



Een prettige en passende woning voor iedereen

Evaluatie volkshuisvestingsbeleid gemeente
Nieuwegein

Stec Groep aan Rekenkamercommissie Nieuwegein

Lotte Huiskens, Maartje Lucassen en Esther Geuting
23 februari 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Uw situatie en vragen.....	5
1.2	Onze aanpak	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Conclusies	6
2.1	Huishoudensprognoses en hoge marktdruk beïnvloeden uitvoering volkshuisvestingsbeleid	6
2.2	Nieuwegein heeft bijna driekwart van al haar volkshuisvestelijke doelen behaald.....	7
2.3	Kleine omvang gemeente maakt Nieuwegein wendbaar en toegankelijk voor partners.....	8
2.4	Belemmering in uitvoering vooral door beperkte capaciteit en financiële middelen.....	8
2.5	Monitoren van resultaten en bijsturen van doelstellingen vragen om aandacht.....	9
3	Aanbevelingen	10
3.1	Prioriteer: dit is nodig om tot uitvoering te komen	10
3.2	Breng woningbouwcorporaties en beleggers in positie om te bouwen	11
3.3	Zorg voor een planvoorraad van 130% en stuur op wens doelgroepen	12
3.4	Zet instrumenten in om realisatie (lage) middenhuur te verhogen....	12
3.5	Maak meer werk van structurele monitoring realisaties en toekomstbestendigheid voorraad.....	14
	Bijlagen: bevindingen per thema	15
1	Uitgangspunten volkshuisvestingsbeleid	16
1.1	Totstandkoming vigerend volkshuisvestingsbeleid (tijdlijn).....	16
1.2	Aankomende ontwikkelingen in het volkshuisvestingsbeleid	19
2	Vitale stad	22
2.1	Probleem- en doelstellingen	22
2.2	Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten.....	22
2.3	Resultaten van het volkshuisvestingsbeleid.....	23
2.3.1	Doel: 5.000 extra woningen in periode 2017-2030	23
2.3.2	Doel: inwoners kunnen wooncarrière maken in Nieuwegein en woningen sluiten aan bij wensen woningzoekenden (kwalitatieve uitgangspunten woningbouwprogramma)	24
2.3.3	Doel: burgerinitiatieven faciliteren	28
2.4	Hoofdconclusie 1: Afgelopen jaren veel gebouwd, maar houd aandacht voor planuitval en vertraging	28

2.5	Hoofdconclusie 2: Gerealiseerde en geplande woningen sluiten beperkt aan bij wensen doelgroepen	29
-----	---	----

3 Passende woning voor iedereen 30

3.1	Probleem- en doelstellingen	30
3.2	Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten	31
3.3	Resultaten van het volkshuisvestingsbeleid	31
3.3.1	Doel: sociale huurvoorraad van voldoende omvang die aansluit bij vraag woningzoekenden	32
3.3.2	Doel: 1.000 extra middenhuurwoningen waarvan 600 in het lage segment	35
3.3.3	Doel: streven naar een passende woning voor iedereen	36
3.4	Hoofdconclusie 1: voorraad sociale huur op peil dankzij nieuwbouw en afspraken bestaand aanbod	37
3.5	Hoofdconclusie 2: kwantitatieve en kwalitatieve realisatiedoelen middenhuur staan onder druk	38

4 Wonen en zorg 39

4.1	Probleem- en doelstellingen	39
4.2	Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten	40
4.3	Resultaten van het volkshuisvestingsbeleid	41
4.3.1	Doel: op peil houden toegankelijkheid en aanpasbaarheid woningvoorraad en nieuwbouw	41
4.3.2	Doel: realiseren van 1.000 woningen verzorgd wonen tot 2030 (bestaande bouw en nieuwbouw)	41
4.3.3	Doel: regionaal afstemmen vraag-aanbod van plaatsen in instellingen en het faciliteren van kleinschalige woonvormen voor deze groepen	44
4.4	Hoofdconclusie 1: meer inzicht in aanpassingen bestaande (particuliere) voorraad noodzakelijk	47
4.5	Hoofdconclusie 2: nieuwbouw en transformatie voorzien samen in behoefte van ouderen	48
4.6	Hoofdconclusie 3: afgelopen jaren meerdere woon-zorgconcepten gerealiseerd	48
4.7	Hoofdconclusie 4: Nieuwegein haalt taakstelling kwetsbare doelgroepen en doet het beter dan regio	49

5 Kwaliteit en duurzaamheid 50

5.1	Probleem- en doelstellingen	50
5.2	Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten	50
5.3	Resultaten van het volkshuisvestingsbeleid	51
5.3.1	Doel: verduurzamen woningvoorraad om bij te dragen aan een verlaging van de woonlasten en het terugdringen van het energieverbruik	52
5.3.2	Doel: verbeteren van de kwaliteit en uitstraling van de bestaande woningvoorraad	58
5.3.3	Doel: duurzame nieuwbouw en transformatie	59
5.3.4	Doel: klimaatadaptatie meenemen bij nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningvoorraad	60

5.3.5	Doel: transformaties van kantoren moeten een kwaliteitsniveau met toekomstwaarde hebben	61
5.3.6	Doel: wijzigen van woningvoorraad via omzetten en splitsen zijn alleen mogelijk wanneer het de kwaliteit van de woonomgeving niet aantast	61
5.4	Hoofdconclusie 1: duurzaamheid woningvoorraad verbeterd: betere energielabels, minder verbruik	61
5.5	Hoofdconclusie 2: bovenwettelijke duurzaamheidseisen zetten uitvoering onder druk	62
5.6	Hoofdconclusie 3: kwaliteit en uitstraling (bestaande) woningvoorraad afgelopen jaren verbeterd	63

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

Als Rekenkamercommissie Nieuwegein doet u onderzoek naar de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van gevoerd beleid in Nieuwegein. Wonen en volkshuisvesting zijn belangrijke onderwerpen die veel aandacht krijgen in de gemeenteraad van Nieuwegein. U heeft ons daarom gevraagd het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid te evalueren op de match tussen de doelen en de behaalde resultaten (kwantitatief en kwalitatief). Als basis voor dit rekenkamer onderzoek gebruiken we de woonvisie uit 2015 en de actualisatie uit 2019. Deze vullen we aan met het woningbouwprogramma 2030 en het uitvoeringsprogramma woningbouw 2018-2022. Waar relevant betrekken we ook andere beleidsdocumenten en visies.

1.2 Onze aanpak

U heeft ons de volgende acht vragen meegegeven voor dit rekenkameronderzoek:

1. Wat is het beleidskader en welke doelen zijn geformuleerd voor het volkshuisvestingsbeleid? In hoeverre zijn deze doelstelling SMART (meetbaar) geformuleerd?
2. Op welke wijze is het beleid vertaald naar maatregelen, acties en uitvoeringsinstrumenten?
3. In hoeverre zijn deze maatregelen, acties en instrumenten daadwerkelijk uitgevoerd/ingezet? Hebben deze geleid tot het gewenste resultaat? Zo niet: wat zijn daarvoor verklaringen en hoe is bijgestuurd?
4. Welke prestatieafspraken zijn er met woningcorporaties (ook gericht op specifieke doelgroepen)?
5. Wat is de actuele stand van zaken en welk beeld laten actuele prognoses zien?
6. Wat is de (toekomstige) vraag naar woningen en het aanbod in plannen? Zijn deze in verhouding?
7. Op welke wijze worden beleidsdoelstellingen gemonitord en hoe wordt de raad geïnformeerd en betrokken bij het volkshuisvestingsbeleid?
8. Tot welke aanbevelingen voor het volkshuisvestingsbeleid leiden de antwoorden op de voorafgaand gestelde onderzoeksvragen, nadrukkelijk ook ten aanzien van de specifieke doelgroepen?

Om deze vragen te beantwoorden hebben we deskresearch verricht naar beleid, verordeningen, moties, evaluaties, et cetera (zie hiervoor ook de bronnenlijst). Daarnaast zijn diepte-interviews gehouden met woningmarktpartners en ambtenaren van de afdelingen wonen, duurzaamheid, ruimtelijke ordening en maatschappelijke ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de belangrijkste resultaten en conclusies over de doeltreffendheid van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Nieuwegein. Daarna vindt u in hoofdstuk 3 onze aanbevelingen voor vervolg. Hierna volgt een bijlage met onze bevindingen. Hierin staan we uitgebreid stil bij de totstandkoming van het volkshuisvestingsbeleid en actuele inzichten omtrent huishoudensontwikkeling en prognoses. In de overige bijlage-hoofdstukken reflecteren we aan de hand van de vier hoofdthema's uit de woonvisie (vitale stad, een passende woning voor iedereen, wonen en zorg en kwaliteit en duurzaamheid) op de doelstellingen en ambities uit het beleid.

2 Conclusies

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste resultaten van en conclusies over het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Nieuwegein. We staan hierbij nadrukkelijk stil bij de doeltreffendheid van het beleid. Dus de mate waarin de doelstelling dankzij de inzet van het onderzochte volkshuisvestingsbeleid (en beleidsinstrumenten) gerealiseerd zijn. We trekken conclusies over de behaalde resultaten uit de woonvisieperiode 2015-2022. Waar nodig kijken we verder terug, of blikken we juist vooruit.

2.1 Huishoudensprognoses en hoge marktdruk beïnvloeden uitvoering volkshuisvestingsbeleid

Groei huishoudens hoger dan prognoses: van grote invloed op woningbouwopgave

Ten tijde van de vaststelling van de woonvisie gaf de huishoudensprognose van ABF Research uit 2013 de meest actuele verwachting. Tussen 2012 en 2021 zou het aantal huishoudens in de gemeente Nieuwegein toenemen met zo'n 1.700. In werkelijkheid nam het aantal huishoudens tussen 2012 en 2021 toe met bijna 2.500. Dit zijn 800 huishoudens meer dan verwacht mocht worden op basis van de prognose uit 2013. We constateren daarnaast dat huishoudensprognoses de afgelopen jaren telkens naar boven bijgesteld zijn. Voor de periode 2022 tot 2040 gaat de Primos prognose van 2020 uit van 4.900 extra huishoudens, terwijl de Primos prognose uit 2022 uitgaat van een groei van zo'n 5.800 huishoudens. Deze fluctuaties in de prognoses worden grotendeels verklaard door buitenlandse migratie. Deze neemt steeds verder toe, maar wordt in prognoses telkens onderschat. Deze fluctuaties vragen van gemeenten dat zij telkens schakelen tussen prognoses en woningbouwprogramma.

Stijgende prijzen, beperkt aanbod en stokkende doorstroming zetten kwalitatieve doelen onder druk

De gemeente Nieuwegein heeft in haar volkshuisvestingsbeleid veel aandacht voor starters, stijgers en ouderen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid, zowel in koop als huur, waren in 2015 al een belangrijk thema in de gemeente. Sindsdien is de woningmarkt sterk aangetrokken. Prijzen zijn fors gestegen, (betaalbaar) aanbod is beperkt beschikbaar en doorstroming stukt. Hoewel dit een landelijk probleem is, heeft dit wel degelijk invloed in de mate waarin de gemeente Nieuwegein haar beleidsdoelstellingen ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid kan halen.

In de volgende paragraaf staan we stil bij de doeltreffendheid van het beleid. We geven per hoofdthema aan in hoeverre de verschillende kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen behaald zijn. We constateren daarbij aan de voorkant dat nog niet alle resultaten van het woonbeleid zichtbaar zijn. In 2019 en 2020 zijn er bijvoorbeeld pas aanvullende eisen gesteld ten aanzien van het segment (lage) middenhuur. Realisatie van nieuwe woningbouwplannen kost tijd: van eerste initiatief tot oplevering gemiddeld zo'n tien jaar. Dit betekent dat woningen die recentelijk opgeleverd zijn vaak al jaren in ontwikkeling waren en niet direct een gevolg zijn van het vigerend beleid. Dit geldt ook voor een deel van de plannen.



2.2 Nieuwegein heeft bijna driekwart van al haar volkshuisvestelijke doelen behaald

In onderstaande tabel zijn alle kwantitatieve en kwalitatieve doelen die geformuleerd zijn voor de vier hoofdthema's van het woonbeleid: **vitale stad**, **een passende woning voor iedereen**, **wonen en zorg** en **kwaliteit en duurzaamheid** opgesomd. In de kolom 'resultaat' is aangegeven in hoeverre een doel wel/niet behaald is. Een uitgebreide onderbouwing en toelichting hierop is voor ieder subdoel afzonderlijk te vinden in de bijlage. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de doelen en resultaten per hoofdthema.

BETEKENIS KLEUREN IN TABEL

- **GROEN:** Een groene kleur betekent dat de gemeente het doel al behaald heeft of de komende periode gaat behalen.
- **ORANJE:** Een oranje kleur betekent dat de gemeente (vaak) goed op weg is, maar dat het doel nog aandacht en/of bijsturing vraagt.
- **ROOD:** Een rode kleur betekent dat de gemeente het doel niet behaald heeft en de komende periode ook niet gaat behalen.

Tabel 1: Resultaten volkshuisvestingsbeleid gemeente Nieuwegein 2015-2021

Thema	Doel	Resultaat
Vitale stad	De huidige woningbouwambitie van 3.300 woningen realiseren	
	Ervoor zorgen dat inwoners hun wooncarrière in Nieuwegein kunnen maken	
	Burgerinitiatieven ten aanzien van woningbouw en transformatie faciliteren	
	De ambitie van het woningbouwprogramma 2030 verhogen van 3.500 naar 5.000 woningen	
	Bij invulling van locaties kwalitatieve uitgangspunten uit woningbouwprogramma aanhouden	
	Aansluiten bij wensen van de woningzoekenden en bouwen voor doorstroming	
Passende woning voor iedereen	Sociale huurwoningen die te huur worden aangeboden passen qua prijs bij de vraag	
	Een woningvoorraad met 30% sociale huur, die gedifferentieerd is naar grootte	
	Verbeteren van positie woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een huurwoning	
	Streven naar een passende woning voor iedereen	
	Realisatie van 1.000 gereguleerde middenhuurwoningen, waarvan 600 in lage middenhuur	
Wonen en zorg	Geschikt maken van bestaande woningvoorraad voor ouderen en mensen met een beperking	
	Voorzien in voldoende nultredenwoningen en verzorgd wonen (nieuwbouw en transformatie)	
	Woonruimteverdeling inrichten zodat woningen (voor zorg) bij juiste persoon terecht komt	
	Extramuralisering van woonzorgvoorzieningen faciliteren	
	Vraag vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen accommoderen	
	Zorgen voor voldoende intramurale zorgvoorzieningen	
Kwaliteit en duurzaamheid	Verduurzamen woningvoorraad voor verlagen woonlasten en terugdringen energieverbruik	
	Verbeteren kwaliteit en uitstraling bestaande woningvoorraad	
	Duurzame nieuwbouw en transformatie	
	Klimaatadaptatie meenemen bij nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningvoorraad	
	Transformaties van kantoren moeten een kwaliteitsniveau met toekomstwaarde hebben	
	Wijzigen van woningvoorraad via omzetten en splitsen alleen mogelijk maken wanneer het de kwaliteit van de woonomgeving niet aantast	

Op basis van bovenstaande tabel concluderen we dat de gemeente Nieuwegein bijna driekwart van al haar volkshuisvestelijke doelen heeft behaald. Ondanks dat zijn er ook nog een aantal thema's die de komende jaren extra aandacht vragen. Het gaat daarbij (ten aanzien van de geformuleerde doelstellingen) met name over de woningbouwproductie en kwalitatieve segmentering daarvan. Rekening houdend met planuitval en vertraging beschikt de gemeente namelijk nog niet over voldoende plannen om het doel van 5.000 extra woningen in 2030 te behalen. Ook de kwalitatieve segmentering van gerealiseerde en geplande woningen sluit niet volledig aan bij de wensen van woningzoekenden in Nieuwegein. Vooral voor het lage middenhuur segment is extra aandacht nodig. In de aanbevelingen gaan we hier verder op in.

2.3 Kleine omvang gemeente maakt Nieuwegein wendbaar en toegankelijk voor partners

Beleidsvelden vinden elkaar snel, maar integrale afweging op gemeenteniveau ontbreekt soms

De samenwerking tussen de verschillende beleidsvelden binnen de gemeente wordt als positief ervaren. Afdelingen duurzaamheid, sociaal domein, ruimtelijke domein en wonen vinden elkaar aan de voorkant van beleid- en planvorming en hebben begrip voor elkaars opgaven en uitdagingen. Samen zoeken ze naar oplossingen voor actuele maatschappelijke ontwikkelingen. De afdelingen wonen en sociaal domein hebben bijvoorbeeld wekelijks contact en werken samen aan de realisatie van initiatieven zoals knarrenhofjes en inbetween concepten. Hoewel ieder domein input kan leveren, blijft het een vrij sectorale aanpak. Dit kan leiden tot een stapeling van ambities die vertragend werkt voor gebiedsontwikkelingen als geheel. Zo zijn hoge parkeernormen, Wmo-proof bouwrichtlijnen, ambities voor duurzaamheid en percentages betaalbare koop- en huurwoningen niet altijd verenigbaar in een plan. Daarom wordt vanuit verschillende domeinen water bij de wijn gedaan. Vanwege de kleine organisatie en korte lijntjes – dezelfde personen zijn vaak betrokken bij planvorming – vindt afstemming per plan plaats. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van een afwegingskader of vooraf bepaalde prioritering. Ook ontbreekt integrale monitoring van gemaakte afwegingen. Hierdoor is het niet duidelijk welke beleidsambities op plan- en gemeenteniveau (on)voldoende behaald worden.



Woningmarktpartners ervaren prettige samenwerking, maar ook vertraging door ambtelijk verloop

Gemeenten zijn afhankelijk van woningmarktpartners zoals woningcorporaties en ontwikkelaars om hun volkshuisvestingsbeleid tot uitvoering te brengen. Ze bouwen immers zelf geen woningen. Vanuit alle drie de woningcorporaties wordt de samenwerking met de gemeente als prettig ervaren. Door de relatief kleine en overzichtelijke omvang van de organisatie zijn de lijntjes met de afdeling wonen kort en kan er snel geschakeld worden. Ondanks dat zijn de gemeente en woningcorporaties het niet altijd met elkaar eens. Er is daarentegen iedere keer opnieuw ruimte voor een goed gesprek. Deze vindt op een collegiale manier plaats.

2.4 Belemmering in uitvoering vooral door beperkte capaciteit en financiële middelen

De doelstellingen vanuit het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid geven de belangrijkste opgaven op de woningmarkt weer en worden zowel intern als door woningmarktpartners onderschreven. We constateren dat erop bepaalde thema's nog te weinig uitvoering gegeven wordt aan de gestelde doelen. Hiervoor zijn twee redenen (op hoofdlijnen): te weinig ambtelijke capaciteit en beperkte financiële middelen.

Te weinig ambtelijke capaciteit en te veel verloop om met alle thema's aan de slag te kunnen

De gemeente Nieuwegein heeft, zoals veel gemeenten in Nederland, te maken met beperkte ambtelijke capaciteit. Er komen veel opgaven op de gemeente af en in het aanpakken hiervan moeten keuzes gemaakt worden. De afgelopen jaren is er veel capaciteit (waaronder projectleiders) ingezet op realisatie van nieuwbouw, maar bleef de bestaande woningvoorraad nog wat onderbelicht. Het gebrek aan ambtelijke capaciteit kan een knelpunt worden in de uitvoering van plannen. Daar komt bij dat door personele wisselingen veel kennis en kunde verloren gaat. Dit werkt belemmerend voor de doelmatigheid en doeltreffendheid van de gemeentelijke inzet.

Beperkte financiële middelen om kosten te dragen voor alle opgaven

Er komen veel (maatschappelijke) opgaven op gemeenten (en woningcorporaties) af. Naast realisatie van nieuwe woningbouw is ook verduurzaming en de energietransitie een grote opgave. Daar komen stijgende kosten vanuit het sociaal domein nog bij. Er komen steeds meer oudere huishoudens bij in Nieuwegein en de gemeente moet ervoor zorgen dat zij zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen (Wmo), in nieuwbouw of in een aangepaste woning. Al deze verschillende uitdagingen moeten gefinancierd worden

en ook dit is een kwestie van prioriteren, ambtelijk maar ook bestuurlijk. De keuze om uitvoering te geven aan bepaalde doelen brengt ook een kostenplaatje met zich mee, en niet alles kan tegelijk. Dit dwingt de gemeente tot duidelijke focus op waar ze de beschikbare mensen en middelen op in wil zetten.

2.5 Monitoren van resultaten en bijsturen van doelstellingen vragen om aandacht

Op dit moment vindt monitoring van resultaten en behalen van doelstellingen fragmentarisch plaats. De gemeente monitort niet systematisch en integraal op alle doelstellingen en gebruikt hiervoor geen specifieke instrumenten. Dit belemmert het bijsturen en actualiseren van beleidsdoelstellingen.

Vooraf wat betreft de bestaande voorraad missen integrale inzichten. Zo is er bijvoorbeeld bij het sociaal domein wel inzicht in de Wmo-aanvragen voor woningaanpassingen en bij duurzaamheid zijn (landelijke) dashboards beschikbaar waarop de resultaten van uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen terug te vinden zijn. Er zijn daarentegen geen crossings tussen deze beleidsvelden en voor woningen waar niets voor wordt aangevraagd is weinig kennis beschikbaar. Hierdoor is inzicht in de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad beperkt.

Ook bij nieuwbouwplannen wordt niet structureel gemonitord. De woningbouwmonitor die voor dit onderzoek is gebruikt dateerde uit september 2021. Dit was medio 2022 de het meest actuele inzicht. Hierdoor beschikt de afdeling wonen niet het hele jaar door over een actueel overzicht van gerealiseerde en geplande woningen. Daarnaast is op basis van de woningbouwmonitor bijvoorbeeld niet te achterhalen hoeveel nultreden en verzorgd wonen woningen er gerealiseerd zijn (en worden). Ook zijn er geen prijsgrenzen toegevoegd aan de categorie lage middenhuur en is het onduidelijk waaraan woningen voor starters, stijgers, ouderen en zorgbehoevenden moeten voldoen. Hierdoor worden woningen niet in de juiste categorie (of in de categorie niet van toepassing) ingedeeld. Ten slotte is ook de planstatus van de verschillende plannen niet terug te vinden in de monitor. Hierdoor is niet duidelijk in hoeverre beleidsdoelen gehaald worden of hoe reëel dit is en waar bijsturen eventueel nodig is. De gemeente heeft de woningbouwmonitor van september 2021 inmiddels geüpdatet. De peildatum van de woningbouwmonitor is nu oktober 2022.

3 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste aanbevelingen voor het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Nieuwegein.

AANBEVELINGEN GEMEENTERAAD, COLLEGE EN AMBTELIJKE ORGANISATIE

3.1 Prioriteer: dit is nodig om tot uitvoering te komen

Gemeenteraad: geef visie en prioriteit

Een van de belangrijkste kansen voor versnellen zit in het creëren van meer duidelijkheid. In Nieuwegein is de ruimte schaars, terwijl verschillende ontwikkelingen en crisissen om een ruimtelijke oplossing vragen. Denk aan meer ruimte voor woningbouw, voor economische functies, voor opwekken van duurzame energie, maar ook juist voor voldoende groen en water om bijvoorbeeld hittestress in het bebouwd gebied te voorkomen. Voordat de gemeente (ambtelijk) snel en voortvarend aan de slag kan met de realisatie van woningbouw is het belangrijk om (bestuurlijk) een visie te hebben op hoe en waar deze ruimtevragende functies een plek te geven. Deze stip op de horizon helpt om de invulling van woonbeleid richting te geven.

College en ambtelijke organisatie: breng samenhang in beleidsdoelstellingen woningbouw

Integraliteit tussen verschillende beleidsvelden is niet alleen ambtelijk maar ook bestuurlijk van groot belang. Colleges en gemeenteraden maken constant afwegingen over beleidsvelden die elkaar beïnvloeden. Keuzes voor woningbouw hebben wederzijdse invloed op economisch beleid, duurzaamheid, mobiliteit, et cetera. Meervoudig ruimtegebruik en mengen van functies biedt kansen, maar is nog een onderbelicht thema. Het is belangrijk om de gemeenteraad mee te nemen in keuzes en hun effecten, zodat zij de dilemma's en samenhang hiervan goed begrijpen. Alleen als zij duidelijk en integraal geïnformeerd worden, en kennis nemen van de consequenties voor andere doelen, kunnen zij afgewogen keuzes maken.

Op planniveau: bepaal aan de voorkant welke projectspecifieke ambities en kaders prioriteit hebben

Het realiseren van woningen wordt onder de huidige marktomstandigheden steeds lastiger. Dit maakt kiezen en prioriteiten stellen steeds belangrijker. Voor plannen geldt dat aan de voorkant bepalen van projectspecifieke ambities en kaders essentieel is om snelheid in planontwikkeling te behouden. Bepaal daarom met elkaar welke kwalitatieve ambities het belangrijkste zijn in een plan en houdt hieraan vast. De ervaring leert namelijk dat bij heldere kaders (voor ontwikkelende partijen) vaak voldoende mogelijkheden bestaan voor een passende invulling. Goede kaders geven sturing op output, maar bieden ook voldoende ruimte om een invulling mogelijk te maken. Bijvoorbeeld: kies twee of drie beleidsvelden waarop het plan moet excelleren. Op de overige beleidsvelden mag het plan voldoende scoren.



Gemeenteraad, college en ambtelijke organisatie: houd vast aan kaders bij ontwikkelen van plannen

Het ontwikkelen van woningbouwplannen duurt gemiddeld zeven tot tien jaar, van eerste initiatief tot oplevering. In deze periode wisselen bestuurlijke ambities regelmatig. Dit leidt dikwijls tot vertraging, omdat zowel intern bij de gemeente als extern bij marktpartijen stappen herhaald moeten worden. Het is daarom belangrijk dat de aan de voorkant bedachte kaders niet tussentijds wijzigen. Zo is voor de gemeente en initiatiefnemers het speelveld duidelijk en worden herhaaldelijke onderhandelingsrondes voorkomen. Naast het aan de voorkant bepalen van een visie en ambities is het dus belangrijk om – bij lopende of prioritaire plannen – hieraan vast te houden en niet telkens te wisselen of op te stapelen.

COLLEGE EN AMBTELIJKE ORGANISATIE: DENK NA OVER WERKEN MET GEMANDATEERDE ONTWIKKELORGANISATIE EN PROJECTLEIDER DIE KEUZES MAG MAKEN

Eén van de belangrijkste versnellers voor bestemmingsplanprocessen is werken met een gemandateerde ontwikkelingsorganisatie. Zodra de bestuurlijke visie en ambities duidelijk zijn kan voor verdere invulling van plannen mandatering van gemeenteraad naar het college en bestuurlijk opdrachtgever plaatsvinden. Vervolgens kan de bestuurlijk opdrachtgever op een spreekwoordelijke tandem het mandaat weer doorgeven aan een ambtelijk projectleider, die in het bestemmingsplanproces keuzes mag maken. Dit gaat verder dan een projectleider als 'doorgeefluik' naar bestuurders, maar met echte doorzettingsmacht. Het is belangrijk om deze werkwijze ook te borgen met het college en de gemeenteraad.

Vooraf in middelgrote en grote gemeenten zijn vaak meerdere ambtenaren betrokken bij planvorming, vanuit verschillende disciplines (wonen, ruimte, stedenbouw, groen, verkeer, et cetera). Het speelveld is daarmee complex. Alle disciplines hebben namelijk hun eigen beleid, kaders en ambities. Het lukt niet altijd om op alle disciplines een tien te scoren. Ook vanwege personele wisselingen worden uitgangspunten regelmatig weer ter discussie gesteld. Om niet eindeloos te onderhandelen en snelheid te behouden moet er een projectleider zijn met doorzettingsmacht om keuzes te maken. Iemand die lef toont en zegt: we hebben aan de voorkant met elkaar deze kaders vastgesteld, daar houden we nu aan vast.

Het maken van deze keuzes is alleen mogelijk wanneer gemeentelijke en projectspecifieke kaders duidelijk zijn. Hiermee beschikt het team dat het bestemmingsplan opstelt over een goede leidraad wat belangrijk is in het plan en welke doelstellingen leidend zijn. Het belang hiervan kan nauwelijks overschat worden, maar het komt in de praktijk veelvuldig voor dat dit niet gebeurt. Dit is ook vooral een vertrouwenskwestie. Het college en gemeenteraad moeten het vertrouwen hebben dat ambtenaren handelen in overeenstemming met hun ambities en belangen. Hierover kan gewaakt worden door als gemeenteraad de juiste kaders mee te geven. Dit vanuit de kaderstellende rol die de gemeenteraad heeft.

