

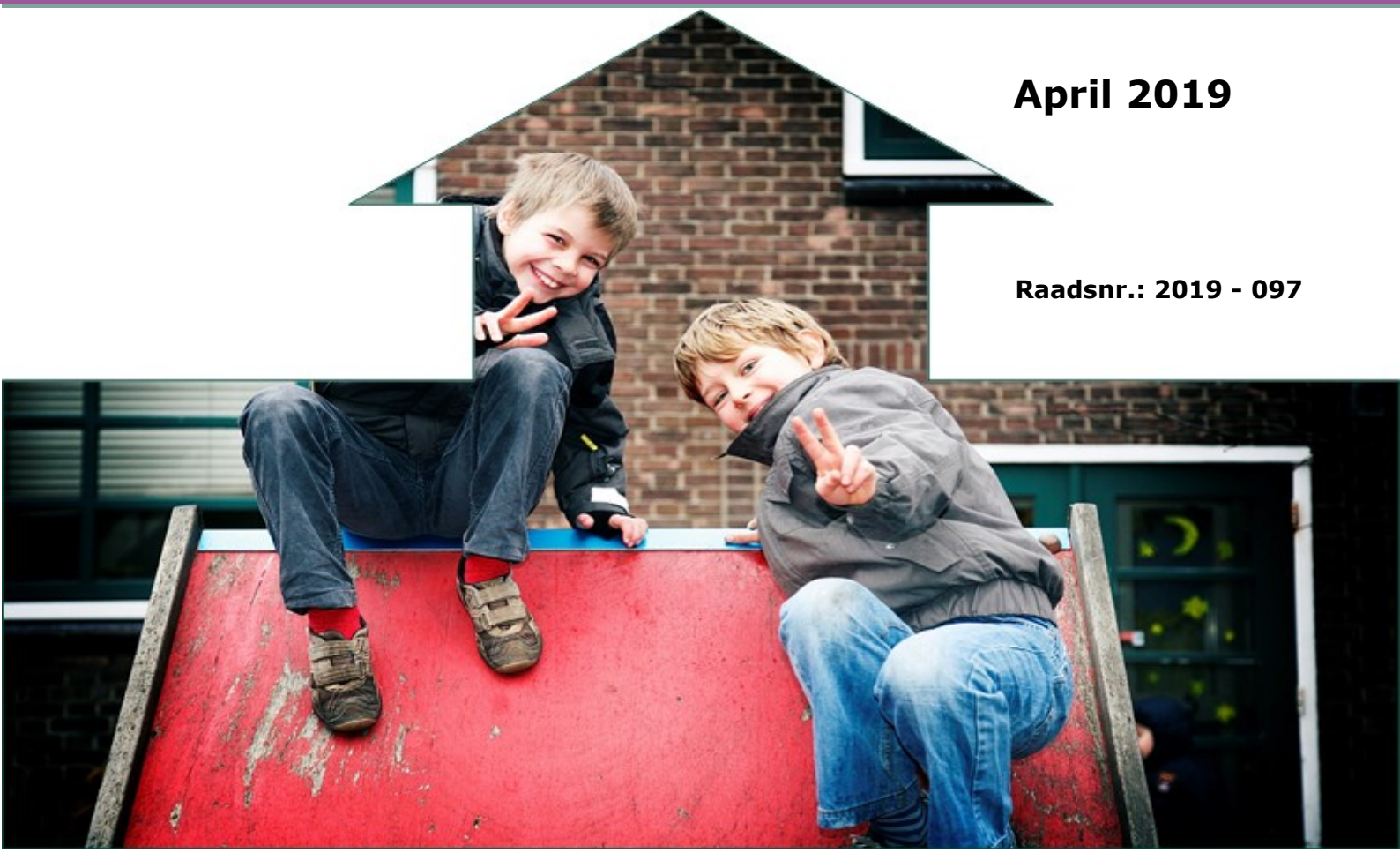


# Aanvulling <sup>Nieuwegein</sup> Woonvisie 2015



**April 2019**

**Raadsnr.: 2019 - 097**





## Inleiding

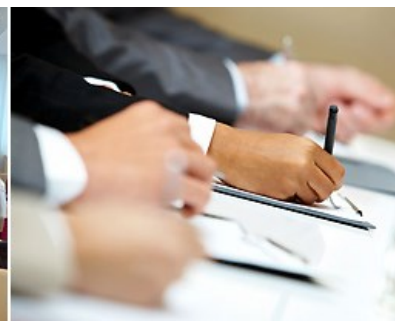
Voor u ligt de aanvulling op de Woonvisie. De thema's, Vitale Stad, Betaalbaar Wonen, Wonen en Zorg en Kwaliteit en Duurzaamheid, en de bijbehorende ambities die zijn beschreven in de Woonvisie vormen nog steeds de belangrijkste punten voor het woonbeleid van Nieuwegein. De Woonvisie 2015 blijft dan ook onverminderd van kracht. Er zijn enkele punten die een aanscherping of aanvulling behoeven, welke staan opgenomen in deze aanvulling. Na vaststelling van deze aanvulling geeft deze samen met de Woonvisie 2015 het woonbeleid voor Nieuwegein weer.

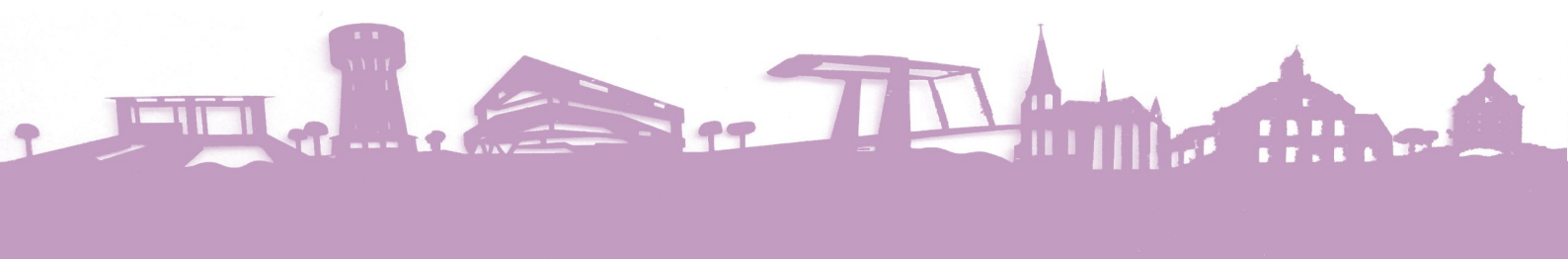
De woningmarkt staat onder druk. Een belangrijke indicator voor de druk op de koopwoningmarkt is de verhouding tussen het aantal verkochte en het aantal aangeboden woningen. In Nieuwegein zien we dat begin 2016 per verkochte woning er circa 10 te koop stonden. Inmiddels is het aanbod gedaald naar iets meer dan 2 woningen. Dit geeft de druk op de koopwoningmarkt weer, zeker ten opzichte van het regionale gemiddelde van 5 woningen.

Ook de druk op de huurwoningmarkt is groot. Dit is te zien aan het stijgende aantal reacties per woning en de actieve zoekduur van de woningzoekenden die uiteindelijk een woning hebben gevonden.

