij de juiste persoon terecht komt.
4. De extramuralisering van woonvoorzieningen in de sfeer van de GGZ, GZ en Jeugdzorg wordt door de gemeente gefaciliteerd.





## Hoe gaan we dit realiseren?

Opstellen programma  
Wonen en zorg

We stellen in 2015 een programma Wonen en zorg op waarin de ambities nader worden uitgewerkt. De looptijd van dit programma is vooralsnog 10 jaar. In dit programma willen we als gemeente informeren, verbinden, stimuleren en faciliteren.

Vorrang inwoners met  
ondersteuningsvraag

Via de nieuwe huisvestingsverordening veranderen we het woonruimteverdelingssysteem waarbij het 55-pluslabel vervalt en woningen met zorgvoorzieningen met voorrang worden toegewezen aan mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag.

Beter geschikt maken be-  
staande woningvoorraad

We willen prestatieafspraken maken met de woningcorporaties over het geschikt maken van een volume van hun woningvoorraad voor verzorgd wonen. Binnen het programma Wonen en zorg wordt het stimuleren van particuliere eigenaren en beleggers om hun woning beter geschikt te maken verder uitgewerkt. Hierbij is in ieder geval aandacht voor de financiële aspecten.

Vorrang uitgifte  
gemeentegrond

We geven voorrang aan de realisering van woningen voor ouderen en mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag bij de uitgifte van gemeentegrond binnen de gunstig gelegen gebieden, zoals aangegeven op bijgevoegd kaartje (bijlage op pagina 14).

Stimuleren bouwen in  
gunstig gelegen gebieden

We stimuleren de realisering van woningen voor ouderen en mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag wanneer marktpartijen woningen realiseren binnen de gunstig gelegen gebieden, zoals aangegeven op bijgevoegd kaartje (bijlage op pagina 14).

Ruimte voor particulier  
initiatief wonen en zorg

In het grondbeleid bieden we ruimte voor de uitgifte van grond voor particuliere initiatieven op het gebied van wonen en zorg, middels zelfbouw of collectief particulier opdrachtgeverschap.



## Kwaliteit en duurzaamheid

De Nieuwegeinse woningvoorraad is voor een belangrijk deel meer dan 30 jaar oud. De fysieke kwaliteit behoeft daarom hier en daar verbetering. Verder is de uitstraling van delen van de woningvoorraad minder goed en eentonig.

Naast het verbeteren van de kwaliteit zelf is ook het verduurzamen van woningen een belangrijke opgave. Het verduurzamen van woningen heeft niet alleen effect op het comfort in de woning, maar ook op de energielasten en daarmee de woonlasten. Energielasten maken een steeds groter deel uit van de woonlasten. Verduurzaming en energiebesparing hebben zo niet alleen effect op het milieu maar ook op het woonlastenplaatje.

Toekomstwaarde is ook duurzaamheid. Bij woningbouw en transformatie van kantoor- of ander vastgoed naar woningen moet daarom ook naar de toekomstwaarde gekeken worden. Door deze woningen voor meerdere doelgroepen geschikt te maken blijft er ook in de toekomst vraag naar deze woningen.

De kwaliteit van het wonen wordt ook voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van de woonomgeving. Omdat de kwaliteit van de woonomgeving in de visie Betere Buurten aan de orde komt, waarmee in 2015 wordt gestart, wordt hieraan in deze woonvisie geen aandacht gegeven.

### Ambities:

1. Verduurzaming van de woningvoorraad om zo bij te dragen aan een verlaging van de woonlasten en het terugdringen van het energieverbruik.
2. Verbetering van de kwaliteit en uitstraling van de bestaande woningvoorraad.
3. Duurzame nieuwbouw en transformatie.





## Hoe gaan we dit realiseren?

Uitgangspunten energie-neutraal bouwen

Bij de uitgifte van gemeentegrond hanteren we de realisering van energieneutrale woningen als uitgangspunt.

Verbeteren informatievoorziening

We verbeteren de informatievoorziening aan particuliere eigenaren over verduurzaming via een digitaal platform (via het regionale project Uthuis).

Prestatieafspraken over verduurzaming

We maken prestatieafspraken met woningcorporaties over de verduurzaming van hun voorraad, het realiseren van energieneutrale nieuwbouw en het starten van pilotprojecten ten aanzien van nul op de meter renovaties.

Stimuleren nul op de meter renovaties

In navolging van de ondertekening in januari 2015 van de landelijke **"Deal Stroomversnelling Koopwoningen"** werken we samen met de EBU, provincie Utrecht en regiogemeenten aan het stimuleren van de realisatie van nul-op-de-meter renovaties.

Prestatieafspraken over kwaliteit

We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Nieuw welstandsbeleid

We stellen nieuw welstandsbeleid op waarin voorstellen worden gedaan voor het aanjagen, inspireren en stimuleren van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Community aanpak

**De gemeente heeft vastgesteld om diverse programma's** vanuit een community aanpak op te pakken en zo een kwaliteitsimpuls tot stand te brengen met de samenleving (als wens van en met sturing van de stad). Ook de kwaliteit en uitstaling van de bestaande woningvoorraad kan onderdeel uitmaken van deze community aanpak.

Meewerken aan nieuwbouw en transformatie

We werken mee aan de nieuwbouw van en transformatie naar woningen wanneer dat een kwalitatieve toevoeging is voor de directe omgeving en ten opzichte van de huidige situatie.

# Wonen en zorg: 400 metergrens van voorzieningen