AANBEVELINGEN COLLEGE EN AMBTELIJKE ORGANISATIE

3.2 Breng woningbouwcorporaties en beleggers in positie om te bouwen

Het op peil houden van de bouwproductie in een neergaande markt vraagt om anticyclisch investeren. Woningcorporaties en (institutionele) beleggers zijn bij uitstek partijen om pieken in de markt te scheren en nu in te stappen in nieuwbouw. Zij kunnen grotere aantallen woningen in één keer afnemen. Het starten van een bouwproject valt of staat namelijk bij de voorverkoop. Pas als 60 of 70% van de woningen zijn verkocht kan een bouwer aan de slag. Woningcorporaties en (institutionele) beleggers kijken doorgaans ver over conjunctuurschommelingen heen. Wanneer zij instappen kunnen ontwikkelaars hun verkoopheisen blijven halen, ook wanneer de particuliere koopmarkt terugval gaat vertonen. Breng woningcorporaties en beleggers daarom in positie. Zorg ervoor dat zij bij ontwikkelende partij aan tafel komen en zo vanaf het begin van een project meedenken en doen. Deze partijen weten elkaar nu niet altijd te vinden. Als gemeente kunt u hierin bemiddelen en het eerste contact leggen tussen de relevante partijen. Deze partijen willen namelijk (ook in een neerwaartse markt) wel bouwen, maar kunnen dit in veel gevallen niet door een gebrek aan locaties.



WONINGMARKT KANTELT DOOR HYPOTHEEKRENTESTIJGING EN HOGE INFLATIE EN BOUWKOSTEN

De woningmarkt is aan het kantelen. De hypotheekrente is de afgelopen maanden sterk gestegen: van minder dan 1 naar zo'n 4,5%. Dit heeft invloed op de financieringsmogelijkheden van huishoudens, zij kunnen minder geld lenen en een minder dure woning kopen. Daarbij is de koopkracht van huishoudens afgenomen door de hoge inflatie. Het gevolg is dat er minder bezichtigingen plaatsvinden, woningen langer te koop staan, de prijzen van woningen (licht) dalen en dat overbieden minder vaak nodig is. In november 2022 daalden de huizenprijzen voor de vierde maand op rij. De Nederlandse Bank (DNB) verwacht dat deze daling ook de komende twee jaar nog doorzet. DNB verwacht dat woningen de komende twee jaar meer dan 6% minder waard zullen worden.

Daarentegen is de verwachting dat de bouwkosten ook in 2023 nog zullen stijgen. Lange tijd was de bouwkostenstijging geen onoverkomelijk probleem. De verkoopkosten van nieuwbouwwoningen stegen immers ook. De gestegen hypotheekrente en oplopende inflatie zorgen daarentegen voor dat de hogere kosten nu niet meer (zo makkelijk als voorheen) doorberekend kunnen worden aan de consument. Dit zorgt voor financiële problemen in lopende projecten en maakt het opstarten van nieuwe woningbouwprojecten risicovoller. De kans op planuitval neemt hierdoor toe. Dit zien we ook terug in de nieuwbouw verwachtingen voor 2023. WoningbouwersNL verwacht, op basis van het aantal afgegeven afbouwcertificaten, dat er in 2023 ongeveer 60.000 woningen gebouwd gaan worden. Dit zijn er ruim 10.000 minder dan afgelopen jaar. De woningvraag is en blijft echter onverminderd hoog. Het op gang houden van de woningbouwproductie is daarom essentieel.

3.3 Zorg voor een planvoorraad van 130% en stuur op wens doelgroepen

De gerealiseerde woningen in de periode 2017-2021 zijn samen met de woningbouwplannen tot 2030 net genoeg om de ambities en doelen uit het volkshuisvestingsbeleid te behalen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met mogelijke planuitval en vertragingen. We adviseren daarom te beschikken over een planvoorraad die 130% bedraagt van de toekomstige behoefte. Dit betekent dat Nieuwegein nog zo'n 400 extra woningen moet toevoegen aan haar harde en zachte plancapaciteit om het doel van 5.000 extra woningen in 2030 ook daadwerkelijk te behalen. Omdat planvorming gemiddeld zo'n 7 tot 10 jaar duurt is noodzakelijk om deze plannen nu al op te starten. Heb daarbij ook aandacht voor de wensen van de woningzoekenden in Nieuwegein. De woningbouw realisaties en plannen sluiten nu niet altijd voldoende aan bij de wensen van deze groepen.

3.4 Zet instrumenten in om realisatie (lage) middenhuur te verhogen

Er zijn diverse instrumenten beschikbaar om te sturen op aantallen en kwaliteit van middenhuurwoningen. Een deel van deze instrumenten zet u al in. In de Aanvulling Woonvisie 2015 (2019) is namelijk opgenomen dat tot 2030 gestreefd wordt naar de realisatie van 1.000 gereguleerde middenhuurwoningen, waarvan 600 woningen in het lage middenhuur segment. In het verlengde hiervan zijn in 2020 de beleidsregels middenhuur opgesteld. Hierin is beschreven wat een (lage) middenhuurwoning is en aan welke voorwaarden deze moet voldoen. Ook zijn hierin beleidsregels opgenomen dat voor alle projecten met huurwoningen een verplicht percentage van 12% lage middenhuur woningen geldt. Ondanks dat worden vooral uw kwalitatieve doelstellingen op het gebied van middenhuur (600 lage middenhuur woningen tot 2030) zowel in de realisatiecijfers als in de toekomstige plannen niet gehaald.

NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA ZET VOL IN OP BETAAL- EN BESCHIKBAARHEID

Ook in de Nationale Woon- en Bouwagenda is volop aandacht voor betaal- en beschikbaar. De ambitie is een woning voor iedereen waarbij de woonlasten aansluiten bij hun inkomen. Het doel is daarom het realiseren van 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en splitsing van woningen). Het lange termijn doel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen.

Borg bestaand beleid en kies eventueel extra instrumenten op basis van uw wensen en grondpositie(s)

Borg daarom uw bestaande beleid (Aanvulling Woonvisie 2015 en beleidsregels middenhuur 2020) daarom beter in lopende en nieuwe projecten en overweeg om extra instrumenten in te zetten. Het grondeigendom is belangrijk in de keuze voor instrumenten. Als u zelf de grond bezit waarop u middenhuur wilt realiseren, dan kunt u relatief makkelijk sturen met het bestemmingsplan en afspraken maken bij de grondverkoop (zie onderstaande tabel). Als u de grond niet zelf in bezit heeft is sturen lastiger, maar niet minder goed mogelijk. Anterieure overeenkomsten of een huisvestingsverordening zijn effectieve instrumenten om afspraken te maken over kwantiteit en kwaliteit (zie onderstaande tabel).

Het bestemmingsplan	U kunt in een bestemmingsplan een categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur aanwijzen. Ter aanvulling op het bestemmingsplan is een gemeentelijke verordening nodig: de verordening middenhuur. In de verordening legt de gemeente het volgende vast: de maximale aanvangshuur, indexatie daarvan en de termijn dat de woningen (in ieder geval) behouden blijven als middenhuurwoning.
De huisvestingsverordening	Vanuit de Huisvestingswet (2014) kunt u de huisvestingsverordening invoeren. Hierin kan (huur)woonruimte worden aangewezen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd. Zonder deze vergunning mag deze woonruimte niet voor bewoning gebruikt worden. De huisvestingsvergunning kunt u dus inzetten als toewijzingsinstrument om middenhuurwoningen aan te wijzen voor bepaalde doelgroepen, zoals gezinnen met een middeninkomen of doorstromende sociale huurders.
De anterieure overeenkomst	Wordt afgesloten voorafgaand aan een gebiedsontwikkeling. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Het biedt daardoor relatief veel flexibiliteit om afspraken op maat te maken. Het alternatief is het striktere exploitatieplan (publiekrechtelijk). Gemeenten en marktpartijen geven hier doorgaans niet de voorkeur aan.
Privaatrechtelijke afspraken	Met privaatrechtelijke afspraken bij grondverkoop of bij uitgifte in erfpacht kunt u flexibel afspraken maken over kwantitatieve en kwalitatieve aspecten (net als bij de anterieure overeenkomst).
Prestatieafspraken	Prestatieafspraken zijn een middel waarmee u met de corporatie afspraken kunt maken over de bestaande voorraad en nieuwbouw van middenhuurwoningen. Corporaties mogen in principe 7,5% van hun woningen vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. Afspraken hierover moeten worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Ook met beleggers kunt u prestatieafspraken maken. Door de privaatrechtelijke sfeer zijn de afspraken relatief vormvrij.
Grondprijs	Specifiek grondprijsbeleid voor middenhuur nodigt investeerders uit tegen marktconforme voorwaarden te investeren in uw gemeente. De (residuele) grondwaarden onder huurwoningen liggen doorgaans lager dan voor koopwoningen.
Vereveningsfonds	Via uw beleidsregels middenhuur vraagt u partijen in plannen met huurwoningen 12% middenhuur te realiseren. In kleine plannen of op sommige (transformatie) locaties is een dergelijk programma daarentegen soms moeilijk in de praktijk te brengen. Er wordt daarom steeds vaker gewerkt met een gemeentelijk vereveningsfonds waarmee het realiseren van (in dit geval)

middenhuur woningen kan worden afgekocht door het verschil in grondwaarde in het fonds te storten. Hiermee kunnen partijen die ergens anders middenhuur realiseren een bijdrage in de kosten ontvangen. U gaat dit instrument al inzetten. Momenteel wordt een verveningsfonds opgesteld voor sociale huur (30%) en lage middenhuur (12%).
--

3.5 Maak meer werk van structurele monitoring realisaties en toekomstbestendigheid voorraad

Scherp woningbouwmonitor aan zodat deze beter past bij de doelen uit het woonbeleid

We constateren dat de gemeente Nieuwegein de afgelopen jaren veel inzet heeft gepleegd op de doelstellingen rondom nieuwbouw. De peildatum en opbouw van de woningbouwmonitor sluiten daarentegen niet altijd aan bij de geformuleerde doelen uit het woonbeleid. Hierdoor kan niet voor elk doel (kwantitatief en kwalitatief) de voortgang structureel en volledig gemonitord worden. Bijvoorbeeld: de behaalde resultaten ten aanzien van de doelen voor nulredenwoningen en verzorgd wonen zijn niet terug te vinden in de monitor. Hierdoor beschikt de afdeling wonen niet over een actueel overzicht van gerealiseerde en geplande woningen. Hierdoor is niet duidelijk in hoeverre beleidsdoelen gehaald worden en/of hoe reëel deze zijn en waar bijsturen eventueel nodig is. We adviseren daarom de opbouw van de monitor aan te scherpen zodat deze beter past bij de doelen van het woonbeleid en vaker dan een keer per jaar te actualiseren.

Monitor resultaten bestaande voorraad beter: vindt fragmentarisch plaats, meer inzicht nodig

Daarnaast wordt de bestaande voorraad door zowel ambtenaren als woningmarktpartners als uitdaging voor de toekomst benoemd. Op dit moment vindt monitoring van resultaten fragmentarisch plaats. Ook voor de bestaande voorraad missen daarom er veel inzichten. Maak daarom meer werk van structurele monitoring van de bestaande woningvoorraad. Met name in de particuliere voorraad kunnen kwetsbaarheden voorkomen, in relatie tot met name levensloopgeschiktheid en duurzaamheid.

Creëer om gericht bij te kunnen sturen een dashboard voor de toekomstbestendigheid en kwetsbaarheid van particuliere woningen te monitoren. Dit gaat dus verder dan een dashboard over gerealiseerde woningen (woningbouwmonitor). Daarvoor is het belangrijk dat de gemeente scherp heeft wat onder toekomstbestendige woningen en wijken verstaan wordt. Het vaststellen van uitgangspunten of een definitie helpt hierbij. Het is belangrijk dat monitoring inzicht biedt in de kwalitatieve doelstellingen die de gemeente wil behalen. Naast de kenmerken van de woning en buurt is het relevant om inzicht te krijgen in de eigenaren van deze kwetsbare woningen.

Bijlagen: bevindingen per thema

1 Uitgangspunten volkshuisvestingsbeleid

1.1 Totstandkoming vigerend volkshuisvestingsbeleid (tijdlijn)

In deze paragraaf beschrijven we de totstandkoming van het volkshuisvestingsbeleid. Hiervoor gebruiken we de rapporten en beleidsstukken die centraal staan in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Nieuwegein.

Woonvisie 2015

Op 24 september 2015 is de woonvisie van de gemeente Nieuwegein vastgesteld. Het doel van de woonvisie is om iedereen prettig te laten wonen in Nieuwegein en woonwensen en woningbehoefte van inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeente. Nieuwegein wil daarbij inzetten op starters, stijgers en ouderen en zorg. In de woonvisie staan daarom de volgende vier opgaven centraal: vitale stad, betaalbaar wonen, wonen en zorg en kwaliteit en duurzaamheid. In onderstaande tabel een overzicht van de ambities die zijn geformuleerd bij iedere opgave.

Tabel 2: Ambities bij opgaven uit Woonvisie 2015

Opgave	Ambities
Vitale stad	• De huidige woningbouwambitie van 3.300 woningen realiseren • Ervoor zorgen dat inwoners hun wooncarrière in Nieuwegein kunnen maken • Burgerinitiatieven ten aanzien van woningbouw en transformatie faciliteren
Betaalbaar wonen	• Sociale huurwoningen die te huur worden aangeboden passen qua prijs bij de vraag • Een woningvoorraad met 30% sociale huur, die gedifferentieerd is naar grootte • Verbeteren van positie woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een huurwoning
Wonen en zorg	• Meer geschikt maken van bestaande woningvoorraad voor ouderen en mensen met een beperking • Voorzien in voldoende nultredenwoningen en verzorgd wonen (nieuwbouw en transformatie) • Woonruimteverdeling zo inrichten dat woningen (geschikt voor zorg) bij juiste persoon terecht komen • Extramuralisering van woonzorgvoorzieningen faciliteren
Kwaliteit en duurzaamheid	• Verduurzamen woningvoorraad voor verlagen woonlasten en terugdringen energieverbruik • Verbeteren kwaliteit en uitstraling bestaande woningvoorraad • Duurzame nieuwbouw en transformatie

Bron: Woonvisie 2015, gemeente Nieuwegein.

Toekomstvisie Nieuwegein naar 2025

Op 31 maart 2016 is de Toekomstvisie Nieuwegein naar 2025 vastgesteld. In de toekomstvisie zijn de hoofdlijnen en ambities voor de toekomstige ontwikkeling van Nieuwegein opgesteld. In 2025 wil Nieuwegein zich onderscheiden door een combinatie van een levendige binnenstad en plezierig wonen. Nieuwegein wil een toekomstbestendige stad zijn, aantrekkelijk voor nieuwe, jongere doelgroepen. Een stad waar tegelijkertijd huidige inwoners plezierig van hun oude dag kunnen genieten. Het woningaanbod moet divers en kwalitatief goed zijn in toekomstbestendige, schone en veilige wijken.

Om dit te bereken zijn in de visie vier speerpunten opgesteld en uitgewerkt waar de gemeente op inzet:

- Verbonden met de stad, verbonden met elkaar
- Fijn en groen wonen rondom een levendig centrum
- Een toekomstbestendige stad voor jong en oud
- Een bedrijvige stad in een sterk regio

Programma Woonwijken 2016-2020

In mei 2016 is het programma Woonwijken 2016-2020 afgerond. Het hoofddoel van het programma is dat ouderen en mensen met een (tijdelijke) beperking zo zelfstandig mogelijk kunnen (blijven) wonen door het geschikt maken en houden van de woningvoorraad, woonomgeving en voorzieningen, en door het vernieuwen van de zorg. De doelen waar dit programma een bijdrage aan leverde:

- Woonwijken draagt eraan bij dat inwoners fijn ouder kunnen worden en dat er passend woningaanbod is voor iedereen in de stad, jong en oud. Het versterken van de zelfredzaamheid van inwoners en gebruik maken van de sociale inbedding in de buurt, zodat mensen zich verbonden voelen met de stad en met elkaar, leidt tot minder eenzaamheid.
- Door middel van nieuwbouw en (kantoor)transformatie te voorzien in voldoende nultredenwoningen, verzorgd wonen en een variatie aan betaalbare, kleinschalige woonvormen tussen 24-uurszorg en zelfstandig wonen in voor mensen met een beperking.
- Door te voorzien in voldoende woonruimte voor de uitstroom van mensen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, met daarbij passende ondersteuning.
- Door tijdelijk huisvesting met ondersteuning te bieden aan jongeren en volwassenen die dakloos dreigen te worden of waarvoor de kans op maatschappelijk uitval groot is.

Woningbouwprogramma 2030

Op 18 mei 2017 is het Woningbouwprogramma 2030 vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein. Het Woningbouwprogramma 2030 vormt daarmee het kader voor verwachte en onverwachte woningbouwontwikkelingen.

In het Woningbouwprogramma 2030 is – op basis van een resterende behoefte en de woningbouwprognose – bepaald dat er tot 2030 in de gemeente Nieuwegein nog behoefte bestaat aan 3.500 extra woningen. Om invulling te geven aan deze behoefte zijn in het Woningbouwprogramma 2030 67 kansrijke woningbouwlocaties opgenomen. De woningbouwlocaties die tot 2030 te realiseren zijn bieden indicatief ruimte aan zo'n 3.100 tot 5.200 woningen (zie onderstaande tabel). Hiermee kan (ruimschoots) worden voorzien in de behoefte aan de in het programma benodigde 3.500 woningen tot 2030.

Tabel 3: Overzicht schatting van capaciteit locaties

Locatie	Gemiddeld	Gemiddeld (incl. planuitval)
Binnenstad	700	1.170
Mooi Rijnhuizen	660	1.100
Blokhoeve	300	500
De Wiers Zuid	420	700
Rood voor rood	930	1.560
Rood voor rood (schoollocaties)	60	100
Overige locaties	100	160
Totaal	3.170	5.290

Bron: Woningbouwprogramma 2030, gemeente Nieuwegein. * Bij de inschatting van de capaciteit is rekening gehouden met de omgeving waarin de locatie is gesitueerd. Nieuwe woningen moeten qua maat en schaal passen in deze omgeving.

Naast kwantitatieve kaders (aantal woningen) zijn er in het Woningbouwprogramma 2030 ook enkele kwalitatieve kaders meegegeven voor de uitwerking van de woningbouwlocaties. De locaties moeten voldoen aan onderstaande aspecten:

- De nieuwbouw moet passen in de omgeving. De maat en schaal van het woningbouwplan zijn daarom belangrijk voor een passende invulling van het programma. Ook randvoorwaarden zoals parkeren moeten goed zijn geregeld.
- Het hele perceel, dus ook de buitenruimte, maakt deel uit van een herontwikkeling. Niet alleen de 'voetafdruk' van het gebouw.
- In de stad moet sprake zijn van voldoende sociale woningbouw, namelijk 30% van het totale aanbod. Dit percentage is dan ook het uitgangspunt bij de ontwikkeling van grotere woningbouwprojecten.

- Binnen de aangewezen zorgcirkels (conform Woonvisie 2015) worden met name woningen gerealiseerd voor doelgroepen die afhankelijk zijn van voorzieningen. Ook voormalige schoollocaties zijn bij uitstek geschikt voor herontwikkeling naar woningen voor ouderen en zorg.
- Nieuwbouw moet vooral voorzien in woningen voor starters, stijgers en ouderen en zorg.

Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2018-2022

Het Woningbouwprogramma 2030 dient als startpunt voor de verdere ontwikkeling van woningbouw in Nieuwegein. De uitvoering van het Woningbouwprogramma 2030 is geconcretiseerd in het bijbehorende Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2018-2022. Dit document is op 19 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein. De vaststelling van het Woningbouwprogramma 2030 betekent dat het bouwtempo verhoogd moet worden. Om de ambitie van 3.500 extra woningen in 2030 te behalen moet het bouwtempo opgeschroefd worden van gemiddeld 150 woningen per jaar (periode 2017 en eerder) naar zo'n 270 woningen per jaar.

Het uitvoeringsprogramma richt zich vooral op acties voor nieuw op te starten ontwikkelingen. Daarnaast geeft het programma ook bijsturing aan lopende ontwikkeling.

Aandachtspunten en accenten bij nieuwe ontwikkelingen

Om ervoor te zorgen dat de juiste woningen worden gerealiseerd moeten nieuwe ontwikkelingen voldoen aan onderstaande punten:

- **Het woningbouwplan moet aansluiten bij de doelgroepen uit de Woonvisie 2015.** Binnen het plan moeten daarom voornamelijk woningen gerealiseerd worden voor starters, stijgers, ouderen en/of wonen met zorg. Concreet betekent dit dat het gaat om sociale huurwoningen, middeldure, vrije sector huurwoningen en/of duurdere koopwoningen.
- **Binnen 400 meter vanaf voorzieningen moet woningbouw gericht zijn op langer zelfstandig thuis wonen.** In het programma Woonwijs is berekend dat er 1.800 nultredenwoningen nodig zijn voor langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. Hiervan dienen er 1.000 geschikt te zijn voor verzorgd wonen.
- **30% van het programma moet bestaan uit sociale huur, met aandacht voor bijzondere doelgroepen.** In de Woonvisie 2015 is vastgelegd dat de gemeente wil dat 30% van de totale voorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Dit betekent dat ook bij uitbreiding 30% sociale huur moeten worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat:
 - Bij private ontwikkelingen vanaf 60 woningen 30% van de woningen sociale huur moeten zijn.
 - Bij projecten op gemeentegrond vanaf 60 woningen minimaal 30% sociale huur moet zijn en meer wanneer dat nodig is om op stadsniveau 30% sociale huur te realiseren;Afwijken van deze percentages is alleen mogelijk met goedkeuring van het college. Ook moeten verzoeken tot afwijking goed onderbouwd worden. Een mogelijkheid om af te wijken is bijvoorbeeld als de 30% verplichte sociale huur gecompenseerd wordt met andere projecten in de buurt (zoals in Rijnhuizen, City-West en Wiers-Zuid).

In het Uitvoeringsprogramma 2018-2022 zijn geen specifieke eisen opgenomen voor de realisatie van middenhuur woningen. Ten tijden van het opstellen van het uitvoeringsprogramma wilde de gemeente eerst testen, aan de hand van enkele casussen, welke eisen ze zou kunnen stellen in middeldure huur alvorens hier beleid op vast te stellen. Ook wilde de gemeente een extern bureau inhuren om hen te adviseren over welke beleidseisen in de situatie van Nieuwegein het meest recht doen aan de opgaven.

Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040

Op 21 september 2017 is de Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040 ondertekend. De routekaart geeft aan hoe de gemeente Nieuwegein invulling wil geven aan de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Er wordt bijvoorbeeld fors ingezet op energiebesparing. Wat wonen betreft gaat het daarbij om het isoleren van woningen, de bewustwording van bewoners en het realiseren van energieneutrale nieuwbouw.

Visie Klimaatadaptatie

In oktober 2018 is de visie klimaatadaptatie vastgesteld. De gemeente Nieuwegein krijgt te maken met meer en heftigere regenbuien, langere droge periodes en meer hete zomerse dagen en nachten. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen moet nu al stap voor stap geïnvesteerd worden in een klimaatbestendige inrichting van de stad. Vergroening draagt in belangrijke mate bij aan de klimaatbestendigheid. Klimaatadaptatie dient daarom ook meegenomen te worden bij nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningvoorraad.

Aanvulling Woonvisie 2015

Op 25 april 2019 is de Aanvulling Woonvisie 2015 vastgesteld. De opgaven en bijbehorende ambities en acties uit de Woonvisie 2015 vormen nog steeds de belangrijkste punten voor het volkshuisvestingsbeleid van Nieuwegein. Er zijn echter enkele punten die een aanscherping of aanvulling behoeven. Dit onder andere doordat de woningmarkt (zowel de koop als huursector) in de tussentijd onder druk is komen te staan. Zonder (extra) sturing worden niet de woningen gebouwd waar behoefte aan is. Door de juiste woningen te bouwen komen er daarentegen juist mogelijkheden om door te stromen binnen de Nieuwegeinse woningmarkt. Deze aanvulling beoogd dan ook sturing te geven met het uiteindelijke doel: een passende woning voor iedereen. In onderstaande tabel zijn de aanvullende ambities per opgave samengevat.

Tabel 4: Aanvullende ambities uit Aanvulling Woonvisie 2015

Opgave	Aanvullende ambities
Vitale stad	- De ambitie van het woningbouwprogramma 2030 verhogen van 3.500 naar 5.000 woningen - Bij invulling van locaties de kwalitatieve uitgangspunten uit het woningbouwprogramma aanhouden - Aansluiten bij de wensen van de Nieuwegeinse woningzoekenden en bouwen voor doorstroming
Een passende woning voor iedereen (was 'betaalbaar wonen')	- Streven naar een passende woning voor iedereen - Streven naar de realisatie van 1.000 gereguleerde middenhuurwoningen tot 2030, waarvan 600 woningen tot het lage middenhuur segment behoren
Wonen en zorg	- De vraag vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen naar zelfstandige huisvesting accommoderen - Zorgen voor voldoende intramurale zorgvoorzieningen
Kwaliteit en duurzaamheid	- Klimaatadaptatie meenemen bij nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningvoorraad - Transformaties van kantoren moeten een kwaliteitsniveau met toekomstwaarde hebben - Wijzigen van woningvoorraad via omzetten en splitsen alleen mogelijk maken wanneer het de kwaliteit van de woonomgeving niet aantast

Bron: Aanvulling Woonvisie 2015, gemeente Nieuwegein.

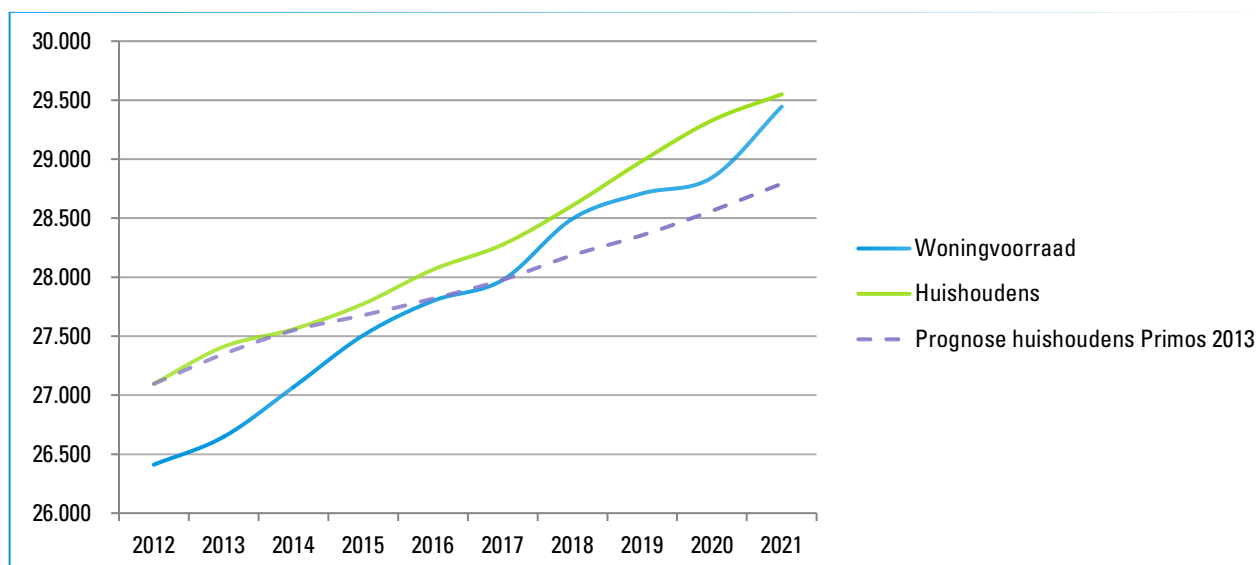
1.2 Aankomende ontwikkelingen in het volkshuisvestingsbeleid

Voordat we stil staan bij de verschillende beleidsthema's van het volkshuisvestingsbeleid en de resultaten hierop (zie bijlagen) brengen we enkele actuele inzichten over de ontwikkeling van de woningmarkt en prognoses in beeld.