Vanuit deze druk op de woningmarkt spoort o.a. het rijk aan om vooral meer woningen te bouwen. In plaats van de mantra bouwen, bouwen, bouwen streven we voor Nieuwegein liever de mantra wonen, wonen, wonen na. Zonder sturing krijgen we namelijk niet de woningen waar we behoefte aan hebben. Door de juiste woningen te bouwen komen er mogelijkheden om door te stromen binnen de Nieuwegeinse woningmarkt. Deze aanvulling beoogt daar meer sturing aan te geven. Het uiteindelijk doel is een passende woning voor iedereen.

Deze aanvulling gaat allereerst in op de woningbehoefte en woningbouw, daarna komt de kwalitatieve kant in beeld. Voor welke groepen willen we met name woningen toevoegen, hierbij met name ook aandacht voor de middeninkomens en het dure segment. Verder is er aandacht voor de actuele ontwikkelingen binnen wonen en zorg en kwaliteit en duurzaamheid.





## Vitale stad

### Woningbehoefte

De vraag naar woningen in deze regio is nog steeds heel erg groot. In het locatieonderzoek woningbouw regio Utrecht (rapport Site oktober 2018) is de opgave voor Nieuwegein tot 2040 op basis van de huishoudensontwikkeling en vervanging van sloop bepaald op 5750 woningen, 5% van de opgave voor de U16. In dit onderzoek is nog geen rekening gehouden met het inlopen van het huidige tekort aan woningen, waarmee de druk op de woningvoorraad dus gelijk blijft. Voor de kortere termijn geeft de woningmarktanalyse van Companen (januari 2019) tot 2028 een behoefte van 2900 woningen. De woningvraag komt nog steeds met name van starters, stijgers en ouderen.

