

1-13 Bijlage 1

# Wij willen meer woningen bouwen

Veel mensen willen graag in de regio Utrecht wonen. Starters, jonge gezinnen, ouderen, alleenstaanden: allemaal zien zij hier voor zichzelf een prettig bestaan. Ook nieuwkomers en mensen in een kwetsbare positie gunnen we een veilig thuis. Maar de woningtekorten zijn groot en de wachttijden lang. Daar maken wij ons zorgen over. Er moeten meer woningen komen.

**Dit plaatst ons en jullie voor de uitdaging: hoe vinden woningzoekenden een woning? Dit pamflet is geschreven ter inspiratie voor het verkiezingsprogramma, uitgaande van een lange termijn visie (Nationale Prestatie Afspraken) en een gezamenlijk doel:**

**Meer woningen, Betere buurten.**

# Woonin kiest voor

## Nieuwbouw

- ✓ Nieuwe locaties voor woningbouw zijn de grootste uitdaging. We hebben investeringsruimte voor veel sociale huurwoningen. Die woningen komen er alleen als we voldoende (betaalbare) grond verwerven.
- ✓ Bij nieuwbouw luisteren we naar de stem van woningzoekenden. We faciliteren hen bij inspraak- en participatieprocessen, voor een beter evenwicht van belangen. Er komt vanuit de gemeente inbedding van hun stem en een prikkel om woningzoekenden te motiveren.
- ✓ Investeren in middenhuur-woningen doen we in beperkte mate en mag niet ten koste gaan van ons doel: meer sociale huurwoningen.
- ✓ Voor de groeiende groep zelfstandig wonende ouderen ontwikkelen we speciale woonconcepten, zoals de Dichter, de Muzieknoot en C3.

**Woonin leverde vorig jaar ruim 400 nieuwe woningen op. In het jaar 2025 zijn dat er 495. We starten dit jaar bovendien met de bouw van 1000 nieuwe woningen.**

**In Nieuwegein bouwt Woonin in 2025 167 nieuwe woningen. In de jaren erna (tot 2028) gaan we ruim 600 woningen bouwen.**

## Onze uitgangspunten met betrekking tot afspraken en regelgeving

- ✓ Nationale Prestatie Afspraken (NPA) zijn leidend voor gemeente en corporaties.
- ✓ Een vlot gestandaardiseerd bouwproces, zoals vergunningen, plankosten en anterieure overeenkomst, is noodzakelijk. De gemeente draagt zorg hiervoor.
- ✓ We maken onze nieuwbouw op basis van het Bouwbesluit. Aanvullende ambities en eisen hebben consequenties voor snelheid en betaalbaarheid.

- ✓ We willen een kavel bouwrijp maken voordat alle nieuwbouwvergunningen definitief zijn.
- ✓ We verkopen sociale huurwoningen. Met de opbrengsten betalen we nieuwbouw en verduurzaming.
- ✓ Verkoop is gericht op doorstroom, voor (zittende) huurders naar de koopmarkt.
- ✓ Het grondprijzenbeleid komt niet langer éézijdig maar gezamenlijk tot stand.
- ✓ Om de woningnood tegen te gaan is het nodig om de visie op hoogbouw te herzien: twee lagen bovenop het bestemmingsplan.

## We bouwen **betere buurten**

We zien steeds meer mensen in een kwetsbare positie in onze woningen. Denk bijvoorbeeld aan voormalig daklozen en verslaafden, eenzame ouderen, statushouders en mensen met financiële of psychische problemen. Soms is er sprake van een combinatie van problemen. Dit heeft invloed op de buurt en op ons werk, dat uitdagend en ingewikkeld kan zijn. Samen met onze lokale partners kunnen we de buurten voor onze huurders verbeteren en bouwen wij sterke woon-gemeenschappen. Dit vereist vakwerk, dit noemen we het ambacht van de volkshuisvesting. Belangrijk is dat we naast onze huurders staan, hun leefwereld centraal stellen en zorgen dat onze medewerkers goed toegerust zijn voor hun taken.

**In 2024 werkten we in bijna 1300 woningen aan verduurzamen, zoals isolatie en nieuwe installaties. In 2025 leveren we hiervan 764 verbeterde woningen op en starten we met 744 woningen.**

**In Nieuwegein vindt in 2025 aan 160 woningen groot onderhoud plaats. Van 2026 tot en met 2028 vindt er groot onderhoud plaats aan nog 380 woningen.**

# Woonin kiest voor

## Sterke woongemeenschappen

- We realiseren bij voorkeur gemengde woonconcepten, waar een diversiteit van huurders elkaar ondersteunt een goede buur te zijn. Uit onderzoek blijkt dat de onderlinge verbinding beter is en huurders profijt hebben van dit concept.
- In onze wooncomplexen stemmen we het beheer af op de vraag. Bij kwetsbare complexen is ons beheer intensief. Wij vragen de gemeente community building te financieren, omdat dit de uiteindelijke zorglast per huishouden verlaagt.
- We stimuleren initiatieven van huurders die de sociale samenhang in onze complexen versterken. De gemeente zet alle zeilen bij om mogelijke subsidies te communiceren. Waar nodig sturen we op de instroom van nieuwe bewoners (bijvoorbeeld met Anders Toewijzen, directe bemiddeling of vrije toewijzingsruimte) en maken we doorstroom van huurders naar een beter passende woning mogelijk. Hiervoor krijgen we de ruimte om te doen wat nodig is.

## Preventief en proactief

- De meeste mensen deugen. Dit mensbeeld dragen we uit in ons gedrag en communicatie naar en over sociaal huurders en hun verhuurder. We dragen bij aan vertrouwen en verbinding en niet aan polarisatie.
- We zijn actief onderdeel van de samenwerking met andere (sociaal-) maatschappelijke partijen zoals gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, politie, schuldhulpverlening en buurtteams. De gemeente investeert in een brede sociale basis.
- Ondernijning is een vast onderwerp op de Buurtagenda. Dit is een steeds groter probleem, met name in buurten met veel corporatiewoningen.

We continueren graag de fijne samenwerking met de gemeente Nieuwegein. Alleen samen kunnen we het woningtekort aanpakken en de leefbaarheid vergroten.