Woningvoorraad in gemeente Nieuwegein toegenomen met 3.035 woningen (+11%) sinds 2012

De afgelopen tien jaar is het aantal woningen in de gemeente Nieuwegein toegenomen met 3.035 woningen. Dit is een stijging van circa 11% (van circa 26.410 in 2012 naar 29.445 in 2021). Het aantal huishoudens nam in die periode toe met 2.455 (+9%). Sinds 2012 is de bouwproductie sterk aangetrokken. Per jaar nam de woningvoorraad toe met gemiddeld 300 woningen (CBS, 2022). De ABF prognose uit 2013 ging uit van een toename van circa 1.700 huishoudens (+6%) tussen 2012 en 2021. De werkelijke huishoudensontwikkeling lag hier in deze periode met zo'n 760 huishoudens relatief sterk boven. Het aantal huishoudens nam namelijk toe met 2.455 (+9%). Zie onderstaande figuur.

Figuur 1: Historische ontwikkeling van woningvoorraad en huishoudens

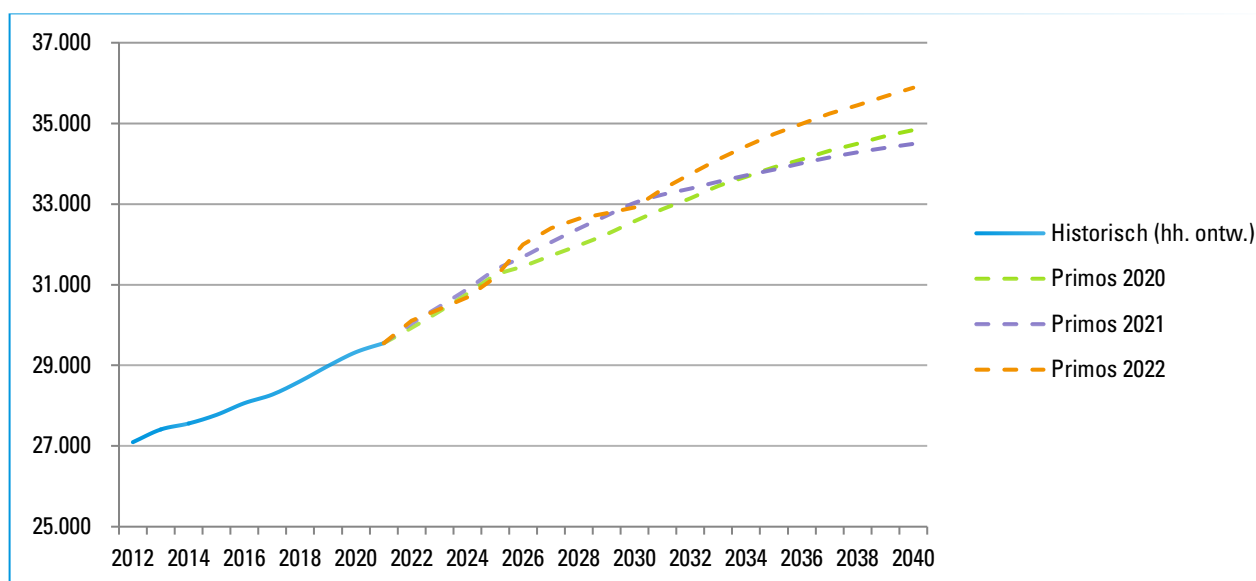


Bron: CBS (2022, cijfers over 2012 t/m 2021) en ABF Research (Primos 2013).

Actuele prognoses fluctueren sterk in verwachtingen over bevolkingsgroei

Naar de toekomst toe laten actuele prognoses ook fluctuerende voorspellingen zien, zie figuur 2. Dit komt onder andere doordat prognoses worden beïnvloed door woningbouwambities en plannen. Tussen 2022 en 2040 gaan de ABF ramingen – Primos 2020, 2021 en 2022 – uit van een groei van respectievelijk 4.900, 4.455 en 5.775 huishoudens. Dit leidt ertoe dat de bandbreedte voor de woningbouwbehoefte waarbinnen de gemeente moet opereren groot is. Tussen de hoogste (Primos 2022) en laagste (Primos 2021) prognose zit 1.320 huishoudens (en dus woningen) verschil. Tijdens het schrijven van het provinciaal programma wonen en werken 2021 (vastgesteld op 5 oktober 2021) was Primos 2020 de meeste actuele huishoudensprognose voor de gemeente Nieuwegein. In het regionale beleidsdocument is voor Nieuwegein uitgegaan van een huishoudensgroei van 3.335 huishoudens in de periode 2020-2030.

Figuur 2: Prognoses gemeente Nieuwegein in perspectief, periode 2012-2040



Bron: CBS (2022) en ABF Research (Primos 2020, 2021 en 2022).

Verwachting dat huishoudensgroei na 2032 doorzet, maar onderliggend speelt vergrijzing

De komende tien jaar groeit het aantal huishoudens in de gemeenten Nieuwegein nog flink. Ook na 2032 zal het aantal huishoudens in de gemeente Nieuwegein verder doorgroeien. Volgens de verschillende ABF prognoses stijgt het aantal huishoudens in de periode 2032-2037 binnen een bandbreedte van 770 tot 1.490 huishoudens. Wel vlakt de groei af te ten opzichte van de periode ervoor. Tussen 2022 en 2032 wordt de groei geraamd in een bandbreedte van 3.210 tot 3.640 huishoudens.

Tot 2037: dubbele vergrijzing, maar ook groei gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 54 jaar

Onderstaand figuur toont de ontwikkeling van verschillende doelgroepen in de gemeente Nieuwegein, voor de komende tien jaar (blauwe staven) en de vijf jaar daarna (groene staven), op basis van de meest recente ABF prognose (Primos 2022). Wat opvalt is dat alle doelgroepen behalve de alleenstaanden en stellen van 55 t/m 74 jaar de komende 10 jaar groeien. De gezinnen en 75-plussers groeien het hardst. Dit komt door de dubbele vergrijzing: het aandeel oudere personen neemt toe en tegelijkertijd worden de oudste ouderen (75+) steeds ouder. Daarnaast signaleren we de vijf jaar daarna een beperkte afname van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. De andere doelgroepen blijven (door)groeien.

Tabel 5: Huishoudensontwikkeling gemeente Nieuwegein naar doelgroepen (Primos prognose 2022)

Doelgroep	Omvang 2022	Omvang 2032	Omvang 2037	Ont. 2022-2032	Ont. 2032-2307
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	4.300	4.755	4.475	+455	-280
Gezinnen	9.860	10.705	11.345	+845	+640
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	3.855	4.885	5.495	+1.030	+610
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	8.265	7.605	7.620	-655	+15
Alleenstaanden en stellen 75+	3.710	5.695	6.200	+1.980	+510
Totaal	29.990	33.645	35.135	+3.655	+1.495

Bron: ABF Research (Primos 2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

2 Vitale stad

2.1 Probleem- en doelstellingen

In deze paragraaf lichten we de probleem- en doelstelling van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Nieuwegein kort toe. Deze uiteenzetting is gebaseerd op de geldende woonvisie 'Woonvisie 2015', de 'Aanvulling Woonvisie 2015' en het 'Woningbouwprogramma 2030' met bijbehorend uitvoeringsprogramma 'Uitvoeringsprogramma woningbouw 2018-2022'.

Probleemstelling:

- Volgens het woningbehoefteonderzoek dat ten grondslag ligt aan de Woonvisie 2015 is de vraag naar woningen in de gemeente Nieuwegein aanzienlijk groter dan het bestaande aanbod. Er is vooral een tekort aan sociale huurwoningen, middenhuur, huurwoningen in de vrije sector en koopwoningen met een prijs vanaf € 300.000.
- Volgens het woningmarktonderzoek van Site (Locatieonderzoek woningbouw regio Utrecht, 2018) heeft Nieuwegein tot 2040 behoefte aan 5.750 extra woningen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het inlopen van het huidige tekort aan woningen. Bij het toevoegen van deze aantallen blijft de druk op de woningmarkt dus gelijk. Op de kortere termijn (tot 2028) heeft Nieuwegein behoefte aan 2.900 extra woningen, zo blijkt op basis van een in 2019 uitgevoerde woningmarktanalyse van Companen. De woningvraag komt voornamelijk van starters, stijgers en ouderen.

Doelstelling:

- In de Woonvisie 2015 is ervoor gekozen de bestaande ambitie van 3.300 woningen te handhaven. Het restant van deze behoefte plus de actuele behoefte maakt dat in het Woningbouwprogramma 2030 de ambitie is opgenomen om in de periode 2017-2030 zo'n 3.500 extra woningen te bouwen. Op basis van recentere onderzoeken van Site en Companen blijkt dat de woningbehoefte in Nieuwegein groter is dan de extra 3.500 woningen uit het Woningbouwprogramma 2030. Daarom is in de Aanvulling Woonvisie 2015 de ambitie opgenomen om het aantal te bouwen woningen tot 2030 te verhogen naar 5.000. Dit aantal is groter dan de eigen behoefte van Nieuwegein tot 2030. Hiermee wordt een voorschot genomen op de door Site berekende behoefte tot 2040. Dit om een afname van de druk op de woningmarkt te realiseren.
- De gemeente Nieuwegein wil dat inwoners hun wooncarrière in Nieuwegein kunnen maken. Hiervoor moet het beschikbare aanbod aansluiten bij de wensen van de Nieuwegeinse woningzoekenden (en specifiek bij de wensen/mogelijkheden van starters, stijgers en ouderen). Dit betekent dat er gebouwd moet worden voor doorstroming.
- Bij het invullen van de locaties moeten de kwalitatieve uitgangspunten uit het Woningbouwprogramma 2030 (passende maat en schaal, gericht op starters, stijgers en ouderen, 30% sociaal, binnen zorgcirkels gericht op verzorgd wonen) van kracht blijven.
- Burgerinitiatieven ten aanzien van woningbouw en transformatie faciliteren.

2.2 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om de ambities binnen het thema 'vitale stad' te behalen.

Rollen

De gemeente Nieuwegein kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beleidsmaker: door het voortzetten en passend inrichten van (bestaand) beleid geeft de gemeente invulling aan haar rol als beleidsmaker.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- Om de woningbouwambities te realiseren zet de gemeente het woningbouwprogramma voort.
- In haar grondbeleid biedt de gemeente ruimte voor de uitgifte van grond aan particuliere initiatieven (van zelfbouw tot collectief particulier opdrachtgeverschap) en vernieuwende woonconcepten (groepswoon).

Aanjager: door voorrang te geven aan bepaalde doelgroepen, ontwikkelkansen in beeld brengen en ontwikkelaars te stimuleren te bouwen in bepaalde segmenten vervult de gemeente haar rol als aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN AANJAGER

- De gemeente brengt ontwikkelkansen in beeld om investeerders te interesseren, bijvoorbeeld door een bidboek of gebiedsvisie met kaders voor ontwikkeling op te stellen.
- De gemeente stimuleert, bij locaties die zich daarvoor lenen, de realisatie van duurdere koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen.
- Bij uitgifte van gemeentegrond geeft de gemeente voorrang aan het ontwikkelen van sociale huur en woningen voor 55-plussers met de mogelijkheid om zorg te leveren.

Verbinder en kennismakelaar: op deze thema's zijn geen acties ingezet waarmee de gemeente haar rol als verbinder of kennismakelaar vervult.

2.3 Resultaten van het volkshuisvestingsbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten. Een belangrijke bron hiervoor is de Woningbouwmonitor van de gemeente Nieuwegein. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de op het moment van uitvoeren meest actuele versie van de monitor (september 2021). Inmiddels is de woningbouwmonitor geüpdatet (oktober 2022). De gepresenteerde resultaten kunnen daardoor iets afwijken van de resultaten in de nieuwste versie van de woningbouwmonitor.

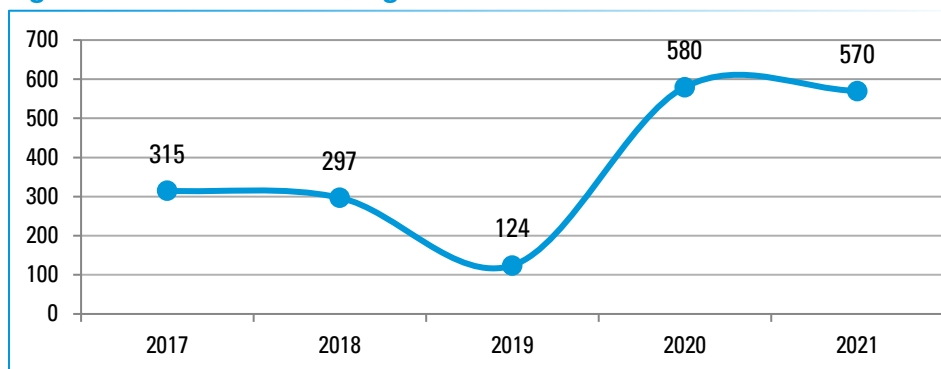
2.3.1 Doel: 5.000 extra woningen in periode 2017-2030

Om iedereen prettig te laten wonen in Nieuwegein en woonwensen en -behoeften van inwoners zoveel mogelijk te realiseren heeft de gemeente zichzelf als doel gesteld om in de periode 2017-2030 5.000 extra woningen te bouwen.

Woningbouwrealisatie 2017-2021: 1.885 extra woningen, gemiddeld 380 woningen per jaar

In onderstaande figuren zijn de realisatiecijfers voor de periode 2017-2021 weergegeven. In totaal zijn er de afgelopen vijf jaar 1.885 woningen opgeleverd. Vooral in de afgelopen twee jaar werden er veel woningen opgeleverd (respectievelijk 580 woningen in 2020 en 570 in 2021). Gemiddeld werden er de afgelopen vijf jaar zo'n 380 woningen per jaar opgeleverd.

Figuur 3: Gerealiseerde woningen 2017-2021



Bron: Woningbouwmonitor, d.d. 1 september 2021 (geactualiseerd met cijfers tot eind 2021). *Exclusief onzelfstandige woningen.

Woningbouwplannen: gemeente werkt t/m 2025 aan 2.580 woningen, daarna nog 1.065 (tot 2030)

Naast de gerealiseerde woningen werkt de gemeente Nieuwegein aan diverse nieuwbouwplannen om haar kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwambities te realiseren. Voor de periode 2023-2025 zijn zo'n 2.580 woningen gepland. Hier komen tussen 2025 en 2030 nog eens 1.065 woningen bij. In totaal beschikt de gemeente Nieuwegein dus nog over zo'n 3.645 woningen in plannen. Het betreft hier zowel planologisch harde als zachte plancapaciteit. Een deel van deze plannen is dus nog in voorbereiding of zit nog in de visie fase.

Tabel 6: Woningbouwplannen uitgesplitst naar periode

Periode	Plannen
2022-2025	2.580
2025-2030	1.065
Totaal	3.645

Bron: Woningbouwmonitor, d.d. 1 september 2021 (geactualiseerd met cijfers tot eind 2021). *Exclusief onzelfstandige woningen.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- De gemeente Nieuwegein is goed op weg om haar kwantitatieve woningbouwambities te halen. In de periode 2017-2021 zijn in totaal 1.885 woningen gerealiseerd. Wanneer het gemiddelde bouwtempo (380 woningen per jaar) wordt doorgezet richting 2030, wordt de ambitie om in de periode 2017-2030 5.000 extra woningen bij te bouwen behaald.
- Om het ambitieniveau van 5.000 extra woningen in 2030 te behalen moeten er de komende jaren nog zo'n 3.115 extra woningen gebouwd worden. In totaal beschikt de gemeente voor de periode 2022-2030 nog over plannen voor de bouw van zo'n 3.645 extra woningen. De plannen van de gemeente hebben daarmee een voldoende omvang om te voorzien in de toekomstige behoefte.
- Afgaand op het bouwtempo van de afgelopen jaren en het totaal aantal plannen in de pijplijn is het een realistische doelstelling om in 2030 5.000 extra woningen gebouwd te hebben.

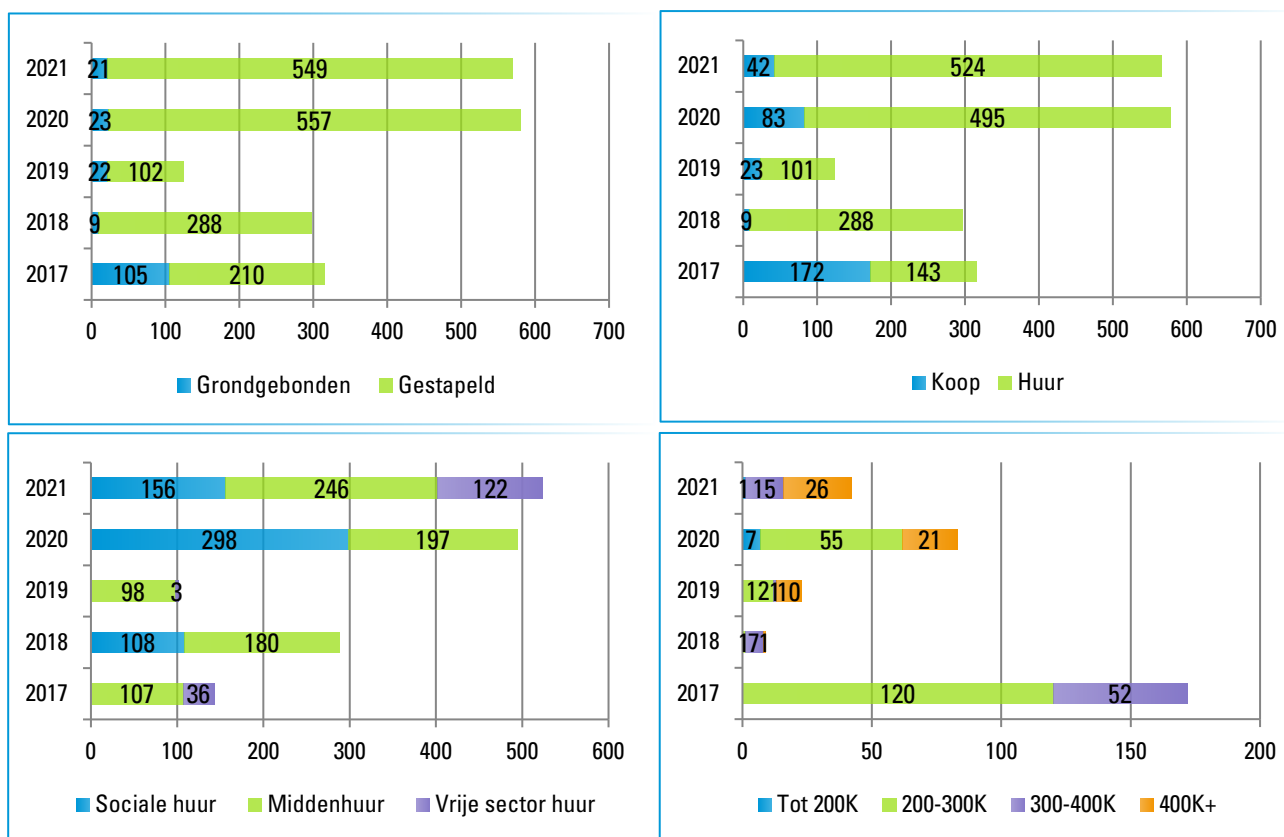
2.3.2 Doel: inwoners kunnen wooncarrière maken in Nieuwegein en woningen sluiten aan bij wensen woningzoekenden (kwalitatieve uitgangspunten woningbouwprogramma)

Een ander doel van het volkshuisvestingsbeleid was dat inwoners hun wooncarrière in Nieuwegein moeten kunnen maken. Hiervoor moet het beschikbare aanbod aansluiten bij de wensen van de Nieuwegeinse woningzoekenden. Concreet betekent dit dat woningbouw voornamelijk gericht moet zijn op starters, stijgers, ouderen en zorg en dat ingezet moet worden op de realisatie van sociale huurwoningen, middenhuur, huurwoningen in de vrije sector en koopwoningen met een prijs vanaf € 300.000. In de figuur 4 op de volgende pagina zijn de gerealiseerde woningen uitgesplitst naar woningtype, eigendomsvorm en prijssegment.

Woningbouwrealisatie: hoofdzakelijk huurappartementen, aandeel grondgebonden en koop is beperkt

De afgelopen vijf jaar zijn er voornamelijk gestapelde woningen gerealiseerd. Slechts 10% van de bijgebouwde woningen betrof een grondgebonden woning. In totaal zijn er de afgelopen vijf jaar zo'n 180 grondgebonden woningen en 1.705 gestapelde woningen gebouwd. Het overgrote deel, bijna 85%, van de nieuw gebouwde woningen is een huurwoning. Van de 1.551 huurwoningen die de afgelopen vijf jaar zijn gebouwd, is 36% een sociale huurwoning, 53% een middenhuur woningen en 10% een huurwoning in de vrije sector. Van de 329 koopwoningen die de afgelopen vijf jaar zijn gerealiseerd bevindt 2% zich in het sociale koopsegment (tot € 200.000), 57% in het prijssegment € 200.000 tot € 300.000, 23% in het segment € 300.000 tot € 400.000 en 18% in het € 400.000-plus segment.

Figuur 4: Gerealiseerde woningen 2017-2021: naar woningtype, eigendomsvorm en prijssegment



Bron: Woningbouwmonitor, d.d. 1 september 2021 (geactualiseerd met cijfers tot eind 2021). *Exclusief onzelfstandige woningen.

GEMEENTE ZET HUISVESTINGSVERORDENING IN OM TE STUREN OP PASSENDE WONINGVOORRAAD

Om ervoor te zorgen dat inwoners hun wooncarrière in passend aanbod kunnen maken heeft de gemeente Nieuwegein, naast het realiseren van nieuwbouw, ook beleid en regelgeving ingezet. Met deze regels blijven woningen beschikbaar en komen ze bij de juiste doelgroep terecht. Voor het thema 'vitale stad' zijn de onderstaande regels uit de (geactualiseerde) Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein relevant:

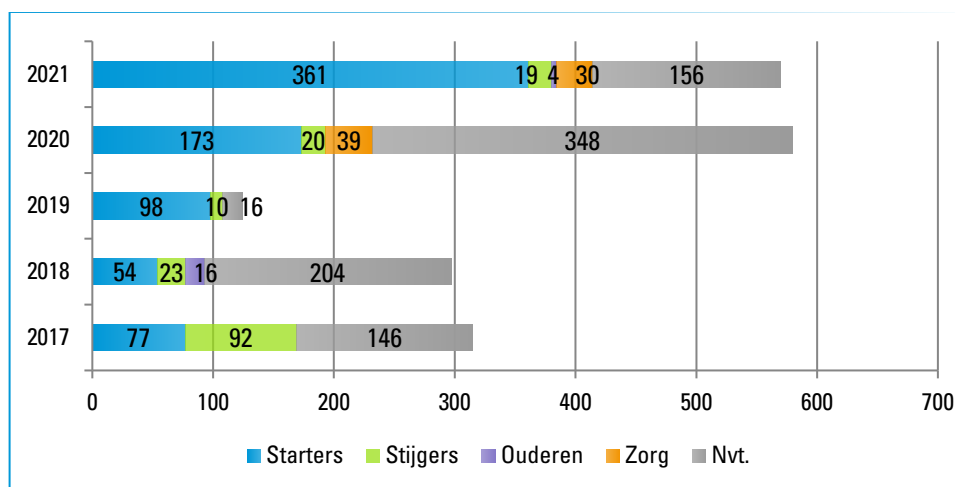
- Woningen mogen niet zonder vergunning worden verhuurd (opkoopbescherming)
- De opkoopbescherming geldt voor alle wijken in de gemeente
- De prijsgrens voor opkoopbescherming is vastgesteld op een WOZ-waarde van € 487.000

Afgelopen vijf jaar veel gebouwd voor starters, woningbouw voor andere doelgroepen bleef achter

In de woningbouwmonitor is (indien specifiek bestemd) per gerealiseerd project aangegeven welke van de doelgroepen uit het volkshuisvestingsbeleid (starters, stijgers, ouderen of zorg) met dit woningbouw-

project bediend werd. In onderstaand figuur is te zien dat er de afgelopen vijf jaar veel gebouwd is voor starters. In totaal zijn er zo'n 765 woningen voor deze doelgroep gerealiseerd. Dit is een stuk meer dan voor de andere doelgroepen uit het volkshuisvestingsbeleid. Voor de doelgroep stijgers zijn in totaal 164 woningen gerealiseerd, voor ouderen 20 woningen en daarnaast zijn er nog 69 (zelfstandige) zorgwoningen opgeleverd. Hiermee is 45% van het totaal aantal opgeleverde woningen niet toe te rekenen aan één van de specifieke doelgroepen uit het volkshuisvestingsbeleid. Dit betekent daarentegen niet direct dat al deze woningen ongeschikt zijn voor de doelgroepen en dat zij niet in deze woningen terecht kunnen. Inzicht hierover ontbreekt alleen.

Figuur 5: Gerealiseerde woningen naar doelgroep



Bron: Woningbouwmonitor, d.d. 1 september 2021 (geactualiseerd met cijfers tot eind 2021). *Exclusief onzelfstandige woningen.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

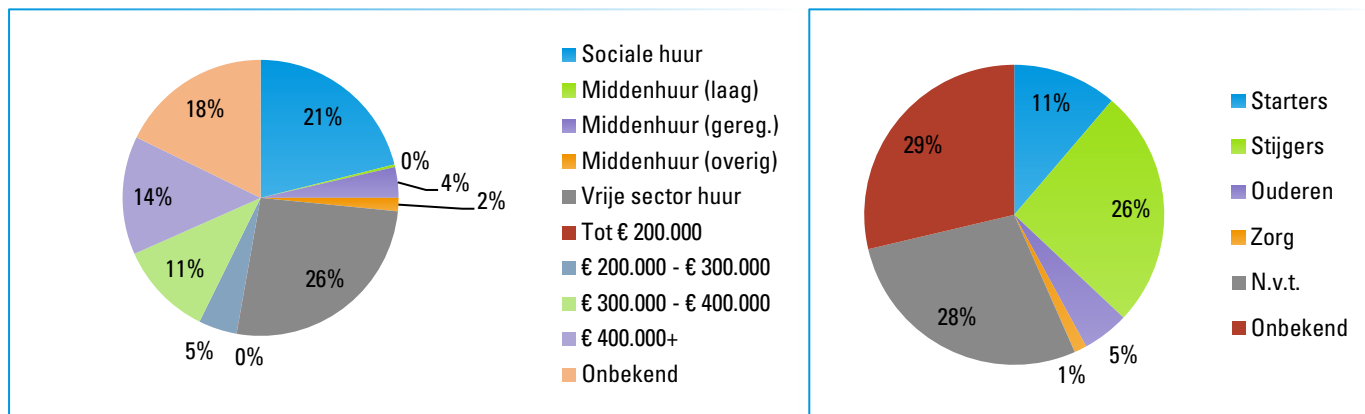
- Het volkshuisvestingsbeleid van Nieuwegein zet specifiek in op de doelgroepen: starters, stijgers, ouderen en zorg. In de woonvisie is niet precies gedefinieerd aan welk type woning deze doelgroepen behoefte hebben. Wij gaan er daarom vanuit dat het gaat om betaalbare (nultreden)woningen voor starters en ouderen, duurdere grondgebonden woningen voor stijgers en zorgwoningen voor mensen die behoefte hebben aan zorg of begeleiding.
- Om te voorzien in de behoefte van de doelgroepen was één van de doelen dat 30% van de totale woningvoorraad uit sociale huur moet bestaan. Van het totaal aantal woningen dat de afgelopen vijf jaar is gerealiseerd heeft 30% een sociale huurprijs. Anno 2022 lag het aandeel sociale huurwoningen binnen de totale voorraad in Nieuwegein ook op 29,7%. Hiermee ligt het aandeel van sociale huur in de totale voorraad (nagenoeg) gelijk aan het doel van 30%.
- Ondanks dit, verdienen de kwalitatieve woningbouwambities van de gemeente Nieuwegein extra aandacht. De gerealiseerde woningen sluiten namelijk onvoldoende aan bij de wensen van woningzoekenden. Circa 55% van de gerealiseerde woningen voorziet in de behoefte van één van de doelgroepen uit het volkshuisvestingsbeleid. Vooral voor starters is de afgelopen jaren veel gebouwd (765 woningen). Dit komt door het hoge aandeel appartementen en sociale en middenhuur binnen de realisatiecijfers. Voor stijgers (165 woningen) is het gerealiseerde aanbod een stuk beperkter. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat er 180 grondgebonden woningen gerealiseerd zijn en het aandeel (middeldure) koop beperkt is. Dit zijn daarentegen juist segmenten waar stijgers behoefte aan hebben. Ook is, op basis van de woningbouwmonitor, het aantal gerealiseerde woningen die geschikt zijn voor ouderen of zorgbehoevenden zeer beperkt. We gaan hier in het hoofdstuk 'wonen en zorg' specifieker op in.