### Woningbouw

In het woningbouwprogramma 2030 zijn de locaties opgenomen waarop we tot 2030 3500 woningen willen bouwen. De woningbouwmonitor geeft weer dat dit aantal zeer waarschijnlijk eerder dan 2030 wordt gerealiseerd. De huidige stand van zaken is dat er 597 woningen zijn gerealiseerd en nog eens 2200 staan ingepland tot en met de initiatieffase. Er is minder planuitval dan aanvankelijk gedacht, de invulling van de locaties blijkt vaker aan de bovenkant van de marges in aantallen uit te komen en bij sommige locaties is sprake van een hogere verdichting, zoals in City.

We zien dat de locaties uit het woningbouwprogramma een potentie blijken te hebben van 4500 tot 5800 woningen. Daarmee kunnen we voldoen aan de vraag zoals die blijkt uit het rapport van Companen en tevens kunnen we een voorschot nemen op de behoefte tot 2040 zoals berekend door Site en realiseren we daardoor een afname van de druk op de woningmarkt.

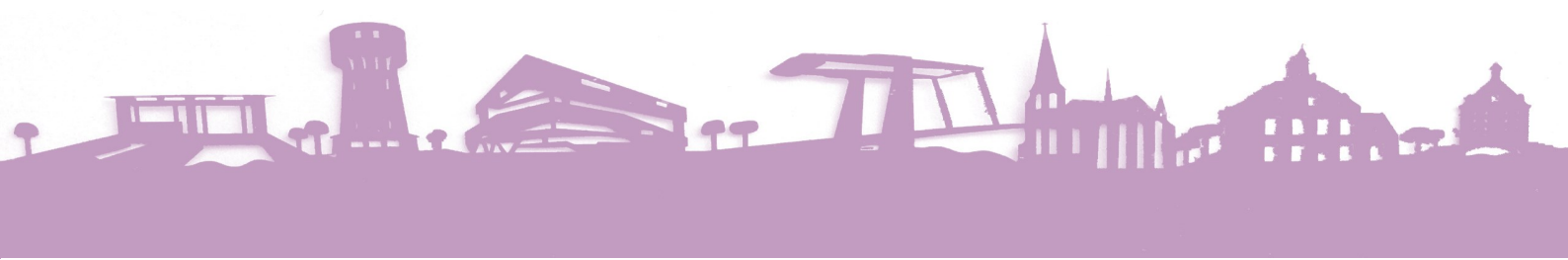
### Leefbaarheid

Nieuwegein kiest voor een toekomst met rustige woonwijken en een levendig centrum, zoals is opgenomen in de toekomstvisie. Meer woningbouw mag er niet toe leiden dat Nieuwegein minder leefbaar wordt.

Binnen het woningbouwprogramma 2030 zijn voor de uitwerking van de onderzoekslocaties kwalitatieve uitgangspunten opgenomen die onverkort van kracht blijven. Zo zijn maat en schaal belangrijk zijn voor een kwalitatief en passende invulling van het programma. De nieuwbouw moet passen in de omgeving en randvoorwaarden zoals parkeren, maar ook klimaatadaptatie moeten goed geregeld zijn. Daarnaast maakt het hele perceel, inclusief de buitenruimte onderdeel uit van een herontwikkeling, niet alleen de voetafdruk van het gebouw.

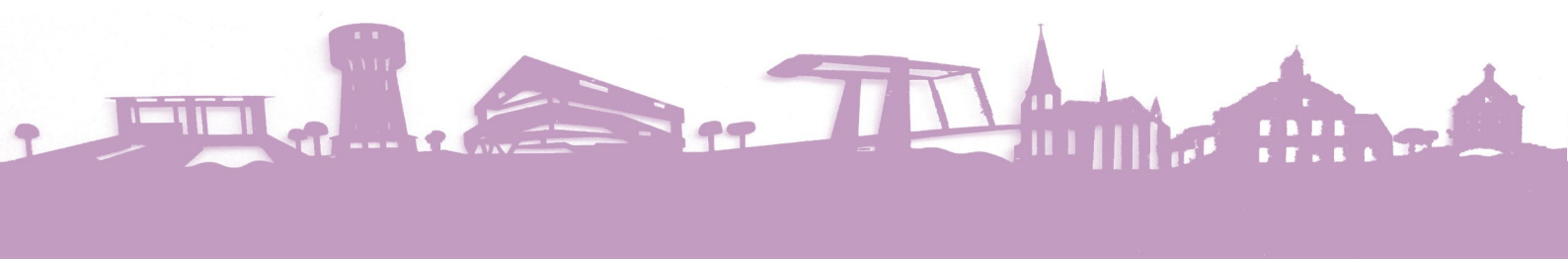
Iedere ruimtelijke ontwikkeling grijpen we aan om te onderzoeken of een kwaliteitsslag in de omgeving gerealiseerd kan worden.