- Doordat de woningen slechts voor een deel aansluiten bij de wensen van woningzoekenden wordt het doel om alle inwoners van Nieuwegein hun wooncarrière in Nieuwegein te laten maken niet gehaald.

Toekomstige plannen sluiten beperkt aan bij de kwalitatieve doelen volkshuisvestingsbeleid

In totaal beschikt de gemeente Nieuwegein over plannen voor zo'n 3.650 extra woningen. Hiervan is bijna 53% een huurwoning en 29% een koopwoning. Van de overige 18% is het prijssegment nog onbekend. We concluderen daarbij dat de meeste woningen (ruim 25%) in de vrije sector huur vallen en dat 21% van het totaal aantal woningen in het sociale huursegment valt. Dit is minder dan het doel (30%). Ook het aandeel middenhuurwoningen is met 6% (waarvan geen enkele woning in het lage middenhuursegment) beperkt. Verder valt op dat in de plannen vooral duurdere koopwoningen (vanaf € 300.000) zijn opgenomen. Het aandeel betaalbare koop is een stuk beperkter. Wanneer we het bouwprogramma doorvertalen naar doelgroepen concluderen we dat 11% van de geplande woningen geschikt is voor starters, 26% voor stijgers, 5% voor ouderen en 1% voor zorg. Daarmee is een derde van het programma niet gericht op één van de doelgroepen uit het volkshuisvestingsbeleid. Voor het overige programma is de doelgroep (nog) onbekend.

Figuur 6: woningbouwplannen 2022-2030 uitgesplitst naar prijssegment en doelgroep



Bron: Woningbouwmonitor, d.d. 1 september 2021 (geactualiseerd met cijfers tot eind 2021). *Exclusief onzelfstandige woningen.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- In de woningbouwrealisaties van de afgelopen jaren is het aandeel van 30% sociale huur behaald. In de plannen die voor 2022-2030 op de planning staan is het aandeel sociale huur daarentegen een stuk lager. In deze plannen ligt het totale aandeel sociale huur op 21%. Hiermee komt het doel om 30% van de totale voorraad uit sociale huur te laten bestaan onder druk te staan. Dit aandeel ligt nu namelijk al iets onder de 30%.
- Daarnaast is circa 60% van het nieuwbouwprogramma (nog) niet gericht op één van de doelgroepen uit het volkshuisvestingsbeleid: starters, stijgers, ouderen en zorg. Slechts 10% van de toekomstige woningen is geschikt voor starters, 25% voor stijgers, 5% voor ouderen en 1% is maar geschikt voor zorgvragers. Op basis van deze cijfers lijken de stijgers de komende jaren beter aan bod te gaan komen. In het toekomstige woningbouwprogramma wordt namelijk een stuk meer voor hen gebouwd dan dat de afgelopen vijf jaar is gedaan. Het aanbod dat gelabeld is voor ouderen en zorgvragers is daarentegen ook in de toekomstige plannen erg laag. We gaan hier in het hoofdstuk wonen en zorg verder op in.
- Op basis van het woningbouwprogramma en de mate waarin deze aansluit bij de doelgroepen verwachten we dat ook in de toekomst het doel om iedereen zijn wooncarrière in Nieuwegein te kunnen laten maken niet behaald zal worden. Daarvoor sluit het aanbod onvoldoende aan bij de doelgroepen die in de knel zitten.

2.3.3 Doel: burgerinitiatieven faciliteren

Als laatste doel was opgenomen om burgerinitiatieven ten aanzien van woningbouw en transformatie te faciliteren. Eén van de geformuleerde acties hierbij was dat de gemeente in haar grondbeleid ruimte biedt voor de uitgifte aan particuliere initiatieven (van zelfbouw tot collectief particulier opdrachtgeverschap) en vernieuwende woonconcepten (groepswonen).

Sinds 2015 vijf particuliere initiatieven gerealiseerd en twee vernieuwende woonconcepten

In het huidige grondbeleid (Nota Grondbeleid 2020-2024 en nota grondprijzen 2022) is voor vrije kavels het volgende opgenomen: *“Voor vrije kavels wordt uitgegaan van een vaste grondprijs per m² per project, gebaseerd op de comparatieve methode. Particuliere bouw kavels worden voor een vaste m² prijs aangeboden via een makelaar. Voor vrije kavels wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke taxatie om de prijs per m² vast te stellen en marktconformiteit te waarborgen.”* Er zijn in de periode 2015-2021 vijf particuliere initiatieven gerealiseerd in Blokhoeve. Daarnaast zijn er twee vernieuwende woonconcepten gerealiseerd. Het gaat daarbij niet om nieuwbouw, maar om transformatie. Het gaat om twee gemengd wonen projecten: ‘InnBetween’ en ‘Meanderpark’. Eerst genoemde betreft een tijd woonconcept. Het concept is voornamelijk gericht op statushouders, spoedzoekers, kamers met kansen en dragende bewoners. Het tweede project is een woongroep met dragende en vragende bewoners. Dit project is onder ander bedoeld voor statushouders, bewoners van Lister en dient als een tussenvoorziening. Er lopen daarnaast momenteel ook nog meerdere particuliere initiatieven voor woon-zorgconcepten. In het hoofdstuk wonen en zorg gaan we hier verder op in.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- In de periode 2015-2021 zijn vijf particuliere initiatieven gerealiseerd in Blokhoeve. Daarnaast zijn er twee vernieuwende woonconcepten gerealiseerd: ‘InnBetween’ en ‘Meanderpark’. Ook lopen er momenteel op het gebied van wonen en zorg meerdere initiatieven voor vernieuwende woonconcepten (groepswonen). In het hoofdstuk wonen en zorg gaan we hier verder op in.

2.4 Hoofdconclusie 1: Afgelopen jaren veel gebouwd, maar houd aandacht voor planuitval en vertraging

Gemeente Nieuwegein goed op weg om kwantitatieve woningbouwdoelstelling te halen

In de woonvisie is de ambitie geformuleerd om in de periode 2017-2030 5.000 extra woningen te bouwen. De gemeente is goed op weg om deze kwantitatieve woningbouwambitie te halen. In de periode 2017-2021 zijn in totaal 1.885 woningen gerealiseerd (380 per jaar). Wanneer dit bouwtempo richting 2030 doorzet wordt de ambitie om dan te beschikken over 5.000 extra woningen behaald. Hiervoor is voldoende plancapaciteit wel een belangrijke randvoorwaarde. Om het ambitieniveau van 5.000 extra woningen in 2030 te behalen moeten er de komende jaren nog zo’n 3.115 extra woningen gebouwd worden.

Plancapaciteit groot genoeg voor invulling behoefte, aandacht nodig voor planuitval en vertraging

In totaal beschikt de gemeente voor de periode 2022-2030 over plannen voor de bouw van zo’n 3.645 extra woningen. De plannen van de gemeente hebben daarmee in principe een voldoende grote omvang om te voorzien in de toekomstige behoefte. We zien daarentegen dat gemiddeld genomen zo’n 30% van de harde en zachte woningbouwplannen uitvalt omdat deze niet gerealiseerd kunnen worden. Aan te raden is daarom te beschikken over een planvoorraad die 130% bedraagt van de toekomstige behoefte. Dit betekent dat de gemeente nog zo’n 400 extra woningen zou moeten toevoegen aan haar harde en zachte plancapaciteit om het doel van 5.000 extra woningen in 2030 ook daadwerkelijk te behalen.



2.5 Hoofdconclusie 2: Gerealiseerde en geplande woningen sluiten beperkt aan bij wensen doelgroepen

Gerealiseerde woningen sluiten onvoldoende aan bij wensen starters, stijgers, ouderen en zorg

De gemeente wilde dat inwoners hun wooncarrière in Nieuwegein kunnen maken. Hiervoor moet het beschikbare aanbod aansluiten bij de wens van de Nieuwegeinse woningzoekenden. Dit betekent onder ander dat nieuwbouw gericht moet zijn op starters, stijgers, ouderen en zorg. De woningen die in de periode 2017-2021 zijn gerealiseerd sluiten daarentegen slechts beperkt aan bij de wensen van deze doelgroepen. Op basis van de woningbouwmonitor blijkt dat circa 55% van de gerealiseerde woningen voorziet in de behoefte van één van de doelgroepen. Vooral voor starters is de afgelopen jaren veel gebouwd (765 woningen). Dit komt onder andere doordat er relatief veel appartementen en woningen met een sociale huur of middenhuur zijn gerealiseerd. Voor stijgers (165 woningen) is het gerealiseerde aanbod een stuk beperkter. Dit komt onder andere doordat er maar 180 grondgebonden woningen zijn gerealiseerd en het aandeel (middeldure) koop beperkt is. Ook het aantal gerealiseerde woningen dat specifiek toe te wijzen is aan de doelgroepen ouderen (20) of zorgbehoevenden (69) is zeer beperkt. In de woningbouwmonitor worden daarentegen alleen woningen opgenomen die aan deze doelgroepen toegewezen kunnen worden. Het daadwerkelijk aantal woningen dat geschikt is voor deze doelgroepen is daardoor groter.

Ook in woningbouwplannen onvoldoende aandacht voor doelgroepen uit het volkshuisvestingsbeleid

Ook in de toekomstige woningbouwplannen is er te weinig aandacht voor de doelgroepen uit de woonvisie. Circa 60% van het woningbouwprogramma voor de periode 2022-2030 is (nog) niet gericht op één van de doelgroepen uit het beleid. Slechts 11% van de toekomstige woningen wordt gebouwd voor starters, 26% voor stijgers, 5% voor ouderen en maar 1% voor zorgdoelgroepen. Stijgers komen daarmee de komende jaren wel beter aan bod dan de afgelopen jaren. Het toekomstige aantal woningen voor ouderen en zorgbehoevenden blijft nog steeds erg laag. Doordat de gerealiseerde en geplande woningen slechts voor een beperkt deel aansluiten bij de wensen van de doelgroepen wordt het doel om iedereen zijn wooncarrière in Nieuwegein te kunnen laten maken, niet behaald. Daarvoor sluit het gerealiseerde en toekomstige aanbod onvoldoende aan bij de doelgroepen die in de knel zitten.

3 Passende woning voor iedereen

In deze paragraaf lichten we de probleem- en doelstelling van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Nieuwegein kort toe. Deze uiteenzetting is gebaseerd op de geldende woonvisie 'Woonvisie 2015', de 'Aanvulling Woonvisie 2015' en het 'Woningbouwprogramma 2030' met bijbehorend uitvoeringsprogramma 'Uitvoeringsprogramma woningbouw 2018-2022'.

3.1 Probleem- en doelstellingen

Probleemstelling:

- Een deel van de inwoners van Nieuwegein is aangewezen op betaalbare huurwoningen. Op basis van de prognose van ABF (Primos 2015) blijkt dat deze doelgroep de komende jaren groeit, maar dat hun vraag naar sociale huurwoningen wat afneemt. Ondanks deze afnemende vraag zal, bij ongewijzigd beleid, het tekort van 1.000 sociale huurwoningen blijven bestaan.
- De sociale woningvoorraad krimpt doordat er wordt verkocht en geliberaliseerd en er weinig wordt bijgebouwd. Dit leidt tot betaalbaarheidsproblemen bij de primaire doelgroep. Ook zorgt dit voor een hoge gemiddelde wachttijd/inschrijftijd van woningzoekenden. Om de slaagkans niet te verkleinen moeten corporaties hun streefhuren verlagen. Dit heeft een positief effect op de betaalbaarheid, maar een negatief effect op de investeringscapaciteit van de corporaties.
- Door de enorme druk op de woningmarkt is het ook voor alle andere doelgroepen lastig om een passende woning te vinden. Op basis van de woningmarktanalyse van Companen blijkt dat er vooral een tekort bestaat aan appartementen (huur en koop). Bij grondgebonden woningen lijken vraag en aanbod meer in balans, al blijven de luxere koopwoningen gewenst. Vertrekkers hebben hierdoor vaker een hoger inkomen of zorgen juist voor verdringing van middeninkomens in het middensegment.
- Nieuwegein heeft relatief weinig middenhuurwoningen. Hierdoor (en door verdringing) ervaren middeninkomens een tekort aan middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen.

Doelstelling:

De hoofddoelstelling is: 'een passende woning voor iedereen'. De gemeente wil dit realiseren door:

- Te huur aangeboden sociale huurwoningen passen qua prijs bij de vraag van woningzoekenden.
- De sociale huurwoningvoorraad beslaat 30% van de woningvoorraad, gedifferentieerd naar grootte.
- De positie van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een huurwoning verbeteren.
- Streven naar een passende woning voor iedereen.
- Streven naar de realisering van 1.000 gereguleerde middenhuurwoningen tot 2030, waarvan 600 woningen tot het lage middenhuur segment behoren.

Op basis van bovenstaande probleem- en doelstelling ziet het gewenste bouwprogramma, uitgaande van 5.000 extra woningen tot 2030, van Nieuwegein er als volgt uit:

Tabel 7: Gewenst bouwprogramma Nieuwegein

Segment	Aantal
Sociale huur	1.500
Middenhuur gereguleerd	(waarvan 600 in het lage middenhuursegment) 1.000
Vrije sector huur en dure koop	1.000
Overig	1.500

Bron: Aanvulling Woonvisie 2015, gemeente Nieuwegein

3.2 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om de ambities binnen het thema 'vitale stad' te behalen.

Rollen

De gemeente Nieuwegein kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beleidsmaker: door verschillende instrumenten (beleidsregels, bestemmingsplan, huisvestingsverordening) in te zetten en afspraken te maken met de woningcorporatie geeft de gemeente invulling aan haar rol als beleidsmaker.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- De gemeente bestemt locaties, die daarvoor geschikt zijn, voor dure grondgebonden woningen.
- In beleidsregels legt de gemeente randvoorwaarden voor middenhuurwoningen vast. Ook onderzoekt de gemeente of dit segment in de nota grondprijzen opgenomen moet worden.
- De gemeente maakt met de woningcorporaties afspraken over het toevoegen van 1.500 sociale huurwoningen.
- Ook worden met woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over de minimale omvang van de: kernvoorraad als percentage van het totale aanbod, de absolute kernvoorraad en de sociale voorraad.
- De gemeente zet via de huisvestingsverordening in op een scherpere toewijzing van sociale huurwoningen.
- De gemeente en woningcorporaties maken afspraken om 70% van het aanbod te verhuren aan de primaire doelgroep.
- De gemeente werkt aan meer ruimte in de regelgeving om scheefwonen tegen te gaan en maakt met woningcorporaties afspraken met dure scheefwoners tegemoet te komen.
- De gemeente maakt afspraken met corporaties over de verhuur van sociale huurwoningen aan lage middeninkomens.

Aanjager: door marktpartijen te interesseren voor huurwoningen in het betaalbare segment wil de gemeente doorstroming realiseren. Hiermee vervult de gemeente haar rol als aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN AANJAGER

- De gemeente interesseert marktpartijen om woningen in het betaalbare huursegment te realiseren.

Verbinder en kennismakelaar: op deze thema's zijn geen acties ingezet waarmee de gemeente haar rol als verbinder of kennismakelaar vervult.

3.3 Resultaten van het volkshuisvestingsbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de op het moment van uitvoeren meest actuele versie van de monitor (september 2021). Inmiddels is de woningbouwmonitor geüpdatet (oktober 2022). De gepresenteerde resultaten kunnen daardoor iets afwijken van de resultaten in de nieuwste versie van de woningbouwmonitor.

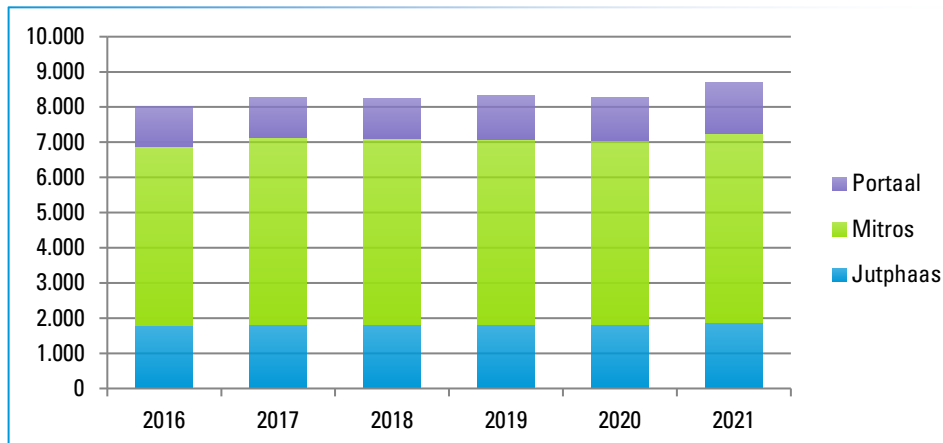
3.3.1 Doel: sociale huurvoorraad van voldoende omvang die aansluit bij vraag woningzoekenden

In het hoofdstuk 'een passende woning voor iedereen' heeft de gemeente ten aanzien van de sociale huurvoorraad drie doelen opgenomen: (1) sociale huurwoningen die worden aangeboden moeten qua prijs passen bij de vraag van woningzoekenden, (2) de sociale huurwoningvoorraad moet een aandeel hebben van 30% in de totale voorraad en gedifferentieerd zijn naar grootte en (3) de positie van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een huurwoning moet verbeteren. Om dit te realiseren heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties.

Ambitie voor 1.500 extra sociale huurwoningen, tussentijds realisatiedoel 1 januari 2020 niet gehaald

De gemeente Nieuwegein heeft samen met de woningcorporaties Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal afspraken gemaakt over het toevoegen van 1.500 sociale huurwoningen tot en met 2030. Om dit doel te behalen zijn een aantal tussentijdse doelen geformuleerd. Zo was de ambitie om op 1 januari 2020 over 8.500 sociale huurwoningen te beschikken. In onderstaand figuur is de totale voorraad sociale huurwoningen voor de periode 2016-2021 weergegeven.

Figuur 7: Ontwikkeling totale sociale huurvoorraad woningcorporaties



Bron: Prestatieafspraken 2016-2020.

Op basis van de voorraadontwikkeling in de prestatieafspraken blijkt dat de totale sociale huurvoorraad van 1 januari 2016 tot 1 januari 2020 gegroeid is met zo'n 245 woningen. De totale voorraad bedroeg op 1 januari 2020 zo'n 8.270 woningen. De ambitie om op dat moment over 8.500 sociale huurwoningen te beschikken is dus niet gehaald. In het jaar 2020 zijn daarentegen 420 sociale huurwoningen opgeleverd. Daarmee is een goede inhaalslag gemaakt. De totale voorraad sociale huurwoningen bedroeg op 1 januari 2021 zo'n 8.700 woningen. Ook in 2021 zijn relatief veel sociale huurwoningen opgeleverd, namelijk 190. Op 1 januari 2022 bedroeg de totale sociale huurvoorraad daarmee zo'n 8.825 woningen. In de periode 2016-2022 is de sociale huurvoorraad daarmee gegroeid met ruim 850 woningen. De gemeente en corporaties zijn daarmee goed op weg om het realisatiedoel van 1.500 extra woningen in 2030 te behalen.

Aantal sociale huurwoningen in plannen net voldoende om doel 1.500 extra woningen te behalen

In de planning van de drie woningcorporaties is opgenomen om in totaal in 2022 en 2023 per saldo bijna 200 sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen (nieuwbouw – verkoop – liberalisatie). Deze woningen zijn ook onderdeel van de plannen die in de gemeentelijke woningbouwmonitor staan. In de monitor staan voor de periode 2022-2030 nog zo'n 770 extra sociale huurwoningen gepland. Wanneer al deze woningen gerealiseerd worden tot en met 2030 wordt het doel om 1.500 extra sociale huurwoningen te realiseren gehaald. Het is daarentegen de vraag of dit ook echt gaat lukken. Slechts 135 van deze woningen zijn onderdeel van een planologisch hard plan. De overige 645 sociale huurwoningen zijn onderdeel van (nu nog) zachte plannen. Voor deze projecten geldt dat het überhaupt nog niet zeker of en met welk programma deze woningbouwprojecten uiteindelijk gerealiseerd zullen worden. Het realisatiedoel van 1.500 extra sociale huurwoningen staat daarmee onder druk.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- De afgelopen zes jaar zijn er ruim 850 sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. De gemeente en woningcorporaties zijn daarmee goed op weg om het realisatiedoel van 1.500 extra woningen in 2030 te behalen. Gemiddeld werden er jaarlijks 140 sociale huurwoningen opgeleverd. Als dit bouwtempo doorzet tot en met 2030 worden er 1.275 extra sociale huurwoningen gerealiseerd.
- Het is de vraag of dit ook echt gaat lukken. Slechts 135 van de sociale huurwoningen in plannen zijn onderdeel van een hard plan. De overige 645 sociale huurwoningen zijn onderdeel van (nu nog) zachte plannen. Voor deze projecten geldt dat het überhaupt nog niet zeker of en met welk programma deze woningbouwprojecten uiteindelijk gerealiseerd zullen worden. Het realisatiedoel van 1.500 extra sociale huurwoningen staat daarmee onder druk.

Naast de afspraken over toe te voegen aantallen zijn er met de woningcorporaties ook afspraken gemaakt die ervoor moeten zorgen dat de sociale huurwoningen die worden aangeboden qua prijs passen bij de vraag van woningzoekenden. Dit om de positie van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een huurwoning te verbeteren. Concreet gaat het daarbij om afspraken over de kernvoorraad (de woningen die onder de aftoppingsgrenzen vallen en daarmee betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep), het huurbeleid en maatregelen om scheefwonen zoveel mogelijk te voorkomen.

Ambitieniveaus omvang en aandeel kernvoorraad in totale sociale huur voorraad ruim behaald

In de prestatieafspraken is de ambitie uitgesproken om op 1 januari 2020 te beschikken over een kernvoorraad van minimaal 4.700 woningen die 70% bedraagt van het totaal aantal sociale huurwoningen dat in bezit is van de corporaties. Uitgangspunt is dat hiermee wordt voldaan aan de eis van passend toewijzen en het gelijk blijven van de slaagkansen voor de primaire doelgroep.

Op basis van de prestatieafspraken blijkt dat de woningcorporaties op 1 januari 2020 beschikten over een kernvoorraad van 6.610 woningen. Hiermee behoorde bijna 80% van het totaal aantal sociale huurwoningen tot de kernvoorraad. Hiermee is het ambitieniveau voor het aandeel kernvoorraad in de totale voorraad ruim behaald. Doordat er in 2020 en 2021 relatief veel sociale huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen zijn gebouwd is het aandeel van de kernvoorraad in het totaal gestegen. Op 1 januari 2022 lag dit aandeel op bijna 85%.

Figuur 8: Aandeel kernvoorraad binnen totale voorraad, periode 2020-2022

	1 januari 2020	1 januari 2021	1 januari 2022
Totale voorraad	8.280	8.695	8.865
Kernvoorraad	6.610	6.820	7.410
Aandeel	79%	78%	84%

Bron: Monitor voorraad en aanbod woningcorporaties, gemeente Nieuwegein

GEMEENTE ZET MET VERNIEUWDE HUISVESTINGSVERORDENING IN OP SCHERPE TOEWIJZING

De gemeente Nieuwegein heeft in 2019 haar Huisvestingsverordening vernieuwd en zet daarmee in op een voortzetting van het bestaande beleid. Ten aanzien van de sociale huursector zijn in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein de volgende regels opgenomen:

- Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een zelfstandige woonruimte (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens) in gebruik te nemen voor bewoning
- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan huishoudens (afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte) met een inkomen van maximaal zo'n € 30.800
- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte

Huurbeleid woningcorporaties zorgt voor passende prijs sociale huurwoning

Om ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen die worden aangeboden qua prijs passen bij de vraag van woningzoekenden heeft de gemeente met de woningcorporaties afspraken gemaakt over het huurbeleid. In de basis is afgesproken dat woningcorporaties een inflatievolgend huurbeleid voeren bij huurders met een laag inkomen. Voor huurders met (inmiddels) een middeninkomen wordt gerekend met een inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra huurinkomsten die dit genereert worden ingezet om de huurprijsverhoging bij huurders met een laag inkomen zoveel mogelijk te beperken en te investeren in nieuwbouw en duurzaamheid. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de huurprijzen zoveel mogelijk aansluiten bij de vraag en mogelijkheden die woningzoekenden hebben.

Aanpak scheefwonen heeft effect: aantal scheefwoners drastisch afgenomen

In het verlengde hiervan hebben woningcorporaties toegezegd zich sterk te maken voor een betere verhouding tussen huurprijs en inkomen. Daarmee zetten zij in op een vermindering van scheefwonen.

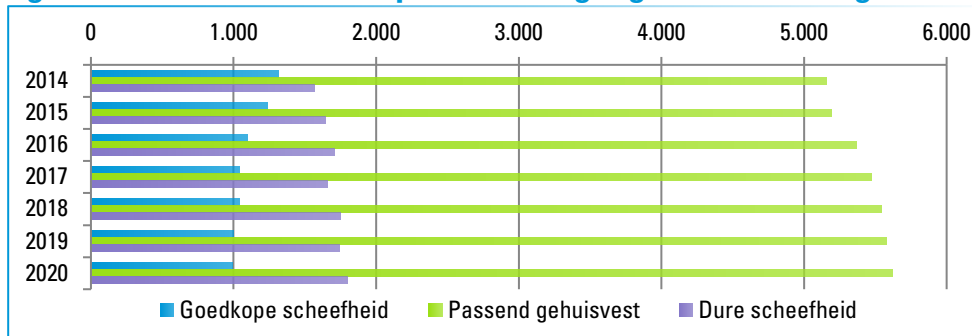
DEFINITIES SCHEEFWONEN

- **Goedkope scheefheid:** Er is sprake van goedkope scheefheid indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 43.574 is (prijsspeil, 2020) en het huishouden gehuisvest is in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 737,14 = prijspeil 2020).
- **Passend gehuisvest:** Een huishouden is passend gehuisvest indien het niet scheef woont.
- **Dure scheefheid:** Er is sprake van dure scheefheid indien een huishouden tot de doelgroep passend toewijzen behoort en in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens (€ 619,01 voor huishoudens met één of twee personen en € 663,40 voor huishoudens met drie of meer personen = prijspeil 2020).

Alle drie de woningcorporaties hebben een aantal jaar een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Hierdoor is de verhouding tussen huurprijs en inkomen beter in balans gekomen. Het gevolg hiervan is bijvoorbeeld dat het aandeel goedkope scheefwoners in de voorraad van Jutphaas Wonen gedaald is van zo'n 20 naar 5%. Ook hebben de woningcorporaties gewerkt met de voorrangregeling 'van groot naar beter' om scheef wonen te verminderen. Wanneer een eenpersoonshuishouden vanuit een grote woning wilde verhuizen naar een kleine (beter passende) woning kreeg het eenpersoonshuishouden korting op haar nieuwe huurprijs.

Dat deze maatregelen effect hebben zien we ook terug in de overige corporatievoorraad (zie figuur 9). In totaal is het aantal goedkope scheefwoners in de periode 2014-2020 met zo'n 320 afgenomen. Mede hierdoor is het aantal huishoudens dat passend gehuisvest is gestegen met zo'n 465. We zien daarentegen ook dat het aantal huishoudens dat duur scheef woont gestegen is (+235). Hierdoor woonden er in 2020 meer huishoudens in een, voor hun inkomen, te dure woning.

Figuur 9: Passend wonen in corporatieswoningen gemeente Nieuwegein



Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen - bewerking ABF Research, 2020.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

De afspraken die de gemeente met de woningcorporaties heeft gemaakt over de kernvoorraad, het huurbeleid en scheefwonen werpen hun vruchten af.

De kernvoorraad is de afgelopen jaren gegroeid, de huurprijzen passen beter bij het inkomen van huurders en het aantal scheefwoners is afgenomen. Door dit alles nemen ook de slaagkansen van woningzoekenden toe. Hiermee wordt nadrukkelijk bijgedragen aan het doel van de gemeente om de positie van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een (sociale) huurwoning te verbeteren.

3.3.2 Doel: 1.000 extra middenhuurwoningen waarvan 600 in het lage segment

Voor het middenhuursegment was het doel om tot en met 2030 1.000 extra middenhuur woningen te bouwen. Van deze 1.000 moesten er 600 behoren tot het lage middenhuur segment (€ 763 tot € 896). Om ervoor te zorgen dat deze woningen met de juiste kwaliteit gerealiseerd worden heeft de gemeente in 2020 beleidsregels voor (lage) middenhuurwoningen opgesteld (zie box hieronder).

BELEIDSREGELS MIDDENHUUR (1)

In de Aanvulling Woonvisie 2015 is geconstateerd dat de realisatie van meer middenhuurwoningen belangrijk is (1.000 extra, waarvan 600 in het lage middenhuursegment). Om dit doel verder uit te werken is op 7 juli 2020 het document 'Beleidsregels middenhuur Nieuwegein 2020' vastgesteld. In dit document staat onder andere beschreven wat de gemeente verstaat onder een (lage) middenhuurwoning:

- Een middenhuurwoning is een huurwoning met een huurprijs tussen de vrije sectorhuurgrens € 737,14 en € 991 (prijsspeil 2020)
- Lage middenhuurwoningen zijn woningen met een huurprijs vanaf de vrijesectorgrens (€ 737,14) tot € 864 (prijsspeil 2020). De lage middenhuurwoningen hebben een gemiddelde grootte van 70 m² binnen ieder project. Het zwaartepunt ligt daarbij op de realisering van minimaal 3 kamerwoningen. De woningen zijn bij voorrang bestemd voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.000 (prijsspeil 2020) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.000 (prijsspeil 2020)

Aan de realisatie van middenhuurwoningen worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

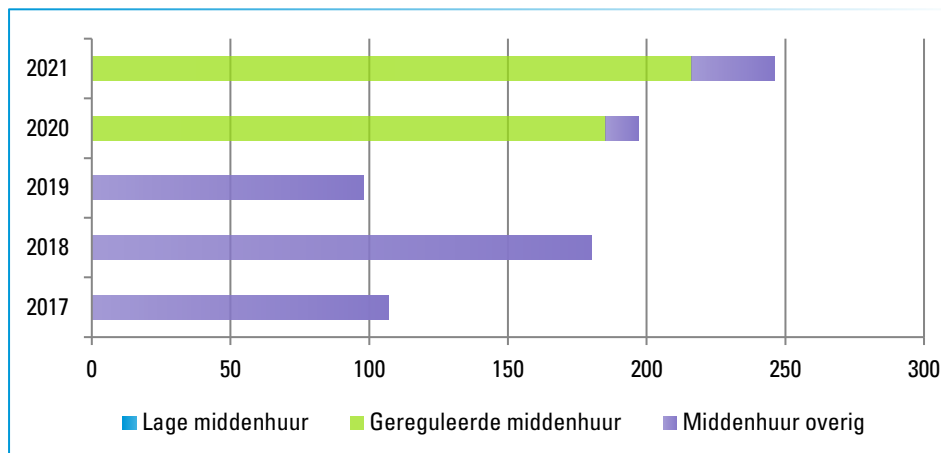
- Middenhuurwoningen hebben een minimale omvang van 50 m² (gbo)
- Middenhuurwoningen hebben een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar
- Een huurprijsindexering van maximaal CPI + 1%
- Voor alle projecten met huurwoningen geldt een verplicht percentage van 12% lage middenhuurwoningen
- Bij eigen gronduitgifte kan de gemeente hogere percentages voorschrijven
- Onder een project wordt verstaan een aaneengesloten woningbouwontwikkeling in handen van dezelfde eigenaar
- Een uitzondering geldt voor projecten die voor 100% in de sociale huur worden gerealiseerd
- Afwijken van het percentage van 12% en de overige randvoorwaarden is alleen mogelijk met goedkeuring van het college van B&W. Verzoeken tot afwijken moeten gemotiveerd zijn
- Deze voorwaarden zijn van toepassing voor alle woning waarvoor op 1 augustus 2020 nog geen principeverzoek is ingediend

Realisatiecijfers middenhuur lopen ver achter op kwalitatieve doelen

Op basis van de realisatiecijfers in de periode 2017-2021 blijkt dat er tot nu toe 828 middenhuur woningen zijn opgeleverd. Hiermee is de gemeente goed op weg om het kwantitatieve doel van 1.000 extra middenhuur woningen in 2030 te behalen. Geen van de gerealiseerde woningen valt daarentegen in het lage middenhuur segment. Dit terwijl het doel was dat 600 van de 1.000 extra middenhuur woningen in dit

segment zouden vallen (op basis van het in 2019 opgestelde beleidsdoel). Er zijn wel 400 geregleerde middenhuur (€ 896 tot € 1.030) en 425 'overige' middenhuur woningen gerealiseerd. Op basis van de woningbouwmonitor is daarentegen onduidelijk in welke precieze prijsklasse deze woningen vallen.

Figuur 10: Gerealiseerde middenhuurwoningen naar categorie, periode 2017-2021



Bron: Woningbouwmonitor, d.d. 1 september 2021 (geactualiseerd met cijfers tot eind 2021).

Ook plannen middenhuur lopen achter op kwalitatieve doelen

Tot 2030 zijn er daarnaast nog plannen voor de realisatie van zo'n 200 middenhuur huurwoningen. 160 van deze woningen zijn onderdeel van een hard plan. De overige 40 beoogde middenhuurwoningen zijn onderdeel van (nu nog) zachte plannen. Wanneer zowel alle harde als zachte plannen met middenhuur woningen voor 2030 worden gerealiseerd, wordt het kwantitatieve doel om tot 2030 1.000 extra middenhuurwoningen te bouwen net behaald. Het kwalitatieve doel van 600 lage middenhuur woningen wordt daarentegen niet behaald. Op basis van de gemeentelijke woningbouwmonitor blijkt namelijk dat er maar 10 lage middenhuurwoningen in de programmering zijn opgenomen. Daarnaast worden er 130 woningen gerealiseerd in het geregleerde middenhuursegment en 55 in het 'overige' middenhuursegment.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- In het volkshuisvestingsbeleid is opgenomen 1.000 extra middenhuurwoningen te realiseren, waarvan 600 in het lage middenhuursegment. De gemeente is goed op weg de kwantitatieve doelstelling van 1.000 extra middenhuur woningen te behalen. Momenteel zijn er zo'n 830 extra middenhuurwoningen gebouwd en zitten nog 200 middenhuur woningen in de pijplijn. Om het doel te behalen moeten wel al deze plannen voor 2030 gerealiseerd worden. Het kwalitatieve doel om 600 lage middenhuur woningen te realiseren wordt niet behaald. Van de 825 had geen enkele woningen een prijs passend bij deze categorie. Ook in de toekomstige plannen is het aandeel lage middenhuurwoningen zeer beperkt.
- Het lukt de gemeente dus, ondanks het opstellen van beleidsregels voor middenhuurwoningen, onvoldoende om marktpartijen woningen in het betaalbare middenhuursegment te laten realiseren.

3.3.3 Doel: streven naar een passende woning voor iedereen

Een van de hoofddoelen van de gemeente was 'een passende woning voor iedereen'. Om dit te bereiken heeft de gemeente onderstaand nieuwbouwprogramma opgesteld. Op de resultaten voor het sociale en middenhuur segment zijn we hiervoor uitgebreid ingegaan. In onderstaande paragraaf gaan we in op het doel voor de vrijehuursector en het dure koopsegment: 1.000 extra woningen in 2030.

Doel duur bouwprogramma wordt gehaald, mits groot deel plannen uitgevoerd worden

Voor het dure segment – vrije sector huur en dure koop – was het doel om tot en met 2030 1.000 extra woningen te bouwen. Om dit doel te behalen wilde de gemeente locaties die daarvoor geschikt zijn bestemmen voor dure grondgebonden woningen. Op basis van de realisatiecijfers in de periode 2017-2021 blijkt dat er tot nu toe 58 duurdere koopwoningen (met een prijs vanaf € 400.000) en 161 woningen in de vrije sector huur zijn gerealiseerd. In totaal zijn er daarmee 219 woningen in het duurdere segment gerealiseerd. Dit zijn er zo'n 60 per jaar. Tot 2030 zijn er daarnaast nog plannen voor de realisatie van 792 dure koopwoningen en 969 vrije sector huurwoningen. Het doel om in 2030 1.000 extra woningen in het dure segment te realiseren wordt gehaald als ongeveer 40% van deze plannen wordt uitgevoerd voor 2030.

Tabel 8: Gerealiseerde woningen 2017-2021 en plannen tot 2030: dure koop en vrije sector huur

	Gerealiseerde woningen 2017-2021	Geplande woningen tot 2030	Totaal
Dure koop	58	792	850
Vrije sector huur	161	969	1.130
Totaal	219	1.761	1.980

Bron: Woningbouwmonitor, d.d. 1 september 2021 (geactualiseerd met cijfers tot eind 2021), planlijst gemeente Nieuwegein.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- Ondanks dat de kwantitatieve doelen van het woningbouwprogramma redelijk goed ingevuld worden verdienen de kwalitatieve woningbouwambities van de gemeente Nieuwegein extra aandacht. De gerealiseerde woningen sluiten namelijk onvoldoende aan bij de wensen van woningzoekenden.
- Hierdoor kan de doorstroming moeilijk op gang komen en kon er de afgelopen jaren niet (altijd) voorzien worden in een passende woningen voor starters, stijgers, ouderen en zorgbehoevenden.

3.4 Hoofdconclusie 1: voorraad sociale huur op peil dankzij nieuwbouw en afspraken bestaand aanbod**Aandeel sociale huur voorraad op peil, richting 2030 meer sociale huur nodig om aandeel te behouden**

De gemeente streeft naar een passende woning voor iedereen. Om dit te realiseren is in de woonvisie het doel om 30% van de totale woningvoorraad uit sociale huur (gedifferentieerd naar grootte) te laten bestaan opgenomen. Anno 2022 lag het aandeel sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad op 29,7%. Hiermee is het aandeel sociale huur nagenoeg gelijk aan het doel van 30%. Dit resultaat is mede behaald doordat de woningcorporaties de afgelopen zes jaar gezamenlijk ruim 850 sociale huurwoningen aan hun voorraad hebben toegevoegd. De gemeente en woningcorporaties zijn daarmee goed op weg om het realisatiedoel van 1.500 extra sociale huurwoningen in 2030 te behalen.

Om dit ambitieniveau te behalen moeten er de komende jaren nog zo'n 650 extra sociale huurwoningen gebouwd worden. Het is nog onzeker of dat ook echt gaat lukken. In de plannen voor 2022-2030 zijn 770 sociale huurwoningen opgenomen. Slechts 135 van deze woningen zijn onderdeel van een hard plan. De overige 645 sociale huurwoningen zijn onderdeel van (nu nog) zachte plannen. Voor deze projecten geldt dat het nog niet zeker is of en met welk programma deze uiteindelijk gerealiseerd zullen worden.

Afspraken over bestaande sociale huur voorraad zorgen voor verbetering positie woningzoekenden

Daarnaast was een ander doel om de positie van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een huurwoning te verbeteren. Mede daarvoor moeten sociale huurwoningen die worden aangeboden qua prijs passen bij de mogelijkheden van woningzoekenden. De gemeente heeft daarom met de woningcorporaties concrete afspraken gemaakt over de omvang van de kernvoorraad, het huurbeleid en maatregelen om scheefwonen zoveel mogelijk te voorkomen. De kernvoorraad zijn de woningen met huurprijzen die onder de aftoppingsgrenzen vallen en daarmee betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep. Deze afspraken werpen hun vruchten af. De kernvoorraad is de afgelopen jaren gegroeid, de huurprijzen passen beter bij het inkomen van huurders en het aantal scheefwoners is afgenomen. Hierdoor zijn ook de slaagkansen van woningzoekenden toegenomen. Hiermee wordt nadrukkelijk bijgedragen aan het doel van de gemeente om de positie van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een (sociale) huurwoning te verbeteren.



3.5 Hoofdconclusie 2: kwantitatieve en kwalitatieve realisatiedoelen middenhuur staan onder druk

Kwantitatief realisatiedoel middenhuur staat onder druk door beperkte planvoorraad

De gemeente had het streven om tot 2030 1.000 gereguleerde middenhuurwoningen te realiseren, waarvan 600 woningen in het lage middenhuur segment. De gemeente is goed op weg om de kwantitatieve doelstelling van 1.000 extra middenhuur woningen te behalen. In de periode 2017-2021 zijn 830 extra middenhuurwoningen gebouwd. Er zitten daarnaast nog 200 middenhuur woningen in de pijplijn voor de periode 2022-2030. Om het doel van 1.000 extra woningen te behalen moeten wel al deze plannen voor 2030 gerealiseerd worden. Er mag geen enkel plan uitvallen en/of vertraging oplopen. De beperkte capaciteit brengt risico's met zich mee.

Kwalitatieve doelstelling middenhuursegment wordt bij lange na niet gehaald

Het onderliggende kwalitatieve doel (600 lage middenhuur woningen) wordt niet gehaald. Van de 825 gerealiseerde middenhuur woningen had (op basis van de woningbouwmonitor) geen enkele woning een prijs passend bij deze categorie. Dit komt deels doordat het doel om 600 lage middenhuur woningen te realiseren pas in 2019 geformuleerd is. De doorlooptijd van woningbouwprojecten is daarentegen veel lang: 7 tot 10 jaar. Ook zijn de beleidsregels die de realisatie van deze woningen moeten afdwingen pas in 2020 opgesteld. Daarentegen is in de toekomstige plannen voor de periode 2022-2030 het aandeel lage middenhuurwoningen met 11 woningen ook zeer beperkt. Het lukt de gemeente dus, ondanks het opstellen van beleidsregels voor middenhuurwoningen, onvoldoende om marktpartijen woningen in het betaalbare middenhuursegment te laten realiseren. Hierdoor stopt de doorstroming en kan niet altijd voorzien worden in een passende woning voor starters, stijgers, ouderen en zorgbehoevenden.

4 Wonen en zorg

In deze paragraaf lichten we de probleem- en doelstelling van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Nieuwegein kort toe. Deze uiteenzetting is gebaseerd op de geldende woonvisie 'Woonvisie 2015', de 'Aanvulling Woonvisie 2015', het 'Woningbouwprogramma 2030' met bijbehorend uitvoeringsprogramma 'Uitvoeringsprogramma woningbouw 2018-2022' en het 'Programma Woonwijken 2016-2020'.

4.1 Probleem- en doelstellingen

Probleemstelling:

- Steeds meer inwoners blijven langer zelfstandig wonen en gaan daar tot op hogere leeftijd mee door. Specifiek voor Nieuwegein geldt dat de gemeente, als voormalige groeikern, te maken krijgt met een collectieve vergrijzing die rond het jaar 2035 op zijn hoogtepunt zal zijn.
- Door de vergrijzing ontstaat een grotere vraag naar levensloopgeschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en soms ook dagbesteding. Doordat mensen zorg meer zelf moeten gaan regelen zullen er verschillende zorg- en samenleefverbanden ontstaan. Dit levert ook nieuwe wensen op voor woningen en complexen.
- Vanaf 2021 vervalt de centrumfunctie van de gemeente Utrecht en is Nieuwegein zelf verantwoordelijk voor de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MO en BW). Zowel maatschappelijke opvang als beschermd wonen moeten daardoor veel meer lokaal 'in de wijk' worden georganiseerd. Ook is extra inspanning nodig om de wachtlijst MO en BW te verminderen. Ten slotte zijn er woningen nodig voor de reguliere uitstroom van MO en BW.
- In Nieuwegein bestaat een tekort van ongeveer 20 gezinsverblijf en (zelfstandige) woonvormen. Ook zijn er voor jongeren vanaf 18 jaar minimaal 15 kamers met begeleiding nodig.
- De vraag naar intramurale ouderenzorg stijgt de komende jaren van circa 320 naar 530 plaatsen. Het gaat grotendeels om dementie.

Doelstelling:

Om deze ontwikkelingen het hoofd te bieden ziet de gemeente op hoofdlijn 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 1.000 woningen voor verzorgd wonen tot 2030 en dit regelmatig monitoren.
- 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.

Bij deze oplossingsrichtingen heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- De bestaande woningvoorraad meer geschikt te maken voor ouderen en mensen met een beperking.
- Door middel van nieuwbouw en transformatie te voorzien in voldoende nultredenwoningen en verzorgd wonen.
- De (regionale) woonruimteverdeling in te richten, dat een woning ook op het gebied van zorg en welzijn bij de juiste persoon terecht komt.
- De extramuralisering van woonvoorzieningen in de sfeer van de GGZ, GZ en Jeugdzorg wordt door de gemeente gefaciliteerd.
- De vraag vanuit MO en BW naar zelfstandige huisvesting te accommoderen.
- Zorgen voor voldoende intramurale zorgvoorzieningen binnen de gemeente, omdat een tekort een ongewenst beslag legt op de woningvoorraad (langer thuis blijven wonen).

4.2 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om de ambities binnen het thema 'vitale stad' te behalen.

Rollen

De gemeente Nieuwegein kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beleidsmaker: door nieuw beleid op te stellen, bestaand beleid te actualiseren, instrumenten in te zetten en afspraken te maken met woningcorporaties geeft de gemeente invulling aan haar rol als beleidsmaker.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- De gemeente stelt het programma wonen en zorg op met daarin haar ambities voor de komende 10 jaar op dit thema.
- De gemeente zet de nieuwe huisvestingsverordening in om het woonruimteverdelingssysteem te veranderen en voorrang te geven aan mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag.
- Met de woningcorporaties maakt de gemeente afspraken over het geschikt maken van hun voorraad voor verzorgd wonen.
- In het grondbeleid biedt de gemeente ruimte voor de uitgifte van grond voor particuliere initiatieven op het gebied van wonen en zorg (zelfbouw of collectief particulier opdrachtgeverschap).
- De gemeente en woningcorporaties maken afspraken over het beschikbaar stellen van woningen voor de uitstroom en het realiseren van meer aanbod voor deze doelgroepen.
- De gemeente actualiseert de zorgcirkels uit het volkshuisvestingsbeleid.

Verbinder: door niet alleen, maar samen met (keten)partners afspraken te maken over wonen, welzijn en zorg vervult de gemeente haar rol als verbinder.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN VERBINDER

- De gemeente neemt initiatief om met woon- en zorgpartijen prestatieafspraken te maken over wonen, welzijn en zorg.

Aanjager: door woningen voor ouderen en mensen met een fysieke beperking voorrang te geven op eigen grondposities en marktpartijen te stimuleren deze woningen ook te bouwen, vervult de gemeente haar rol als aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN AANJAGER

- De gemeente geeft voorrang aan de realisering van woningen voor ouderen en mensen met een fysieke beperking bij de uitgifte van gemeentegrond binnen de zorgcirkels.
- De gemeente stimuleert marktpartijen woningen voor ouderen en mensen met een fysieke beperking te bouwen wanneer zij een project realiseren binnen één van de zorgcirkels.

Kennismakelaar: door monitoring en onderzoek op verschillende woonzorg thema's uit te voeren vervult de gemeente haar rol als kennismakelaar.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN KENNISMAKELAAR

- De gemeente monitort de vraag naar huisvesting voor jongeren met begeleiding en breidt het beschikbare aanbod zo nodig uit.
- De gemeente onderzoekt samen met ZorgSpectrum hoe en waar de uitbreiding van intramurale zorg kan plaatsvinden.

4.3 Resultaten van het volkshuisvestingsbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet hebben, bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten.

4.3.1 Doel: op peil houden toegankelijkheid en aanpasbaarheid woningvoorraad en nieuwbouw

Om ervoor te zorgen dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen was één van de doelstellingen uit het volkshuisvestingsbeleid het op peil houden van de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woningvoorraad. Onder andere door de bestaande woningvoorraad meer geschikt te maken voor ouderen en mensen met een beperking.

Wmo-aanvragen woonvoorziening: gemiddeld circa 75 per jaar (periode 2018-2022)

Inwoners die behoefte hebben aan ondersteuning om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen, kunnen zich melden bij de gemeente. De gemeente biedt hen ondersteuning thuis via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015). Deze ondersteuning kan gaan om begeleiding, maar ook aanpassingen aan de woning. In de periode 2018-2022 hebben in de gemeente 370 inwoners specifiek een woonvoorziening aangevraagd en ontvangen. Gemiddeld genomen is dit zo'n 75 per jaar. Het ging zowel om grote als kleine woningaanpassingen.

Verzilver- en blijverslening afgelopen vijf jaar beperkt gebruikt door inwoners

Voor mensen die niet in aanmerking komen voor een bijdrage vanuit het Wmo budget heeft de gemeente twee type leningen in het leven geroepen: de verzilverlening en de blijverslening. Met de verzilverlening kan de overwaarde van een koopwoning gebruikt worden voor het financieren van woningaanpassingen om zo langer comfortabel en veilig thuis te blijven wonen. Denk bijvoorbeeld aan het verplaatsen van een slaapkamer of badkamer naar de begane grond. Sinds 2017 is de verzilverlening 16 keer aangevraagd. Ook de blijverslening is bedoeld om een woning levensloopbestendig te maken. De blijverslening is, in tegenstelling tot de verzilverlening, ook beschikbaar voor huurders. Sinds 2017 is er in de gemeente Nieuwegein slechts 1 blijverslening aangevraagd. Er is de afgelopen vijf jaar daarmee zeer beperkt gebruik gemaakt van beide leningen en woningaanpassingen worden hoofdzakelijk uit het gemeentelijke budget Wmo gefinancierd.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- In de periode 2018-2022 hebben in de gemeente 370 inwoners specifiek een woonvoorziening aangevraagd en ontvangen. Gemiddeld genomen is dit zo'n 75 per jaar. Het ging zowel om grote als kleine woningaanpassingen.
- Sinds 2017 is de verzilverlening 16 keer aangevraagd. De blijverslening is slechts 1 keer aangevraagd. Er is de afgelopen vijf jaar daarmee zeer beperkt gebruik gemaakt van beide leningen en woningaanpassingen worden hoofdzakelijk uit het gemeentelijke budget Wmo gefinancierd.

4.3.2 Doel: realiseren van 1.000 woningen verzorgd wonen tot 2030 (bestaande bouw en nieuwbouw)

Een ander doel was om doormiddel van nieuwbouw en transformatie te voorzien in voldoende nultreden-woningen en verzorgd wonen (1.000 extra verzorgd wonen woningen tot 2030). Dit onder andere door met

woningcorporaties afspraken te maken over het geschikt maken van hun voorraad voor verzorgd wonen, marktpartijen te stimuleren woningen voor ouderen en mensen met een fysieke beperking te bouwen binnen de zorgcirkels en zelf voorrang te geven aan de realisering van woningen voor ouderen en mensen met een fysieke beperking bij de uitgifte van gemeenteground binnen de zorgcirkels.

GEMEENTE GEEFT RICHTLIJNEN PASSEND BOUWEN MEE BIJ ONTWIKKELINGEN IN ZORGCIRKEL

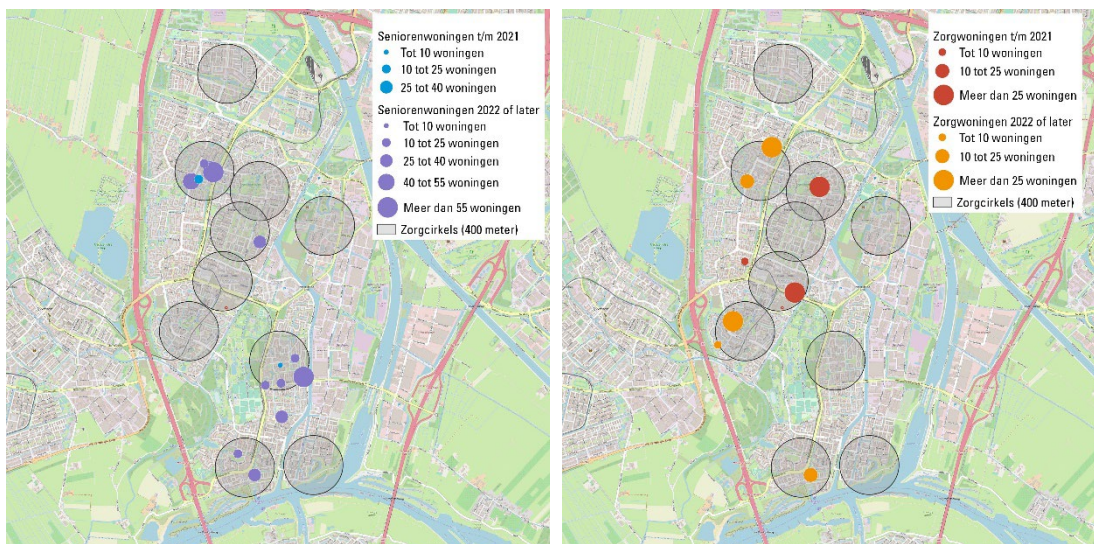
Om de doelstellingen rondom verzorgd wonen te halen heeft de gemeente in haar beleid meerdere zorgcirkels vastgelegd. Het realiseren van woningen waar mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen is met voorrang de doelstelling binnen deze cirkels. Voor nieuwbouw in de zorgcirkels is daarom in april 2021 de richtlijn 'bouw je voor oud, dan bouw je nooit fout' opgesteld. De richtlijn moet ervoor zorgen dat de nieuwbouwwoningen en complexen die in de zorgcirkels gebouwd worden geschikt zijn voor ouderen.

In de richtlijn zijn onder andere maatregelen opgenomen over waar woningbouwcomplexen aan moeten voldoen. Zo moeten complexen traploos zijn en zonder obstakels toegankelijk zijn. Ook voor de woningen zelf zijn voorschriften opgenomen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan minimale oppervlaktes van badkamers en slaapkamers. Daarnaast zijn er suggesties gedaan voor preventieve veiligheidsmaatregelen zoals ruwe vloertegels in de badkamer en handgrepen in de douche en op het toilet. Ook voor de buitenruimte en woonomgeving zijn aandachtspunten meegenomen (bestrating, breedte van paden, hellingbaanpercentages, route naar openbaar vervoer, et cetera).

Gerealiseerde en geplande woningen voor ouderen en zorg nagenoeg allemaal in zorgcirkels gebouwd

In de woningbouwmonitor is per gerealiseerd project aangegeven welk van de doelgroepen uit het volkshuisvestingsbeleid (starters, stijgers, ouderen of zorg) met dit woningbouwproject bediend werd. Zoals eerder aangegeven is er (op basis van planologische bestemmingen) de afgelopen vijf jaar beperkt gebouwd voor de doelgroepen ouderen (20) en zorg (69). In de toekomstige woningplannen van de gemeente zijn meer woningen voor deze doelgroepen opgenomen. In de periode 2023-2030 staan 185 woningen voor ouderen en 50 zelfstandige zorgwoningen geprogrammeerd. In onderstaand figuur zoomen we in op de locaties van de gerealiseerde en geplande woningen voor deze doelgroepen. Direct valt op dat nagenoeg alle woningen voor deze doelgroepen binnen de zorgcirkels gebouwd zijn. Daarmee wordt het doel om binnen de zorgcirkels voorrang te geven aan deze doelgroepen behaald.