## **Aanvullende ambities:**

- Binnen het woningbouwprogramma 2030 wordt op basis van de analyse van de woningbouwlocaties de ambitie verhoogd van 3500 naar 5000 woningen.
- Bij de invulling van de locaties worden de kwalitatieve uitgangspunten uit het woningbouwprogramma aangehouden.
- Zoveel mogelijk aansluiten bij de wensen van de Nieuwegeinse woningzoekenden en bouwen voor de doorstroming, waarmee jonge gezinnen kunnen instromen.



## Een passende woning voor iedereen

Het thema Betaalbaar Wonen verbreden we in deze actualisatie naar "Een passende woning voor iedereen". Door de enorme druk op de woningmarkt is het namelijk voor alle doelgroepen lastig om een passende woning te vinden. Bovendien maakt het niet uit wat er gebouwd wordt, elke woning wordt wel afgezet. Sturing in wat we bouwen, zodat de juiste woningen worden gerealiseerd, die tegemoet komen aan de woonwensen van Nieuwegeinse woningzoekenden en doorstroming op de woningmarkt realiseren is daarom belangrijk.

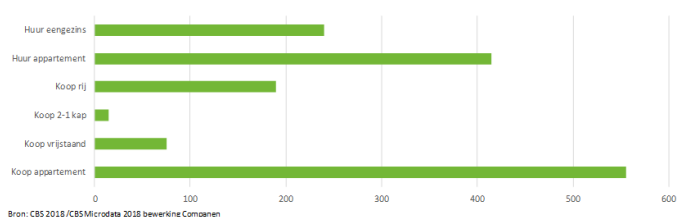
De woningvraag blijft de komende jaren met name van stijgers, starters en ouderen komen.

### Kwalitatieve behoefte 2018-2023

De woningmarktanalyse van Companen van januari 2019 geeft een beeld van de huidige situatie op de woningmarkt en de kwalitatieve behoefteontwikkeling.

In de woningmarktanalyse heeft Companen het potentiële aanbod en de potentiële vraag met elkaar vergeleken. Dit resulteert in het onderstaande saldo vraag en aanbod naar woningtype.

Saldo vraag en aanbod



De potentiële tekorten ontstaan de komende jaren met name in appartementen (huur en koop). De vraag naar huurappartementen komt vaak van ouderen. De vraag naar koopappartementen komt voor een belangrijk deel van kleine huishoudens tot 50 jaar. Bij grondgebonden wonin-

gen lijken vraag en aanbod meer in balans, al blijven de luxere koopwoningen gewenst.

### Dure segment

Voor inkomens vanaf € 75.000,- is er in Nieuwegein maar beperkt aanbod aanwezig dat aansluit bij hun bestedingsmogelijkheden. We zien dan ook dat de vertrekkers vaker een hoger inkomen hebben. Verder zien we verdringing van middeninkomens door hogere inkomens in het middensegment.

Companen adviseert dan ook om het woningbouwprogramma voor 20% te richten voor de hoogste inkomensgroep. Hiermee wordt het mogelijk door te stromen binnen Nieuwegein en wordt verdringing van lagere inkomensgroepen voorkomen.

### Middeninkomens

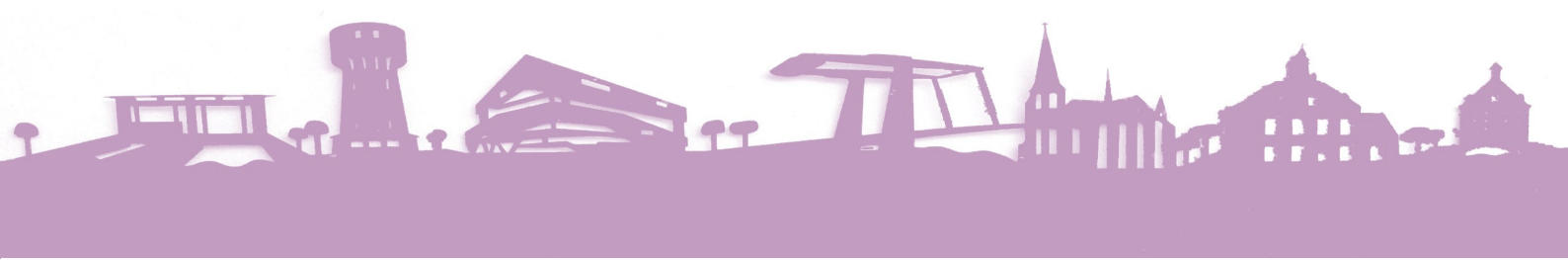
Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent tot € 800,-) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Op het eerste gezicht heeft Nieuwegein een passend koopwoningaanbod voor deze middeninkomensgroep. Maar dit aanbod is beperkt beschikbaar voor deze doelgroep door verdringing.