Figuur 11: Locaties gerealiseerde en geplande woningen voor doelgroepen ouderen en zorg

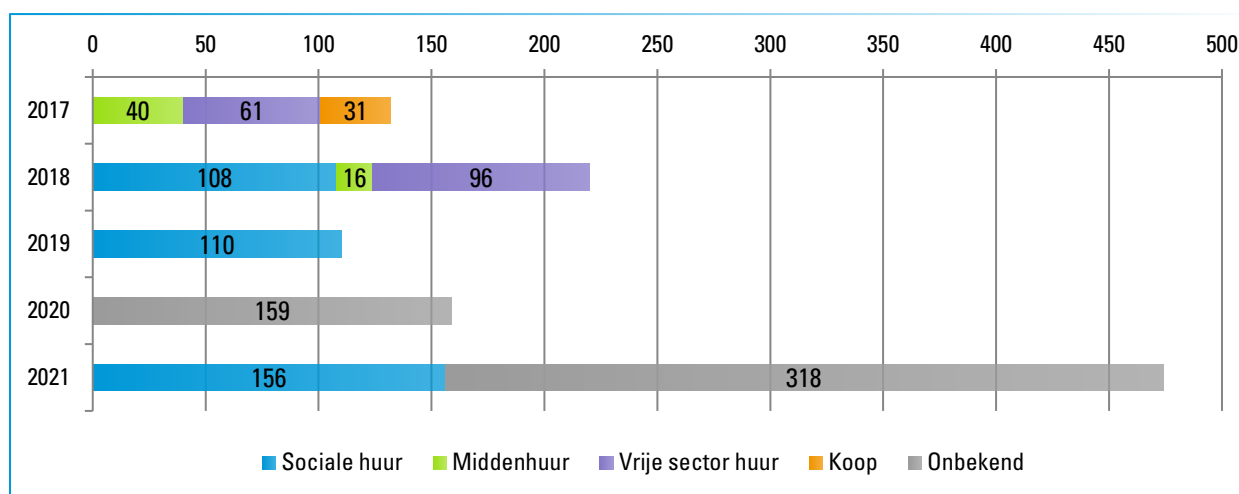


Bron: Stec Groep, 2022.

Bijna 1.100 nultredenwoningen gerealiseerd in periode 2017-2021

Op basis van de woningbouwmonitor is niet te achterhalen hoeveel nultredenwoningen er gerealiseerd zijn de afgelopen jaren (niet ieder appartement is namelijk automatisch een nultredenwoning). Daarvoor houdt de gemeente een aparte lijst bij. In de periode 2017-2021 zijn bijna 1.100 nultredenwoningen gerealiseerd. Een derde van deze woningen zijn gerealiseerd door transformatie. De overige woningen waren onderdeel van nieuwbouwprojecten. Het grootste gedeelte van de nultreden woningen is gerealiseerd in het sociale huursegment. In de afgelopen vijf jaar zijn in dit segment zo'n 425 nultredenwoningen gerealiseerd (35% van het totaal). Ook in het middenhuur segment (55), de vrije sector huur (155) en koop (30) zijn nultredenwoningen gerealiseerd. Van zo'n 475 nultreden woningen is het prijssegment niet bekend.

Figuur 12: Aantal gerealiseerde nultredenwoningen, naar segment (periode 2017-2021)



Bron: Gemeente Nieuwegein, 2022

Gemeente, corporaties en zorgpartij werken samen aan verzorgd wonen in bestaande voorraad

Naast dat de gemeente met nieuwbouw voorziet in de behoefte aan nultreden en verzorgd wonen is in maart 2018 ook het convenant Verzorgd Wonen ondertekend door de woningcorporaties Mitros, Jutphaas Wonen, Portaal, zorgorganisatie ZorgSpectrum en de gemeente Nieuwegein. Het convenant moet zorgen voor de volgende stap in de realisatie van verzorgd wonen in de gemeente. In het convenant zijn concreet afspraken gemaakt over de inspanningen, rollen en financieringsbijdragen van de betrokken partijen.

In het convenant zijn 9 complexen van de woningcorporaties aangewezen om ontwikkeld te worden tot verzorgd wonen complexen. De gemeente Nieuwegein heeft in totaal € 300.000 gereserveerd om dit te realiseren. Op basis van de infokaart seniorenwoningen blijkt dat inmiddels 8 van deze locaties ook daadwerkelijk geschikt zijn (gemaakt) voor verzorgd wonen. In totaal zijn daarmee in de bestaande voorraad 550 verzorgd wonen woningen gerealiseerd. De woningcorporaties onderzoeken momenteel welke andere complexen nog omgezet kunnen worden naar verzorgd wonen.

Zorgbehoevende krijgen via Woningnet voorrang bij toewijzing van verzorgd wonen woningen

Om ervoor te zorgen dat in de verzorgd wonen complexen ook daadwerkelijk mensen komen te wonen met een zorgvraag krijgt deze doelgroep voorrang bij de toewijzing van verzorgd wonen woningen. De toewijzing gebeurt via Woningnet. In 2019-2021 hebben zo'n 50 mensen met een zorgvraag een woning in één van de verzorgd wonen complexen betrokken. Er staan daarnaast nog eens 25 mensen met een zorgvraag op de wachtlijst voor een verzorgd wonen woning. Om de doorstroming en deze verhuisbewegingen op gang te brengen zet de gemeente wooncoaches- en consultants in. Een groot deel van de hierboven benoemde verhuizingen is tot stand gekomen met behulp van één van beide. De wooncoach stimuleert ouderen die in te grote eengezinswoningen wonen namelijk te verhuizen naar een verzorgd wonen complex. De verhuisconsulent probeert hetzelfde doel te bereiken, maar werkt vanuit de voorrangregeling 'van groot naar beter' van de woningcorporaties.

Een kanttekening die hierbij wel geplaatst moet worden is dat een deel van de ouderen die op zoek was naar een verzorgd wonen woning, uiteindelijk een andere (niet verzorgd, maar wel passende) woning heeft geaccepteerd. Dit komt (deels) doordat een deel van het verzorgd wonen aanbod niet aansluit bij de wensen van ouderen. Het aanbod bestaat bijvoorbeeld voor een deel uit 2-kamer appartementen, terwijl ouderen vooral behoefte hebben aan 3-kamer appartementen. In de praktijk blijkt dat wanneer het alternatief niet aantrekkelijk genoeg is, deze beperkt verhuiscapaciteit doelgroep nauwelijks te bewegen is.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- Nagenoeg alle gerealiseerde woningen die, op basis van de woningbouwmonitor, gelabeld zijn voor de doelgroepen ouderen en zorg zijn gebouwd binnen de zorgcirkels. Ook het overgrote deel van de geplande woningen voor deze doelgroepen staat gepland in één van de zorgcirkels.
- In de periode 2017-2021 zijn daarnaast 1.100 nultreden woningen gerealiseerd.
- De gemeente en woningcorporaties hebben verder, op basis van het convenant Verzorgd Wonen, de afgelopen jaren zo'n 550 verzorgd wonen woningen gerealiseerd binnen bestaande complexen. In 2021 hebben zo'n 40 zorgbehoevenden één van deze woningen betrokken.
- Op basis van bovenstaande worden de kwantitatieve doelen ten aanzien van nultreden en verzorgd wonen (1.000 extra tot 2040) behaald. De achterliggende kwalitatieve doelen vragen daarentegen nog extra aandacht. Doordat een groot deel van de nultredenwoningen buiten de zorgcirkels vallen, zijn deze niet geschikt voor elke oudere (door de grotere afstand tot voorzieningen). Daarnaast worden niet alle woningen die bedoeld zijn voor ouderen ook daadwerkelijk bewoond door ouderen. Dit komt doordat alleen sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen zijn en doordat de woningen niet altijd voldoen aan de wensen en eisen van ouderen (2-kamers in plaats van 3-kamers bijvoorbeeld).

4.3.3 Doel: regionaal afstemmen vraag-aanbod van plaatsen in instellingen en het faciliteren van kleinschalige woonvormen voor deze groepen

Het laatste doel van het hoofdstuk 'wonen en zorg' was 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.

De gemeente wilde dit bereiken door de (regionale) woonruimteverdeling zo in te richten dat een woning ook op het gebied van zorg en welzijn bij de juiste persoon terecht komt, de extramuralisering van woonvoorzieningen in de sfeer van de GGZ, GZ en Jeugdzorg te faciliteren, de vraag vanuit MO en BW naar zelfstandige huisvesting te accommoderen en te zorgen voor voldoende intramurale zorgvoorzieningen binnen de gemeente.

GEMEENTE ZET HUISVESTINGSVERORDENING IN OM TE STUREN OP PASSENDE WONINGVOORRAAD

De gemeente zet de nieuwe huisvestingsverordening in om het woonruimteverdelingssysteem te veranderen en voorrang te geven aan mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag. Met deze regels blijven woningen beschikbaar en komen ze bij de juiste doelgroep terecht. In de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein zijn bijvoorbeeld de volgende regels opgenomen:

- Woningen met zorgvoorzieningen, nultredenwoningen, woningen voor minder validen en jongerenwoningen kunnen door burgemeester en wethouders met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep
- Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan één of meer bijzondere doelgroepen en/of urgent woningzoekenden

Taakstelling U16: 600 contingentwoningen per jaar, Nieuwegein verantwoordelijk voor 36 woningen

Medio 2019 is het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' vastgesteld. In deze aanpak zijn voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare groepen door Utrechtse zorginstellingen, corporaties en de gemeente Utrecht gezamenlijk afspraken gemaakt over de uitgangspunten, ambitie, doelen en te ondernemen acties. Afsproken is dat de totale taakstelling voor de U16 regio 600 woningen per jaar bedraagt (reguliere uitstroom MOBW plus de inhaalslag). Het aandeel van Utrecht stad daarbinnen bedraagt 385. De regiogemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de overige 215 woningen per jaar. De gemeente Nieuwegein heeft de opdracht meegekregen om per jaar 36 contingentwoningen te realiseren. In onderstaande paragraaf gaan we in op de behaalde resultaten.

Resultaten afspraken te realiseren contingentwoningen jaarlijks gemonitord

Sinds 2019 wordt de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen op regionaal niveau gemonitord. Doel van de monitor is om een totaaloverzicht te bieden van de kwantitatieve resultaten van het plan van aanpak ten aanzien van de realisatie van zelfstandige woningen voor personen afkomstig uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. In de monitor zijn ook cijfers opgenomen over de resultaten van individuele gemeenten. In onderstaande tabel gaan we in op de resultaten voor de periode 2019-2021.

Tabel 9: resultaten afspraken te realiseren contingentwoningen jaarlijks gemonitord

		2019	2020	2021
	Contingent	Gerealiseerd		
Stad Utrecht	385	238	381	231
U16	215	78	170	122
Nieuwegein	36	20	71	36

Bron: Monitor huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen, 2019-2021.

Afspraken over te realiseren contingentwoningen in 2019 in Nieuwegein, regio en Utrecht niet gehaald

Op basis van de tabel blijkt dat de doelen voor zowel de stad Utrecht, de totale regio U16 als de gemeente Nieuwegein in 2019 niet gehaald zijn. De achterstand die in de eerste helft van 2019 is ontstaan is in de tweede helft niet ingelopen. Van de 600 contingentwoningen zijn er eind 2019 maar 316 daadwerkelijk gerealiseerd. Voor Nieuwegein geldt dat de taakstelling van 36 woningen ook niet gehaald is. In totaal zijn 20 contingentwoningen gerealiseerd.

Afspraken over te realiseren contingentwoningen in 2020 in Nieuwegein ruim gehaald

Op basis van de tabel blijkt dat de stad Utrecht en de gemeente Nieuwegein het ten aanzien van de contingent doelstellingen in 2020 heel goed hebben gedaan. De bijdrage aan de contingentrealisatie was in 2020 in Nieuwegein in totaal 71 woningen. In aanvulling daarop zijn door Portaal in Nieuwegein nog eens 13 woningen in Meanderpark tijdelijk beschikbaar gesteld in verband met de renovatie van de BOKA in IJsselstein. Dat is een derde van de totale contingent taakstelling voor de gehele regio, en daarmee ruim meer dan de taakstelling voor de gemeente Nieuwegein zelf. In totaal heeft de regio mede hierdoor iets meer dan 80% van de contingent taakstelling gerealiseerd.

Nieuwegein realiseerde in 2021 voldoende contingentwoningen, taskforce moet voor versnelling zorgen

In de stad Utrecht en regio U16 zijn de doelstellingen ten aanzien van huisvesting van kwetsbare groepen in 2021 niet gehaald. Dit komt onder andere door de toename van de vraag naar woningen voor aandachtsgroepen, de krapte op de woningmarkt en de relatief lage mutatiegraad. In de gemeente Nieuwegein is het afgesproken aantal contingentwoningen daarentegen wel gehaald. Momenteel staan er in Nieuwegein 15 mensen op de wachtlijst. Dit zijn mensen die aangemeld zijn, maar nog niet gehuisvest. Bijna de helft van deze mensen wacht minder dan 3 maanden. Ondanks dat loopt de realisatie van de regio nog (steeds) achter bij de opgave. Er is daarom een taskforce 'versneld tijdelijk woonruimte toevoegen'

opgericht. Zij sturen op de aanwending van bestaand (gemeentelijk) vastgoed voor wonen, tijdelijke huisvesting te realiseren en op andere manieren tot versnelde toename van huisvestingsmogelijkheden te komen. Aan deze maatregelen wordt in samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en zorgaanbieders gewerkt. In 2022 moeten deze maatregelen leiden tot extra huisvesting.

De gemeente realiseerde de afgelopen jaren meerdere woon-zorgconcepten

In de periode 2017-2021 zijn in de gemeente Nieuwegein meerdere woonzorgconcepten gerealiseerd. In onderstaande tabel is een opsomming weergegeven.

Tabel 10: Overzicht gerealiseerde woon-zorgconcepten

Naam project	Omschrijving
Verzorgd wonen	Via nieuwbouw en aanpassingen in de bestaande voorraad zijn de afgelopen vijf jaar bijna 550 verzorgd wonen woningen gecreëerd.
Pitstop	In samenwerking met het Leger des Heils is 'de Pitstop' opgezet. Dit is een zorglocatie met (tijdelijke) ambulante begeleiding.
Inn Between en Kamers met Kansen	In het centrum van Nieuwegein is woonproject Inn Between gestart. Dit is een tijdelijk woonproject met 76 kamers waar mensen met verschillende achtergronden samen leven in een community: statushouders, jongeren, spoedzoekers en reguliere bewoners. Hierbinnen is het voor jongeren ook mogelijk om zelfstandig te leren wonen door middel van coaching op alle leefgebieden (Kamers met Kansen).
Het PerspectiefHuis'	In Pallasburg is door Timon het 'PerspectiefHuis' opgezet. In dit huis wonen jongeren (tijdelijk) samen met andere jongeren die ook problemen thuis hebben. Wonen bij het PerspectiefHuis bestaat uit 3 fasen. In fase 1 is er 24 uur begeleiding aanwezig. De jongeren in fase 2 zijn al meer zelfstandig en bereiden zich voor om zelfstandig te gaan wonen in fase 3 of op een plek buiten het PerspectiefHuis. Fase 3 is de laatste stap naar volledig zelfstandig wonen.
Meanderpark	In 2020 is het gemengd wonen concept in Meanderpark opgeleverd. Het voormalige gemeentehuis van Nieuwegein is hiervoor omgebouwd naar 250 sociale huurwoningen. Hier wonen starters en mensen uit kwetsbare groepen in een gemengde woonvorm. De bewoners kijken naar elkaar om. De starters zijn 'dragende' bewoners: zij hebben een actieve zorgtaak en worden hier ook op geselecteerd. De 'vragende' bewoners worden ondersteund door zorgpartners en door de community zelf. Zij wonen hier om (weer) zelfredzaam te worden.

Bron: Stec Groep, 2022.

Momenteel bevinden zich meerdere woonzorgconcepten in de planfase

In de gemeente spelen daarnaast momenteel meerdere particuliere initiatieven rondom wonen en zorg (zoals Knarrenhofjes). De gemeente faciliteert deze, mits de initiatiefnemers een binding hebben met Nieuwegein. Zo is de locatie van het voormalige zwembad de Pinguïn toegewezen aan woongroep Mandala. In eerste instantie zouden er grondgeboden woningen op deze locaties ontwikkeld worden. Deze zijn naar aanleiding van het initiatief van de woongroep omgezet naar appartementen. Daarnaast draagt de gemeente gemengde woningbouw projecten een warm hart toe en ziet het de voordelen van gemengde woon/zorg projecten. De gemeente vindt het daarbij belangrijk dat deze initiatieven niet alleen op ouderen gericht zijn. Er moet binnen deze woonconcepten een gemengde samenstelling van bewoners ontstaan (zoals bij het Meanderpark).

Gemeente zet voor intramurale zorg in op nieuwe woonzorgcentra

Een andere doel van de gemeente was het zorgen voor voldoende intramurale zorgvoorzieningen binnen de gemeente. De gemeente heeft daarvoor samen met ZorgSpectrum onderzoek gedaan hoe en waar de uitbreiding van intramurale zorg kan plaatsvinden. Dit heeft tot de ontwikkeling van meerdere plekken in woonzorgcentra geleid en is een nieuwe vorm van wonen en verpleegzorg. In 2020 en 2021 zijn er respectievelijk 39 en 30 zelfstandig zorgwoningen opgeleverd. In 2021 is daarnaast woonzorgcentrum De Kuifmees gerealiseerd. Binnen dit complex zijn 76 (intramurale) zorgappartementen gerealiseerd. Ook zijn er plannen om aan de Fultonbaan extra woonzorgplekken te realiseren. Het is daarentegen nog onduidelijk hoe deze ontwikkeling er precies uit gaat zien. Door veranderend Rijksbeleid mogen er namelijk geen intramurale verpleeghuisplekken meer worden toegevoegd aan de voorraad.

NIEUW PROGRAMMA WONEN, WELZIJN EN ZORG 2022-2026

Eén van de acties uit het volkshuisvestingsbeleid was het opstellen van een nieuw programma wonen en zorg met daarin de ambities voor de komende 10 jaar op dit thema. Er is namelijk blijvende aandacht nodig voor de in-, door-, en uitstroom uit voorzieningen voor wonen en zorg om dichtslibben te voorkomen. De komende jaren gaan we door op de ingeslagen weg met het nieuwe programma Woonwijs. Het nieuwe programma Woonwijs is als programma onderdeel van de Omgevingsvisie en is geworteld in het Ruimtelijk Domein, het Sociaal Domein en het Openbaar Domein.

Op 14 oktober 2021 is het programma wonen, welzijn en zorg 2022-2026 vastgesteld. Hiermee is het programma woonwijs 2016-2020 geactualiseerd. Het hoofddoel van het programma is dat inwoners van Nieuwegein op een passende plek wonen, met daar waar nodig is (in)formele ondersteuning nabij. In het uitvoeringsprogramma zijn daarom de volgende acties uiteengezet:

1. Toevoegen zorgwoningen; 1000 woningen in potentie geschikt in nieuwbouw en bestaande bouw
2. Bestendigen en uitbreiden zorgcirkels; toevoegen zorgcirkel Rijnhuizen, fysieke woonomgeving aanpassen, voorrang voor zorgwoningen in de zorgcirkel
3. Doorontwikkelen en uitbreiden Verzorgd Wonen
4. Toevoegen 150 intramurale plekken voor ouderen, waaronder voor mensen met dementie
5. Vrijkomende locaties in bestaande wijken ook benutten voor woonzorgprojecten
6. Ruimte voor lokale woonzorginitiatieven; minimaal één maar liever twee tot drie initiatieven een locatie bieden
7. Continueren en bestendigen dienstverlening van de wooncoaches en de verhuisconsulent
8. Campagne Langer zelfstandig – bewustwording en anticiperen op de toekomst
9. Duidelijke afspraken en monitoring in-, door- en uitstroom bij specifieke woonzorgvoorzieningen
10. Uitbreiden en toevoegen nieuwe plekken in het segment klein en betaalbare woonruimte; 150 eenheden (kamers, studio's, 2- kamer appartementen)
11. Borgen gemengd tijdelijk wonen; definitieve plek voor Inn Between (75 à 80 wooneenheden)
12. Aanpak werken met netwerken om inwoners heen ontwikkelen
13. Versterken van de wijkgerichte zorg- en welzijnsstructuur
14. Creëren en behouden van een goede balans tussen draaglast en draagkracht in de wijk

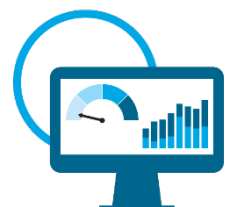
4.4 Hoofdconclusie 1: meer inzicht in aanpassingen bestaande (particuliere) voorraad noodzakelijk

Gedane woningaanpassingen hoofdzakelijk gefinancierd vanuit gemeentelijke Wmo budget

De gemeente streefde naar het op peil houden van de basiskwaliteit voor de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woningvoorraad en nieuwbouw in Nieuwegein. Dit onder andere door de bestaande woningvoorraad meer geschikt te maken voor ouderen en mensen met een beperking. In de periode 2018-2022 hebben in Nieuwegein 370 inwoners een woonvoorziening aangevraagd en ontvangen. Gemiddeld genomen zijn dit zo'n 75 inwoners per jaar. Het ging daarbij zowel om grote als kleine woningaanpassingen. Sinds 2017 zijn er daarnaast 16 verzilveringen aangevraagd. De blijverslening is slechts 1 keer aangevraagd. Er is de afgelopen vijf jaar daarmee beperkt gebruik gemaakt van beide leningen en woningaanpassingen worden hoofdzakelijk uit het gemeentelijke budget Wmo gefinancierd.

Meer inzicht in aanpassingen bestaande voorraad noodzakelijk

Realiseren van voldoende levensloopgeschikte woningen voor ouderen blijft de komende jaren een belangrijk aandachtspunt, gezien de vergrijzing en het grote aandeel eigenwoningbezit in de gemeente. Wanneer huishoudens aanpassingen 'achter de voordeur' realiseren en dit zelf financieren en regelen is het voor gemeenten niet altijd inzichtelijk dat er aanpassingen gedaan zijn. Naar verwachting kan niet alleen met nieuwbouw worden voorzien in de behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen. Er is daarom meer inzicht nodig in de aanpassingen binnen de bestaande voorraad.



4.5 Hoofdconclusie 2: nieuwbouw en transformatie voorzien samen in behoefte van ouderen

Nieuwbouw en transformatie voorzien in behoefte ouderen: veel extra woningen binnen zorgcirkels

De gemeente wilde door middel van nieuwbouw en transformatie voorzien in voldoende nultreden-woningen. In totaal is berekend dat er 1.800 extra nultredenwoningen nodig zijn tot 2030. 1.000 van deze woningen moeten geschikt zijn voor verzorgd wonen. In de periode 2017-2021 zijn daarnaast nog 1.100 nultreden woningen gerealiseerd. Op basis van analyses blijkt daarnaast dat nagenoeg alle woningen die gelabeld zijn voor de doelgroepen ouderen en zorg (op basis van de woningbouwmonitor) binnen de zorgcirkels zijn gebouwd. Ook het overgrote deel van de geplande woningen voor deze doelgroepen staat gepland in één van de zorgcirkels. De gemeente en woningcorporaties hebben daarnaast, vanuit het convenant Verzorgd Wonen, de afgelopen jaren zo'n 550 woningen voor verzorgd wonen gerealiseerd binnen bestaande complexen. Een groot deel van deze woningen wordt bewoond door bestaande bewoners. Daarnaast hebben in de periode 2019-2021 zo'n 50 zorgbehoevenden een verhuisbeweging gemaakt naar één van deze woningen.

De woningen gericht op ouderen zijn niet altijd geschikt of beschikbaar voor ouderen

Op basis van bovenstaande worden de kwantitatieve doelen ten aanzien van nultreden en verzorgd wonen (1.000 extra tot 2030) waarschijnlijk behaald. De achterliggende kwalitatieve doelen vragen daarentegen nog extra aandacht. Doordat een groot deel van de nultredenwoningen buiten de zorgcirkels vallen, zijn deze niet geschikt voor elke oudere (door de grotere afstand tot voorzieningen). Uit de gevoerde gesprekken blijkt daarnaast dat niet alle woningen die bedoeld zijn voor ouderen ook daadwerkelijk bewoond worden door ouderen. Dit komt doordat alleen sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen zijn en doordat de woningen niet altijd voldoen aan de wensen en eisen van ouderen (2-kamers in plaats van 3-kamers bijvoorbeeld).

4.6 Hoofdconclusie 3: afgelopen jaren meerdere woon-zorgconcepten gerealiseerd

De gemeente realiseerde de afgelopen jaren meerdere woon-zorgconcepten

In de periode 2017-2021 zijn in de gemeente Nieuwegein meerdere woonzorgconcepten gerealiseerd en in de gemeente spelen momenteel meerdere particuliere initiatieven rondom wonen en zorg (zoals knarrenhofjes). Zo is de locatie van het voormalige zwembad de Pinguïn toegewezen aan woongroep Mandala. In eerste instantie zouden er grondgeboden woningen op deze locaties ontwikkeld worden. Deze zijn naar aanleiding van het initiatief van de woongroep omgezet naar appartementen. Daarnaast draagt de gemeente gemengde woningbouw projecten een warm hart toe en ziet het de voordelen van gemengde woon/zorg projecten. De gemeente vindt het daarbij belangrijk dat deze initiatieven niet alleen op ouderen gericht zijn. Er moet binnen deze woonconcepten een gemengde samenstelling van bewoners ontstaan (zoals bij het Meanderpark).

Gemeente zet voor intramurale zorg in op nieuwe woonzorgcentra

Een andere doel van de gemeente was zorgen voor voldoende intramurale zorgvoorzieningen binnen de gemeente. De gemeente heeft daarvoor samen met ZorgSpectrum onderzoek gedaan hoe en waar de uitbreiding van intramurale zorg kan plaatsvinden. Dit heeft tot de ontwikkeling van meerdere plekken in woonzorgcentra geleid. In 2020 en 2021 zijn er respectievelijk 39 en 30 zelfstandig zorgwoningen opgeleverd. In 2021 is daarnaast woonzorgcentrum De Kuifmees gerealiseerd. Binnen dit complex zijn 76 (intramurale) zorgappartementen gerealiseerd. Ook zijn er plannen om aan de Fultonbaan extra woonzorgplekken te realiseren, maar het is nog onduidelijk hoe deze ontwikkeling er precies uit gaat zien. Door veranderend Rijksbeleid mogen er namelijk geen intramurale verpleeghuisplekken meer worden toegevoegd aan de voorraad.



4.7 Hoofdconclusie 4: Nieuwegein haalt taakstelling kwetsbare doelgroepen en doet het beter dan regio

Nieuwegein behaalt taakstelling huisvesting kwetsbare doelgroepen jaarlijks, doet het beter dan regio

Het laatste doel op het thema wonen en zorg was 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. In het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' zijn voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare groepen afspraken gemaakt. Afgesproken is dat de totale taakstelling voor de U16 regio 600 woningen per jaar bedraagt. De gemeente Nieuwegein heeft de opdracht meegekregen om per jaar 36 contingentwoningen te realiseren. In 2019 heeft de gemeente Nieuwegein, net als de regio en stad Utrecht, de taakstelling niet gehaald (20 in plaats van 36 woningen). In 2020 en 2021 heeft de gemeente, in tegenstelling tot de regio en stad Utrecht, de taakstelling wel ruim behaald (respectievelijk 71 en 36 woningen).

Ondanks dat loopt de realisatie van de regio nog (steeds) achter bij de opgave. Er is daarom een taskforce 'versneld tijdelijk woonruimte toevoegen' opgericht. Zij sturen op de aanwending van bestaand (gemeentelijk) vastgoed voor wonen, tijdelijke huisvesting te realiseren en op andere manieren tot versnelde toename van huisvestingsmogelijkheden te komen. Aan deze maatregelen wordt in samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en zorgaanbieders gewerkt. In 2022 moeten deze maatregelen leiden tot extra huisvesting.

5 Kwaliteit en duurzaamheid

In deze paragraaf lichten we de probleem- en doelstelling van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Nieuwegein kort toe. Deze uiteenzetting is gebaseerd op de geldende woonvisie 'Woonvisie 2015', de 'Aanvulling Woonvisie 2015' en het 'Woningbouwprogramma 2030' met bijbehorend uitvoeringsprogramma 'Uitvoeringsprogramma woningbouw 2018-2022'.

5.1 Probleem- en doelstellingen

Probleemstelling:

- De woning voorraad van Nieuwegein is voor een belangrijk deel meer dan 30 jaar oud. De fysieke kwaliteit behoeft daarom hier en daar verbetering. Delen van de woningvoorraad hebben een minder goede en eentonige uitstraling.
- Energielasten maken een steeds groter deel uit van de woonlasten. Het verduurzamen van woningen is daarom ook een belangrijke opgave. Verduurzaming en energiebesparing hebben zo niet alleen effect op het milieu, maar ook op het woonlastenplaatje.
- Ongeveer de helft van de woningen is aangesloten op stadsverwarming. De rest van de woningen moeten in ruim 20 jaar van het aardgas af.
- Nederland krijgt te maken met meer en heftigere regenbuien, langere droge periodes en meer hete zomerse dagen en nachten. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen moet nu al stap voor stap geïnvesteerd worden in een klimaatbestendige inrichting van de stad.
- Door de grote vraag naar woningen groeit ook het aantal initiatieven om de bestaande woningvoorraad te wijzigen en intensiever te benutten. Intensievere bewoning kan echter ook invloed hebben op de kwaliteit van de woonomgeving.

Doelstelling:

- Verduurzaming van de woningvoorraad om zo bij te dragen aan een verlaging van de woonlasten en het terugdringen van het energieverbruik.
- Verbetering van de kwaliteit en uitstraling van de bestaande woningvoorraad.
- Duurzame nieuwbouw en transformatie.
- Klimaatadaptatie meenemen bij nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningvoorraad.
- Transformaties van kantoren moeten een kwaliteitsniveau met toekomstwaarde hebben.
- Wijzigen van woningvoorraad via omzetten en splitsen alleen mogelijk maken wanneer het de kwaliteit van de woonomgeving niet aantast.

5.2 Uitwerking van rollen, instrumenten en activiteiten

In deze paragraaf gaan we in op de rollen, instrumenten en activiteiten die de gemeente heeft toegepast om de ambities binnen het thema 'vitale stad' te behalen.

Rollen

De gemeente Nieuwegein kan als woningmarktregisseur vier rollen hebben: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager. Hieronder analyseren we hoe de gemeente de verschillende rollen heeft ingezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beleidsmaker: door op verschillende thema's (nieuw) beleid op te stellen en afspraken te maken met de woningcorporaties geeft de gemeente invulling aan haar rol als beleidsmaker.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN BELEIDSMAKER

- De gemeente maakt met woningcorporaties afspraken over de verduurzaming van hun voorraad en het realiseren van energieneutrale nieuwbouw en het starten van pilotprojecten ten aanzien van nul op de meter renovaties.
- De gemeente maakt afspraken met de woningcorporaties over het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
- De gemeente stelt nieuw welstandsbeleid op voor het aanjagen, inspireren en stimuleren van een goede ruimtelijke kwaliteit.
- De gemeente maakt prestatieafspraken met de woningcorporaties over het nemen van klimaatadaptieve maatregelen bij renovatie, nieuwbouw en groot onderhoud.
- De gemeente scherpt het beleid rondom omzetten/splitsen van woningen op grond van de huisvestingsordering aan.
- De gemeente legt kwalitatieve randvoorwaarden voor kantoortransformaties vast in een beleidsregel.

Aanjager: door zelf het goede voorbeeld te geven en marktpartijen te stimuleren energieneutraal bouwen vervult de gemeente haar rol als aanjager.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN AANJAGER

- De gemeente hanteert, bij uitgifte van gemeentegrond, de realisering van energieneutrale woningen als uitgangspunt.
- Voor nieuwbouw en transformatie stimuleert de gemeente initiatiefnemers tot alternatieven voor fossiele brandstoffen te komen en hier op voor te bereiden.
- De gemeente werkt samen met de EBU, provincie Utrecht en regiegemeenten aan het stimuleren van de realisatie van nul op de meter renovaties.

Kennismakelaar: door acties omtrent de verbetering van kennisdeling en bewustwording over mogelijkheden rondom verduurzaming naar zich toe te trekken vervult de gemeente haar rol als kennismakelaar.

INSTRUMENTEN EN ACTIES VANUIT DE ROL VAN KENNISMAKELAAR

- De gemeente verbetert de informatievoorziening aan particuliere eigenaren over verduurzaming via een digitaal platform.
- De gemeente doet onderzoek naar het effect van duurzaamheidsmaatregelen (in nieuwbouw) op de woonlasten.

Verbinder: op dit thema zijn geen acties ingezet waarmee de gemeente haar rol als verbinder vervult.

5.3 Resultaten van het volkshuisvestingsbeleid

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten.

5.3.1 Doel: verduurzamen woningvoorraad om bij te dragen aan een verlaging van de woonlasten en het terugdringen van het energieverbruik

Om dit doel te halen was één van de acties het verbeteren van de informatievoorziening aan particuliere eigenaren over verduurzaming via een digitaal platform. Gemeenten kunnen hier namelijk beperkt op sturen en zullen eigenaar-bewoners veelal moeten informeren over mogelijkheden en stimuleren om zelf met hun woning aan de slag te gaan.

Gemeente heeft meerdere informatiebijeenkomsten gehouden en fysieke duurzaamheidsloket geopend

De duurzaamheidsopgave in de bestaande particuliere voorraad is, net als in veel andere gemeenten, groot. De gemeente probeert daarom particulieren te stimuleren om zelf aan de slag te gaan met de verduurzaming van hun woning. De groep particulieren is daarentegen divers. Je hebt altijd voorlopers, maar ook huishoudens die niet kunnen of willen verduurzamen. De gemeente heeft daarom de afgelopen jaren ingezet op informatiebijeenkomsten. Ook is een fysiek duurzaamheidsloket geopend, naast het al bestaande digitale energieloket van de U16-gemeenten. Bij dit fysieke loket kunnen particulieren aankloppen met allerlei vragen die gaan over de verduurzaming van hun woningen.

Dankzij energieboxen en voorlichting leeft het thema duurzaamheid bij inwoners Nieuwegein

Daarnaast heeft de gemeente de afgelopen jaren 1.500 energieboxen met advies verstrekt aan particulieren en daarnaast in samenwerking met energiecoaches van de woningcorporaties 1.000 energieboxen uitgedeeld aan huurders. In deze boxen zaten bijvoorbeeld spaarlampen en radiatorfolie. Dit zijn materialen om direct zonder verbouwingsingrepen in de woning energie te besparen. Door de afgifte van de box te combineren met een (keukentafel) gesprek probeerde de gemeente eigenaren verder te stimuleren en informeren over de duurzaamheidsmaatregelen en subsidies die er zijn. Zo is er vanuit verschillende kanten geprobeerd mensen meer bewust te maken van de noodzaak en voordelen van verduurzaming.

Als gevolg hiervan leeft duurzaamheid veel meer bij de inwoners van de gemeente Nieuwegein. Het is niet meer de vraag of, maar wanneer en hoe verduurzaming kan plaatsvinden. Hiervoor zijn gemeentelijke duurzaamheidsleningen en gemeentelijke duurzaamheidssubsidies beschikbaar (zie verderop).

ROUTEKAART NIEUWEGEIN ENERGIENEUTRAAL 2040

De routekaart Energieneutraal geeft aan hoe de gemeente Nieuwegein invulling gaat geven aan de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Er wordt fors ingezet op energiebesparing. Wat er aan energie bespaard wordt hoeft immers niet meer opgewekt te worden. Wat wonen betreft gaat het om het isoleren van woningen, de bewustwording van bewoners en het realiseren van energieneutrale nieuwbouw. Energieneutraal in 2040 betekent ook aardgasvrije woningen. Ongeveer de helft van de woningen is aangesloten op stadsverwarming. De rest van de woningen moeten in ruim 20 jaar van het aardgas af. In 2019 start het traject om te komen tot een warmtevisie voor de hele stad. De warmtevisie geeft richting voor de invulling van een aardgasvrije stad. Hierbij wordt per wijk gekeken welke duurzame alternatieven voor aardgas het meest kansrijk zijn. Na vaststelling van de warmtevisie worden voor de verschillende wijken warmteplannen gemaakt waarin de uitvoering van het aardgasvrij maken is beschreven. Tenslotte willen we dat de elektriciteit die in Nieuwegein in 2040 wordt gebruikt alleen nog duurzaam is opgewekt. Hiervoor is o.a. nodig dat zoveel mogelijk daken van zonnepanelen worden voorzien. Regionaal is de energieopgave in beeld gebracht en deze laat een forse opgave voor Nieuwegein zien. Regionale samenwerking is hierbij noodzakelijk.

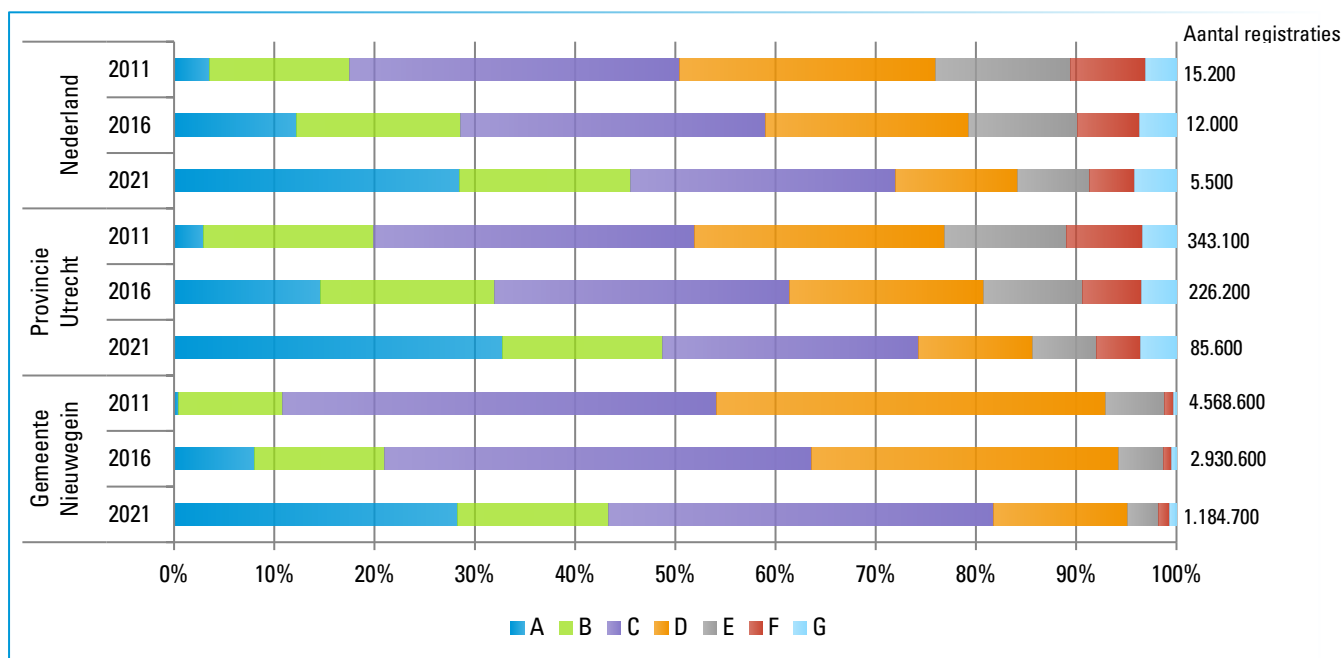
Meer registraties van energielabels en een hoger aandeel van hoge labels

De doelstellingen worden niet expliciet gemonitord door de gemeente. Zicht krijgen op gedane aanpassingen in de bestaande voorraad is een uitdaging. De gemeente gebruikt de cijfers die beschikbaar zijn via openbare bronnen (regionale klimaatmonitor van het RVO). Energielabels geven het meest

eenduidige overzicht van de energiezuinigheid van de woningvoorraad. Registeren van energielabels is echter alleen verplicht bij verkoop of (nieuwe) verhuur van een woning. Het grootste deel van de voorraad beschikt dus niet over een geregistreerd label. Dit betekent echter niet dat er geen aanpassingen aan de woning gedaan is (zoals isoleren, of voorzien van zonnepanelen). Voor de gemeente Nieuwegein worden daarom openbare cijfers van het CBS/Klimaatmonitor gebruikt.

Tussen 2011 en 2021 steeg het aantal geregistreerde energielabels in de gemeente Nieuwegein van circa 5.500 naar ruim 15.500. Deze grote stijging van het aantal woningen met een energielabel is ook op provinciaal en landelijk niveau zichtbaar. Zoals te zien is in onderstaande figuur, is het aandeel van energielabels van klasse A de afgelopen elf jaar toegenomen. Het aandeel woningen met een energielabel A was in Nieuwegein in 2021 vergelijkbaar met het gemiddelde van Nederland (28%). Ten opzichte van de provincie Utrecht lag het aandeel woningen met een A-label daarentegen lager. In de provincie bedroeg dit aandeel 33%.

Figuur 13: Geregistreerde energielabels naar categorie in 2011, 2015 en 2021

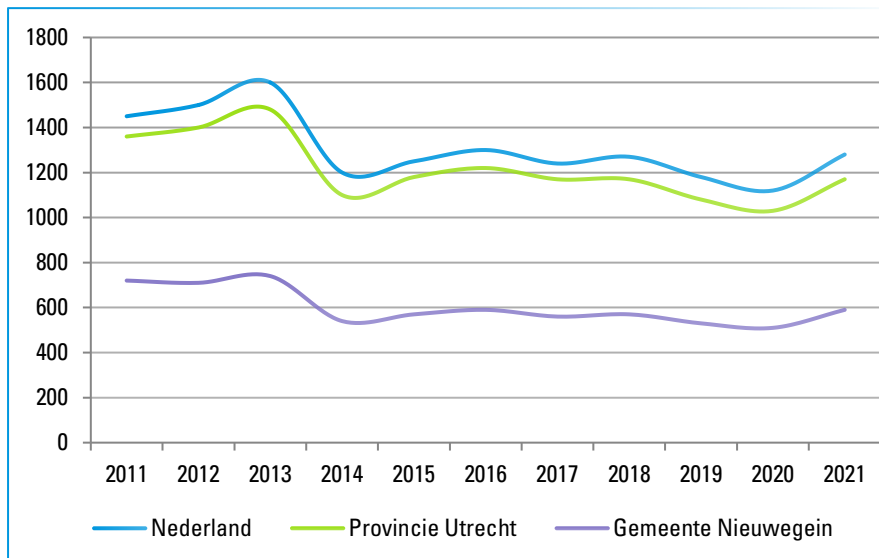


Bron: Rijksoverheid, regionale klimaatmonitor (2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

Daling aardgasgebruik in Nieuwegein komt overeen met landelijke trendlijn

In elf jaar tijd is het gemiddelde aardgasgebruik per woning in de gemeente Nieuwegein afgenomen met 18%. De daling was het sterkst tussen 2011 en 2014: van gemiddeld 720 naar 540 m³. Daarna daalde het aardgasverbruik minder snel, tot 510 m³ in 2020. In 2021 is het aardgasverbruik weer iets gestegen (naar 590 m³). De ontwikkeling van het gasgebruik in de gemeente Nieuwegein komt overeen met de landelijke trendlijn die na een paar jaar van sterke daling vanaf 2015 stabiliseert. In absolute aantallen ligt het aardgasverbruik in Nieuwegein daarentegen veel lager dan in de provincie Utrecht (1.170 m³ per woningen in 2021) en Nederland (1.280 m³ per woning in 2021). Dit verschil wordt verklaard doordat de helft van de woningen in Nieuwegein is aangesloten op stadsverwarming.

Figuur 14: Gemiddeld aardgasgebruik per woning tussen 2011 en 2021

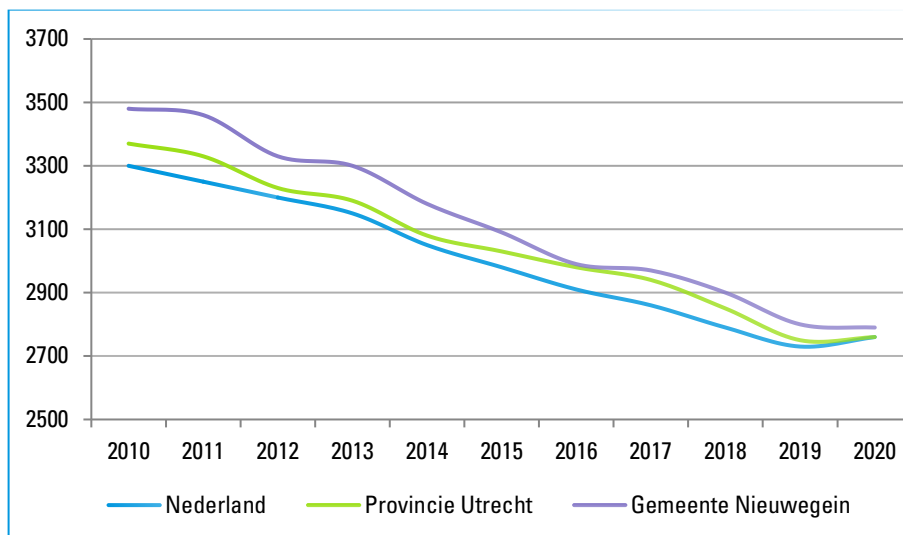


Bron: Rijksoverheid, regionale klimaatmonitor (2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

Elektriciteitsverbruik daalt, maar is hoger dan het provinciale en landelijke gemiddelde

Het elektriciteitsverbruik per woning is in de gemeente Nieuwegein de afgelopen 10 jaar gedaald met 20% van 3.480 kWh in 2010 naar 2.790 kWh in 2020. Deze daling is iets sterker dan die op provinciaal en landelijk niveau (respectievelijk een daling van 18 en 16%). Ondanks dat is het gemiddelde elektriciteitsverbruik per woning in de gemeente Nieuwegein hoger dan het provinciale en landelijke gemiddelde.

Figuur 15: Gemiddeld elektriciteitsverbruik per woning tussen 2010 en 2020



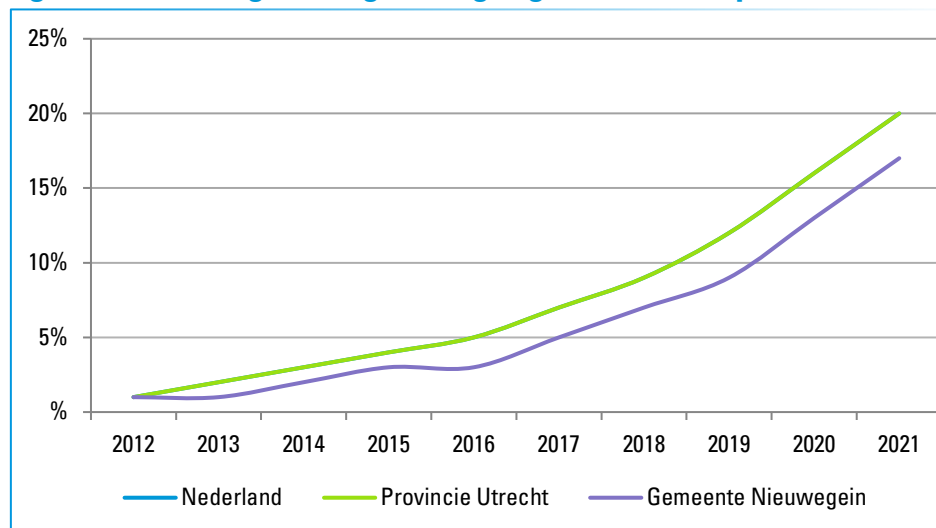
Bron: Rijksoverheid, regionale klimaatmonitor (2022). Bewerking: Stec Groep (2022). Geleverd via openbaar net

Geregistreerde zonnepanelen vergelijkbaar met landelijk gemiddelde

Over de periode 2012 tot 2021 is het aantal woningen met zonnepanelen fors toegenomen. Waar in 2012 in Nieuwegein slechts 1% van de woningen over zonnepanelen beschikte, was dit in 2021 maar liefst 17%. Hiermee ligt de ontwikkeling onder het provinciaal en Nederlands gemiddelde (beide ontwikkelingen lopen volledig gelijk), zoals te zien is in onderstaande figuur. Een verklaring hiervoor kan zijn dat Nieuwegein relatief veel appartementen heeft in haar bestaande (en nieuwbouw) voorraad. Hierdoor zijn de mogelijkheden om zonnepanelen te realiseren hierdoor in Nieuwegein beperkter dan bijvoorbeeld in meer

landelijke gemeenten waar veel grondgebonden woningen staan. Al deze woningen hebben een eigen dak oppervlak waar zonnepanelen op gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 16: Percentage woningen met geregistreerde zonnepanelen tussen 2012 en 2020



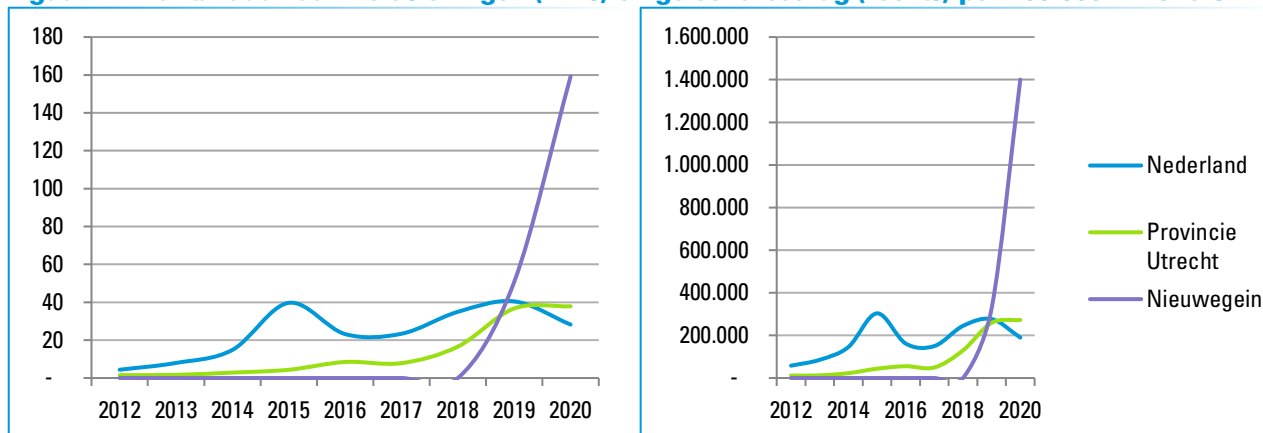
Bron: Rijksoverheid, regionale klimaatmonitor (2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

Geleend bedrag duurzaamheids- en energiebespaarleningen lager dan gemiddeld

Ten behoeve van het aanjagen van duurzame opwekking van energie door huishoudens zijn er zowel op gemeentelijk als provinciaal en landelijk niveau stimuleringsregelingen ingevoerd in de vorm van leningen. In totaal is in de afgelopen jaren het aantal verleende leningen per 100.000 inwoners sterk toegenomen. In de gemeente Nieuwegein werden tot en met 2018 geen duurzaamheidsleningen afgegeven. In 2019 en 2020 zijn er, ten opzichte van het aantal inwoners, daarentegen bovengemiddeld veel leningen (en daarmee ook geld) uitgekeerd. In absolute getallen ging het om een stijging van 0 verstrekte leningen in 2018 naar 133 in totaal eind 2020. Volgens de gemeentelijk administratie ligt dit aantal nog hoger. Volgens de gemeente Nieuwegein zijn in de periode 2017-2021 in totaal 240 duurzaamheidsleningen verstrekt.

Een kanttekening hierbij is dat niet iedereen in aanmerking komt voor een duurzaamheidslening (door leeftijd en/of inkomen). Daar heeft de gemeente een andere regeling voor bedacht. Ook de overwaarde van de woning kan ingezet worden als onderpand van een lening (verzilverlening). Voor de groep inwoners die niet in aanmerking komt voor een duurzaamheidslening en niet (of beperkt) beschikt over eigen vermogen moeten nog wel naar een oplossing gezocht worden.

Figuur 17: Aantal duurzaamheidsleningen (links) en geleend bedrag (rechts) per 100.000 inwoners



Bron: Rijksoverheid, regionale klimaatmonitor (2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

TRANSITIEVISIE WARMTE NIEUWEGEIN

Energieneutraal in 2040 betekent ook aardgasvrije woningen. Ongeveer de helft van de woningen in Nieuwegein is aangesloten op stadsverwarming. De rest van de woningen moeten in ruim 20 jaar van het aardgas af. In september 2021 is daarom de Transitievisie Warmte Nieuwegein opgesteld. De warmtevisie heeft drie doelen: (1) de omvang en de belangrijkste uitgangspunten van de transitie in beeld brengen om bewustwording en draagvlak te creëren bij inwoners en andere belanghebbenden, (2) duidelijkheid scheppen over het proces van de warmtetransitie en de keuzes die gemaakt moeten worden om doelen voor 2030 en 2040 te bereiken en (3) startpunt vaststellen voor gesprekken met de stad over de wijkuitvoeringsplannen per gebied en ook het handelingsperspectief (meest kansrijke alternatief voor aardgas) voor de overige gebieden.

Daarnaast heeft de gemeente met de woningcorporaties afspraken gemaakt over de verduurzaming van hun voorraad, het realiseren van energieneutrale nieuwbouw en het starten van pilotprojecten ten aanzien van nul op de meter renovaties.

Corporaties zetten goede stappen op gebied van verduurzaming bestaande voorraad

In de prestatieafspraken van 2016 zijn afspraken gemaakt over de verduurzaming van de corporatie-voorraad. In onderstaande tabel is de gewenste ontwikkeling van de (gemiddelde) energie index per corporatievoorraad (Mitros, Jutphaas Wonen en Portaal) weergegeven.

Tabel 11: Ontwikkeling gemiddelde energie index

	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020
Mitros	1,9	1,86	1,85	1,84	1,84
Jutphaas Wonen	1,56	1,48	1,43	1,4	1,4
Portaal	1,47	1,47	1,45	1,34	1,33

Bron: Prestatieafspraken 2016-2019. Waarbij: EI 1,2-1,4 = energielabel B, EI 1,4-1,8 = energielabel C en EI 1,8-2,1 = energielabel D.

In de prestatieafspraken van 2020 is per woningcorporatie de gemiddelde energie index van de voorraad op 31 december 2019 weergegeven. Op basis van die cijfers blijkt dat Mitros, Jutphaas Wonen en Portaal op dat moment respectievelijk een gemiddelde energie index hadden van 1,39, 1,37 en 1,07. Dit betekent dat alle drie de woningcorporaties het in 2016 gestelde doel voor 1 januari 2020 (ruimschoots) hebben behaald.

Daarnaast zijn specifiek afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de E, F en G labels. Woningcorporaties (en particuliere verhuurders) mogen vanaf 2030 namelijk geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Portaal had in 2016 al geen woningen (meer) met E, F of G label. Jutphaas Wonen had op dat moment 10 woningen met een label E of lager en bij Mitros bevonden de E, F en G labels zich zeer verspreid over complexen. Als tussenstap is daarom voor Mitros op 1 januari 2020 onderstaand doel geformuleerd.

Tabel 12: Overzicht E, F en G labels Mitros

	Stand 2016	Aanpak 2016 t/m 2019	Restant 1-1-2020
Label E	420	-240	180
Label F	77	-44	33
Label G	22	-21	1

Bron: Prestatieafspraken 2016-2019.

Op dit moment beschikt Jutphaas nog over 8 woningen met een slecht label. Zij zijn hun afspraak om 2 woningen aan te verbeteren daarmee nagekomen. Mitros beschikt momenteel nog over 200 woningen met een slecht label. In 2023 maken de corporaties een plan om deze woningen voor 2028 uit te faseren.

Energieneutrale nieuwbouw, door stapeling ambities, lastig te realiseren voor woningcorporaties

In de prestatieafspraken van 2016 is afgesproken dat Jutphaas Wonen bij de nieuwbouw van woningen nul op de meter als alternatief/scenario meeneemt en dat Portaal bereid is om bij nieuwbouwprojecten te onderzoeken of nul op de meter nieuwbouw kansrijk is. Mitros heeft energieneutraal (A+++ als nieuwbouw standaard. Richting 2021 (het eind van de woonvisieperiode) zijn deze doelen verhoogd. De gemeente wil in 2040 namelijk energieneutraal zijn en hanteert daarom voor nieuwbouw nul op de meter als ambitie-niveau voor grondgebonden woningen en energieneutraal (BENG3=100%) voor appartementsgebouwen tot en met 6 woonlagen. De gemeente herzielt daarmee het beleid duurzaam bouwen en vraagt een hogere prestatie dan de wettelijke norm. Voor Jutphaas Wonen en Portaal is vanaf nu nul op de meter het uitgangspunt. Mitros wil het wettelijke BENG niveau halen (conform bouwbesluit). Nul op de meter wordt eventueel wel onderzocht.

Tijdens de gesprekken die in het kader van dit rekenkameronderzoek zijn gevoerd geven de woningcorporaties daarentegen aan dat er in de praktijk een spanningsveld bestaat tussen duurzaamheid en uitvoerbaarheid en betaalbaarheid. De noodzaak van de verduurzaming wordt onderschreven, maar de ambities die nu bijvoorbeeld zijn opgenomen in de Omgevingsvisie zijn fors. Deze zijn hoog en gaan verder dan het bouwbesluit. Door de stapeling van ambities (duurzaam, klimaatadaptief, betaalbaar, kwalitatief goed product, et cetera) en de gestegen bouwkosten is (en was) de uitvoering van deze ambities niet realistisch. De woningcorporaties kunnen namelijk niet al hun geld uitgeven aan nieuwbouw. Ook in de bestaande voorraad moet geïnvesteerd worden. Als duurzaamheid prioriteit heeft (zoals hier het geval) betekent dat automatisch dat (wanneer je ook gaat voor betaalbaarheid) andere aspecten minder goed aan bod komen. Het is daarom belangrijk hierover in gesprek te blijven. Wat kosten ingrepen? En hoe blijft dat houdbaar voor alle betrokkenen? Het helpt daarbij dat er nu ook op nationaal niveau prestatieafspraken zijn gemaakt waarin duurzaamheid één van de belangrijkste thema's is.

Ook de gemeente geeft aan dat het maken van afspraken over hogere duurzaamheidseisen met de woningcorporaties lastig is gebleken. Dit komt onder andere door verschillende tijdlijnen en andere financiële kaders. De gemeente Nieuwegein wil bijvoorbeeld in 2040 energieneutraal zijn, terwijl de woningcorporaties voor hun eigen voorraad uitgaan van 2050. Op regionaal niveau wordt er daarom momenteel een discussie gevoerd over welke ambities (snelheid, betaalbaarheid, duurzaamheid) het belangrijkste zijn. Het besef is inmiddels bij, bijna, iedereen ingedaald dat de juiste kwaliteit binnen de huidige marktomstandigheden niet haalbaar lijkt te zijn. Het moet dus anders. Er moeten keuzes gemaakt worden en iemand moet deze keuzes gaan maken.

SAMENWERKINGSAGENDA MOET HELPEN BIJ UITVOERING DUURZAAMHEIDSDOELEN

Partijen hebben begin 2020 afgesproken om een samenwerkingsagenda uit te werken. Hierin formuleren de partijen opgaven en concrete activiteiten waaraan zij samenwerken. Vertrekpunt is de Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040, waarin gemeente heeft ingezet op vijf verschillende routes: energiebesparing, duurzame warmte, duurzame elektriciteit, duurzame mobiliteit en energieopslag. In de samenwerkingsagenda, die een dynamisch karakter heeft, zoeken de partijen continu naar mogelijkheden om elkaars activiteiten te versterken op het gebied van verduurzaming. Naast het thema energie kunnen daarin ook andere duurzaamheidsthema's aan de orde komen, zoals klimaatadaptatie, duurzaam bouwen en flora en fauna.

Nul op de meter renovaties vooral kansrijk bij grondgebonden woningen

Verder zijn in de prestatieafspraken van 2016 afgesproken dat Portaal en Jutphaas Wonen renovaties en groot-onderhoud nul op de meter-ready uitvoeren. Dit betekent dat de ingrepen een latere verbetering naar nul op de meter niet in de weg staan. Mitros voert bij groot-onderhoud alleen no-regret maatregelen uit.

Uit de ervaringen van de woningcorporaties blijkt daarentegen dat het uitvoeren van nul op de meter-ready renovaties en groot-onderhoud vooral kansrijk zijn bij grondgebonden woningen en daardoor niet in alle gevallen is gebeurd. Bij appartementencomplexen is dit namelijk lastiger. De stichtingskosten zijn hiervoor te hoog. Ook loopt men daarbij installatietechnisch tegen allerlei problemen aan. Zo is het dakoppervlak bijvoorbeeld te klein voor het benodigd aantal zonnepanelen voor alle bewoners van een complex. Ondanks deze belemmeringen blijft de gemeente nul op de meter renovaties stimuleren. De gemeente zet daarbij wel alleen in op grondgebonden woningen.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- De gemeente informatiebijeenkomsten en duurzaamheidsloketten werpen hun vruchten af. Het thema duurzaamheid leeft veel meer dan voorheen bij de inwoners van Nieuwegein. Ook is de bestaande (particuliere) woningvoorraad de afgelopen jaren verduurzaamd (meer en betere energielabels en daling aardgas en elektriciteitsgebruik).
- Kansen liggen nog in het realiseren van meer zonnepanelen op woningdaken. Hiervoor kunnen inwoners aanspraak doen op de duurzaamheidslening.
- Ook de woningcorporaties hebben de afgelopen jaren goede stappen gezet op het gebied van duurzaamheid. Alle drie de woningcorporaties hebben het doel voor de energie index in 2020 (ruim) gehaald. Het realiseren van energieneutrale nieuwbouw en/of nul op de meter renovaties leveren daarentegen nog veel uitdagingen op voor de woningcorporaties.

5.3.2 Doel: verbeteren van de kwaliteit en uitstraling van de bestaande woningvoorraad

Om dit doel te behalen maakt de gemeente afspraken met de woningcorporaties over het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Ook stelt de gemeente nieuw welstandsbeleid op voor het aanjagen, inspireren en stimuleren van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Inmiddels zijn/worden 5 buurten aangepakt via het stadsvernieuwingsprogramma Betere Buurten

De gemeente investeerde de afgelopen jaren in het kader van haar stadsvernieuwingsprogramma Betere Buurten in het duurzaam vernieuwen en revitaliseren van de buitenruimte van haar jaren '70 – en '80 buurten. Hierbij werd gestreefd naar een integrale aanpak van woning, woonomgeving en sociale problematiek. Bij de selectie van buurten én in de Betere Buurtenaanpak wordt gestreefd naar synergievoordeel, zodat het effect van de investeringen meer maatschappelijk en economisch rendement oplevert dan dat wat partijen afzonderlijk bereikt zouden hebben.

Momenteel wordt gewerkt aan het project 'Schansen-Zuid'. Dit project is in juni 2023 klaar. Schansen-Zuid (Fokkesteeg) is de vijfde buurt die via het stadsvernieuwingsprogramma Betere Buurten vernieuwd wordt. De Rijtuigenbuurt, Sluyterslaan en omgeving en Merwestein zijn klaar. Schansen-Noord is nog in uitvoering. Daarnaast zitten de buurten Kerkveld en omgeving en de Muntenbuurt momenteel in de fase van planvorming. Al deze verouderde buurten krijgen een fysieke en sociale kwaliteitsimpuls. Pleintjes, openbare tuinen en speelplekken worden daarbij in samenwerking met bewoners opgeknapt. Ook is er aandacht voor het klimaat. In Schansen-Zuid wordt meer dan 1.000 m² aan straat en stoep door groen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van boombunkers om bomen een goede groeiplaats te geven. Ten slotte worden ook initiatieven van inwoners gericht op het versterken van het onderling contact ondersteund.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- Het stadsvernieuwingsprogramma Betere Buurten is succesvol. Met dit programma zijn de afgelopen jaren meerdere Nieuwegeinse buurten vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt. Hiermee is de kwaliteit en uitstraling van de bestaande woningvoorraad verbeterd.

5.3.3 Doel: duurzame nieuwbouw en transformatie

Om duurzame nieuwbouw en transformatie te realiseren hanteert de gemeente, bij uitgifte van gemeentegrond, de realisering van energieneutrale woningen als uitgangspunt. Ook stimuleert de gemeente initiatiefnemers bij nieuwbouw en transformatie gebruik te maken van alternatieven voor fossiele brandstoffen. De gemeente werkt daarnaast samen met de EBU, provincie Utrecht en regiogemeenten aan het stimuleren van de realisatie van nul op de meter renovaties.

Gemeente eist bovenwettelijke duurzaamheidseisen en neemt deze op in anterieure overeenkomsten

Bij gronduitgifte van gemeentegrond staat energieneutraal bouwen centraal. Hier maakt de gemeente met ontwikkelaars privaatrechtelijke afspraken over in anterieure overeenkomsten. De gemeente zit hier bovenop en probeert woningbouwprojecten zo duurzaam mogelijk te maken (afdwingen van bovenwettelijke duurzaamheidseisen mag namelijk niet). De gemeente houdt daarbij zowel in het woningbouwprogramma als de duurzaamheidseisen rekening met de verhouding tussen kosten en het effect van de duurzaamheidsmaatregelen op woonlasten.

De gemeente legt hiervoor, niet alleen op ambtelijk niveau, maar ook op het niveau van het college en de raad, ontwikkelaars het vuur aan de schenen. In het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw (nieuwbouw) zijn concept regels voor het Omgevingsplan Nieuwegein opgenomen die juridische afdwingbaarheid voor het stellen van extra duurzaamheidseisen creëren. De Omgevingswet creëert hier (als het goed is) straks meer ruimte voor.

CONVENANT AARDGASVRIJE NIEUWBOUW

Op 16 maart 2018 heeft de gemeente, vooruitlopend op de wetwijziging voor het afschaffen van de aansluitplicht voor aardgas, het convenant aardgasvrije nieuwbouw ondertekend. In dit convenant zijn samen met Stedin, de provincie Utrecht en andere gemeenten afspraken vastgelegd om tot nieuwbouw zonder aardgasaansluiting te komen. Het convenant is een extra instrument voor de energietransitie. Het sluit aan op de Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040. De gemeente Nieuwegein wil namelijk een energieneutrale stad zijn in 2040 en daarom nieuwbouwwoningen zonder aardgasaansluiting opleveren.

In aanvulling hierop heeft de gemeente voor de twee grootste woningbouwlocaties in de gemeente (City en Rijnhuizen) aparte duurzaamheidsambities opgesteld. City moet de duurzaamste binnenstad van Nederland worden. Hiervoor worden de duurzaamheidseisen in tenders iedere keer iets hoger gelegd (bovenwettelijke normen). In Rijnhuizen is de ambitie niet om energieneutraal te bouwen, maar om energie positief te bouwen. Alleen wanneer dit echt niet haalbaar is kan hier vanaf geweken worden.

ENERGIEPOSITIEF BOUWEN RIJNHUIZEN

De gemeenteraad heeft bij de herijking Mooi Rijnhuizen (in november 2019) besloten energiepositief bouwen tot norm te verklaren in Rijnhuizen. Bij energiepositief bouwen wordt er meer duurzame energie door het gebouw opgewekt dan er verbruikt wordt. Op 13 oktober 2020 zijn de normen voor energiepositief bouwen verduidelijkt zodat voor ontwikkelaars helder is waaraan zij moeten voldoen:

- Geen gebruik van fossiele brandstoffen en biomassa in Rijnhuizen
- Nieuwe appartementen tot en met vier woonlagen hebben een energieprestatie die beter is dan BENG3=100%
- Nieuwe grondgebonden woningen hebben een energieprestatie die beter is dan nul op de meter
- Geen warmte- en/of koelsysteem dat bijdraagt aan lokale hittestress

- Clusters van bouwinitiatieven in elkaars nabijheid en in ongeveer dezelfde ontwikkelfase aan elkaar koppelen om na te gaan A. of er nul op de meter-plus cluster kan worden gerealiseerd of daar qua energieprestatie zo dicht mogelijk bij in de buurt te komen en B. of de warmtesystemen van de diverse bouwinitiatieven in het cluster elkaar kunnen ondersteunen en/of versterken
- Voor het gebied “Rijnhuizen hoog” zoals aangegeven in de Gebiedsvisie Rijnhuizen (2014) geldt dat minimaal het resterend (niet in gebruik door zonnepanelen) dakoppervlak van appartementsgebouwen, wordt ingezet als vegetatiedak
- Voor nieuwe utiliteitsgebouw met een gebruikersfunctie genoemd in de BENG-eisen is het uitgangspunt een zo energieneutraal mogelijk gebouw (zo hoog mogelijk BENG3-getal)
- Een nieuw schoolgebouw (utiliteitsgebouw met de gebruikersfunctie school) heeft een energieprestatie van BENG3 = 100%

Voor de haalbaarheid van deze duurzaamheidsambities wil de gemeente voor City een duurzaamheidsfonds inrichten. Dit fonds kan voor dekking zorgen van eventuele onrendabele toppen die voortkomen uit deze ambities.

TUSSENTIJDSE CONCLUSIE

- Gemeente zet vol in op duurzaamheidsambities en maakt hier afspraken over met ontwikkelaars. Hierdoor worden mooie en duurzame woningbouwprojecten opgeleverd.
- Kanttekening hierbij is dat het afdwingen van bovenwettelijke eisen (nog) niet mogelijk is. Hierdoor ontstaat in de initiatieffase van een deel van de plannen veel vertraging (door discussies over duurzaamheidseisen).
- Ook maken de huidige marktomstandigheden en de stapeling van ambities het lastig om de hoge duurzaamheidseisen van de gemeente te realiseren. Voor de haalbaarheid van de duurzaamheidsambities van City denkt de gemeente daarom na over een duurzaamheidsfonds. Dit fonds kan voor dekking zorgen van eventuele onrendabele toppen die voortkomen uit deze ambities. Op regionaal niveau wordt momenteel ook een discussie gevoerd over welke ambities (snelheid, betaalbaarheid, duurzaamheid) het belangrijkste zijn.

5.3.4 Doel: Klimaatadaptatie meenemen bij nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningvoorraad

Om dit doel te behalen maakt de gemeente prestatieafspraken met de woningcorporaties over het nemen van klimaatadaptieve maatregelen bij renovatie, nieuwbouw en groot onderhoud.

VISIE KLIMAATADAPTATIE

In oktober 2018 heeft de gemeenteraad van Nieuwegein de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld. Het doel van deze visie is om een aantrekkelijke en gezonde stad, waarin klimaatadaptatie een plek krijgt, zodat we samen de gevolgen van de klimaatverandering minimaliseren voor de korte termijn (2025) en de lange termijn (2050). Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren, moeten we nu al stap voor stap investeren in een klimaatbestendige inrichting van de stad. Vergroening draagt in belangrijke mate bij aan de klimaatbestendigheid. Klimaatadaptatie dient daarom meegenomen te worden bij nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Specifiek is in de visie opgenomen dat: “in het ontwerp van nieuwbouwwoningen wordt rekening gehouden met de oriëntatie van de zon, zodat hittestress in de slaapvertrekken vermindert, waardoor het toepassen van airco’s wordt beperkt”.

Nog geen resultaten naar aanleiding van afspraken met woningcorporaties

Met de woningcorporaties is afgesproken dat bij nieuwbouw de haalbaarheid van klimaatadaptieve maatregelen wordt onderzocht en waar mogelijk uitgevoerd. Op gebouwniveau gaat het om de toepassing van groene daken, groene gevels, geïsoleerde, warmtewerende gebouw(ensembles), extra zonwering, dubbele gevels, gesloten bouwblok en hoge reflectiewaarde/materiaalkeuze (thema's wateroverlast en hittestress). Bij renovatie wordt afkoppeling van hemelwater onderzocht en het aanbrengen van groene daken en groene gevels. Er zijn daarentegen momenteel (nog) geen concrete voorbeelden hiervan.

5.3.5 Doel: transformaties van kantoren moeten een kwaliteitsniveau met toekomstwaarde hebben

De actie die bij dit doel hoorde was: de gemeente legt kwalitatieve randvoorwaarden voor kantoortransformaties vast in een beleidsregel. Nieuwegein heeft al sinds 2010 een actieve aanpak kantorentransformatie. Met de kantorenaanpak 3.0 wordt de balans opgemaakt en gekeken hoe het zit met de gerealiseerde kwaliteit en welke extra kwalitatieve randvoorwaarden moeten worden meegegeven bij transformaties. Bij transformatie van bestaand vastgoed naar woningen hecht de gemeente eraan dat de transformatie voldoet aan eenzelfde woonuitstraling, ruimtelijke kwaliteit en wooncomfort als in geval van nieuwbouw. De transformatie van Wattbaan 2 is hier een mooi voorbeeld van.

5.3.6 Doel: wijzigen van woningvoorraad via omzetten en splitsen zijn alleen mogelijk wanneer het de kwaliteit van de woonomgeving niet aantast

De actie die bij dit doel hoorde was: de gemeente scherpt het beleid rondom omzetten/splitsen van woningen op grond van de huisvestingsordening aan. Dit is inmiddels gebeurd (zie onderstaand kader).

BELEIDSREGELS WONINGOMZETTING EN WONINGSPLITSING NIEUWEGEIN 2019

In het verlengde van de huisvestingsverordening 2019 zijn beleidsregels voor woningomzetten en woningsplitsing vastgesteld. Daarmee is het beleid 'Omzetten van woningen' dat op 22 januari 2008 werd vastgesteld ingetrokken. Met het beleid wordt de kwaliteit en leefbaarheid (in de omgeving) van gesplitste woningen verbeterd. In het beleid zijn regels opgenomen over:

- De minimale grootte van kamers en woningen
- De beoordelingscriteria voor de toetsing van de leefbaarheidsaspecten
- Vergunningsvoorwaarden (zoals de voorwaarde van goed verhuurderschap)

5.4 Hoofdconclusie 1: duurzaamheid woningvoorraad verbeterd: betere energielabels, minder verbruik

Informatiebijeenkomsten en keukentafelgespreken hebben voor meer bewustwording gezorgd

Een van de doelen van dit onderwerp was het verduurzamen van de woningvoorraad om zo bij te dragen aan een verlaging van de woonlasten en het terugdringen van het energieverbruik. De gemeente heeft daarvoor de afgelopen jaren meerdere (digitale) informatiebijeenkomsten gehouden. Ook is een fysiek duurzaamheidsloket geopend, naast het al bestaande digitale energieloket van de U16-gemeenten. Daarnaast hebben de gemeente en energiecoaches van de woningcorporaties samen 2.500 energieboxen met advies verstrekt aan particulieren en huurders. Door de afgifte van de box te combineren met een (keukentafel) gesprek probeerde zij eigenaren verder te stimuleren en informeren over de duurzaamheidsmaatregelen en subsidies die er zijn. Zo zijn mensen vanuit verschillende kanten meer bewust gemaakt van de noodzaak en voordelen van verduurzaming. Het is niet meer de vraag of er verduurzaamd gaat worden, maar hoe en wanneer.

Bovengemiddeld veel duurzaamheidsleningen afgegeven, alleen niet voor iedereen een optie

In de gemeente Nieuwegein werden tot en met 2018 geen duurzaamheidsleningen afgegeven. In 2019 en 2020 zijn er, ten opzichte van het aantal inwoners, daarentegen bovengemiddeld veel leningen (en daarmee ook geld) uitgekeerd. In absolute getallen ging het om een stijging van 0 verstrekte leningen in 2018

naar 133 in totaal eind 2020 (Regionale Klimaatmonitor). Volgens de gemeentelijk administratie ligt dit aantal nog hoger. Volgens de gemeente zijn in de periode 2017-2021 in totaal 240 duurzaamheidsleningen verstrekt. Een kanttekening hierbij is wel dat niet iedereen in aanmerking komt voor een duurzaamheidslening (door leeftijd en/of inkomen). De gemeente heeft daarom een andere regeling bedacht. Hiermee kan ook overwaarde van de woning ingezet worden als onderpand van een lening (verzilverlening). Voor ondersteuning van de groep inwoners die niet in aanmerking komt voor een duurzaamheidslening en niet (of beperkt) beschikt over eigen vermogen denkt de gemeente nog na.

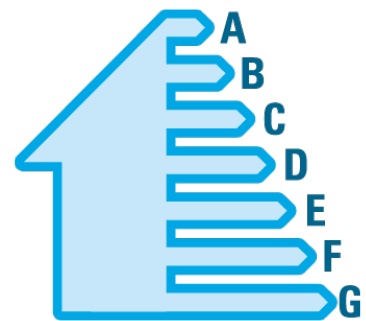
Gemeente monitort doelstellingen duurzaamheid niet zelf, maakt gebruik van openbare bronnen

De doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid worden niet expliciet gemonitord door de gemeente. Zicht krijgen op gedane aanpassingen in de bestaande voorraad is daarom een uitdaging. De gemeente gebruikt namelijk de cijfers die beschikbaar zijn via openbare bronnen (regionale klimaatmonitor van het RVO). Energielabels geven daarbij het meest eenduidige overzicht van de energiezuinigheid van de woningvoorraad. Registeren van energielabels is echter alleen verplicht bij verkoop of (nieuwe) verhuur van een woning. Het grootste deel van de voorraad beschikt dus niet over een geregistreerd label. Dit betekent echter niet dat er geen aanpassingen aan de woning gedaan zijn (zoals isoleren of zonnepanelen).

Particuliere huur en koopvoorraad: betere energielabels, minder verbruik aardgas en elektriciteit

Tussen 2011 en 2021 steeg het aantal geregistreerde energielabels in de gemeente Nieuwegein van circa 5.500 naar ruim 15.500. Het aandeel van energielabels van klasse A is de afgelopen elf jaar toegenomen. Het aandeel woningen met een energielabel A was in Nieuwegein in 2021 vergelijkbaar met het gemiddelde van Nederland (28%).

Daarnaast is in elf jaar tijd het gemiddelde aardgasgebruik per woning in de gemeente Nieuwegein afgenomen met 18%. De daling was het sterkst tussen 2011 en 2014: van gemiddeld 720 naar 540 m³. Ook het elektriciteitsverbruik per woning is in de gemeente Nieuwegein de afgelopen 10 jaar gedaald met 20% van 3.480 kWh in 2010 naar 2.790 kWh in 2020. Deze daling is iets sterker dan die op provinciaal en landelijk niveau (respectievelijk een daling van 18 en 16%). Ten slotte is over de periode 2012 tot 2021 het aantal woningen met zonnepanelen fors toegenomen (van 1 naar maar liefst 17%).



Corporaties zetten goede stappen op gebied van verduurzaming bestaande voorraad

Daarnaast heeft de gemeente met de woningcorporaties afspraken gemaakt over de verduurzaming van hun voorraad. Alle drie de woningcorporaties hebben de afspraken ten aanzien van de gemiddelde energie index ruimschoots behaald. Woningcorporaties (en particuliere verhuurders) mogen daarnaast vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Portaal had in 2016 al geen woningen (meer) met E, F of G label. Jutphaas Wonen had op dat moment 10 woningen met een label E of lager en bij Mitros bevonden de E, F en G labels zich zeer verspreid over complexen. Afgesproken is dat de E, F en G labels eind 2023 geheel verdwenen zijn.

5.5 Hoofdconclusie 2: bovenwettelijke duurzaamheidseisen zetten uitvoering onder druk

Gemeente zet vol in op duurzame nieuwbouw: energieneutraal en energiepositief

Om duurzame nieuwbouw en transformatie te realiseren hanteert de gemeente, bij uitgifte van gemeentegrond, energieneutrale woningen als uitgangspunt. Hierover maakte de gemeente met ontwikkelaars privaatrechtelijke afspraken in anterieure overeenkomsten. De gemeente zet hierbij zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau vol in op de hoge duurzaamheidsambities. Het afdwingen van bovenwettelijke duurzaamheidseisen mag namelijk (nog) niet. In aanvulling hierop heeft de gemeente voor de twee grootste woningbouwlocaties in de gemeente (City en Rijnhuizen) aparte duurzaamheidsambities opgesteld. City moet de duurzaamste binnenstad van Nederland worden. Hiervoor worden de duurzaamheidseisen in tenders iedere keer iets hoger gelegd (bovenwettelijke normen). In Rijnhuizen is de

ambitie niet om energieneutraal te bouwen, maar om energie positief te bouwen. Alleen wanneer dit echt niet haalbaar is kan hier vanaf geweken worden.

Stapeling van (bovenwettelijke) eisen zet uitvoering plannen onder druk

Tijdens de gesprekken gaven de woningcorporaties echter aan dat er in de praktijk een spanningsveld bestaat tussen duurzaamheid en uitvoerbaarheid en betaalbaarheid. Door de stapeling van ambities (duurzaam, klimaatadaptief, betaalbaar, kwalitatief goed product, et cetera) en de gestegen bouwkosten is (en was) de uitvoering van deze ambities niet altijd haalbaar. De woningcorporaties kunnen bijvoorbeeld niet al hun financiële middelen uitgeven aan nieuwbouw. Ook in de bestaande voorraad moet geïnvesteerd worden. Als duurzaamheid prioriteit heeft, betekent dat automatisch dat (wanneer je ook gaat voor betaalbaarheid) andere aspecten minder goed aan bod komen.

Het is daarom belangrijk hierover in gesprek te blijven. Voor de haalbaarheid van de duurzaamheidsambities denkt de gemeente daarom momenteel na over een duurzaamheidsfonds. Dit fonds kan voor dekking zorgen van eventuele onrendabele toppen die voortkomen uit deze ambities. Ook wordt op regionaal niveau momenteel een discussie gevoerd over welke ambities (snelheid, betaalbaarheid, duurzaamheid) het belangrijkste zijn.



5.6 Hoofdconclusie 3: kwaliteit en uitstraling (bestaande) woningvoorraad afgelopen jaren verbeterd

Stadsvernieuwingsprogramma Betere Buurten zeer succesvol: 5 buurt aangepakt, 2 in planfase

Een ander doel van de woonvisie was het verbeteren van de kwaliteit en uitstraling van de bestaande woningvoorraad. Hiervoor investeerde de gemeente de afgelopen jaren in het kader van haar stadsvernieuwingsprogramma 'Betere Buurten' in het duurzaam vernieuwen en revitaliseren van de buitenruimte van haar jaren '70 – en '80 buurten. Momenteel wordt gewerkt aan het project Schansen-Zuid. Schansen-Zuid is de vijfde buurt die via het stadsvernieuwingsprogramma Betere Buurten vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt wordt. De Rijtuigenbuurt, Sluyterslaan en omgeving en Merwestein zijn klaar. Schansen-Noord is ook nog in uitvoering. Daarnaast zitten de buurten Kerkveld en omgeving en de Muntenbuurt momenteel in de fase van planvorming. Dankzij het stadsvernieuwingsprogramma is de kwaliteit en uitstraling van de bestaande woningvoorraad verbeterd.

6 Bronnenlijst

- Gemeente Nieuwegein, Aanvulling woonvisie, april 2019
- Gemeente Nieuwegein, Beleidsregels middenhuur Nieuwegein 2020, juli 2020
- Gemeente Nieuwegein, Beleidsregels sociale huur
- Gemeente Nieuwegein, Beleidsregels woningomzetting en woningsplitsing Nieuwegein 2019, juli 2019
- Gemeente Nieuwegein, Energiepositief bouwen Rijnhuizen, oktober 2020
- Gemeente Nieuwegein, Huisvestigingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein, 2019 en 2022
- Gemeente Nieuwegein, Nota grondbeleid 2020-2024, december 2019
- Gemeente Nieuwegein, Nota grondprijzen 2022, december 2021
- Gemeente Nieuwegein, Transitievisie Warmte Nieuwegein op weg naar energieneutraal, september 2021
- Gemeente Nieuwegein, Programma Woonwijken 2016-2020, mei 2016
- Gemeente Nieuwegein, Programma Woonwijken 2022-2026, 2021
- Gemeente Nieuwegein, Richtlijn 'bouw je voor oud, dan bouw je nooit fout', april 2021
- Gemeente Nieuwegein, Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040, juli 2017
- Gemeente Nieuwegein, Toekomstvisie Nieuwegein naar 2052, maart 2016
- Gemeente Nieuwegein, Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2018-2022, december 2017
- Gemeente Nieuwegein, Uitvoeringsagenda Woonwijken Nieuwegein, april 2017
- Gemeente Nieuwegein, Visie klimaatadaptatie, september 2018
- Gemeente Nieuwegein, Woningprogramma 2030, mei 2017
- Gemeente Nieuwegein, Woningbouwmonitor gemeente Nieuwegein, september 2021
- Gemeente Nieuwegein, Woonvisie 2015, september 2015
- Gemeente Nieuwegein, Provincie Utrecht en Stedin Netbeheer, Convenant Aardgasvrije Nieuwbouw, februari 2018
- Gemeente Nieuwegein, woningcorporaties en huurdersorganisaties (Mitros, Jutphaas Wonen en Portaal), Prestatieafspraken 2016, 2016-2019, 2017 2018, 2020, 2020-2023.
- Ministerie van BZK en provincie Utrecht, Woondeal Regio Utrecht, juni 2019
- Provincie Utrecht, Monitor huisvesting en ondersteuning kwetsbare groepen, 2019, 2020 en 2021
- Provincie Utrecht, Provinciaal programma wonen en werken 2021, oktober 2021
- SITE Urban Development, Grip op de groeiende stad Nieuwegein, juli 2022