Voor de middengroep adviseert Companen om 20% middenuur te realiseren en 30% in betaalbare koopwoningen (accent op appartementen).

### Middenuur

Middenuurwoningen voorzien in een grote vraag. Het overbruggt de kloof tussen sociale huur en koop. Huishoudens met een middeninkomen kunnen wanneer ze niet kunnen of willen kopen niet uitwijken naar de sociale huur. Door de passendheidseisen komen ze daar niet meer voor in aanmerking. Middenuurwoningen vormen voor middeninkomens een alternatief. Nieuwegein





heeft relatief weinig middenhuur woningen.

Middenhuurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijs boven de vrije sectorhuurgrens (> € 720,42) tot circa € 950,—. Companen adviseert dus om 20% in dit segment te bouwen, met een accent op de lage middenhuur (tot € 800—€ 850,—). Dit lage middenhuursegment sluit aan op de sociale huur en kan een rol spelen bij de doorstroming uit de sociale huur.

Het is belangrijk dat wanneer er woningen in dit segment gerealiseerd worden, deze woningen bereikbaar zijn en blijven voor middeninkomens.

### **Sociale huur**

De druk op de sociale huurwoningmarkt is toegenomen. De gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden, de tijd dat de woningzoekende staat ingeschreven op het moment dat hij of zij een sociale huurwoning accepteert, laat een stijgende tendens zien. De gemiddelde inschrijftijd van doorstromers is begin 2018 10,9 jaar, die van starters 8,9 jaar. De zoektijd, de tijd tussen de eerste reactie die een woningzoekende plaatst en de acceptatie van een woning, geeft een beter beeld van de tijd dat woningzoekenden daadwerkelijk zoeken. De gemiddelde zoektijd van doorstromers is gestegen naar 4,8 jaar in 2017. De zoektijd van starters steeg nog meer en is 4,7 jaar in 2017. De oorzaak moet worden gezocht in het geringere aanbod, starters zijn met name de dupe van de toenemende schaarste.

De laatste jaren behoort drie kwart van de huishoudens die actief zoeken naar een sociale huurwoning tot de primaire doelgroep. Dit zijn de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Dit percentage ligt hoger dan gemiddeld in de regio (66%). De secundaire doelgroep, de doelgroep die net iets meer verdient, maakt zo een 15 tot 18 procent uit van de actief woningzoekenden. Het aandeel middeninkomens (vanaf € 38.035,—) dat door het passend toewijzen nauwelijks nog kans maakt op een sociale huurwoning laat een dalende tendens zien, nu nog 5%. In 2017 is het aandeel van de primaire doelgroep in de verhuringen 67%.

### **Verminderen scheefwonen**

Door de druk op de sociale huurwoningvoorraad is het nog belangrijker dat huishoudens passend wonen. Goedkope scheefwoners (volgens de lokale woonmonitor 13% in 2016) zijn niet aangewezen op een sociale huurwoning en moeten eigenlijk doorverhuizen naar een meer passende woning. De kansen zijn daartoe in de bestaande voorraad klein. Anderzijds is het goed wanneer deze huishoudens in hun buurt binnen de bestaande sociale setting kunnen blijven wonen. Hierdoor blijft ook enige menging in complexen bestaan. Verkoop van sociale huurwoningen zou dan ook met name aan deze scheefwoners moeten plaatsvinden.

Anderzijds zijn er ook dure scheefwoners (20,9% in 2016). Het gaat dan om huishoudens die qua inkomen behoren tot de primaire doelgroep die een woning bewonen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Huurders die scheef zijn ingestroomd toen er nog niet passend werd toegewezen of huishoudens die te maken hebben met een daling in het inkomen.

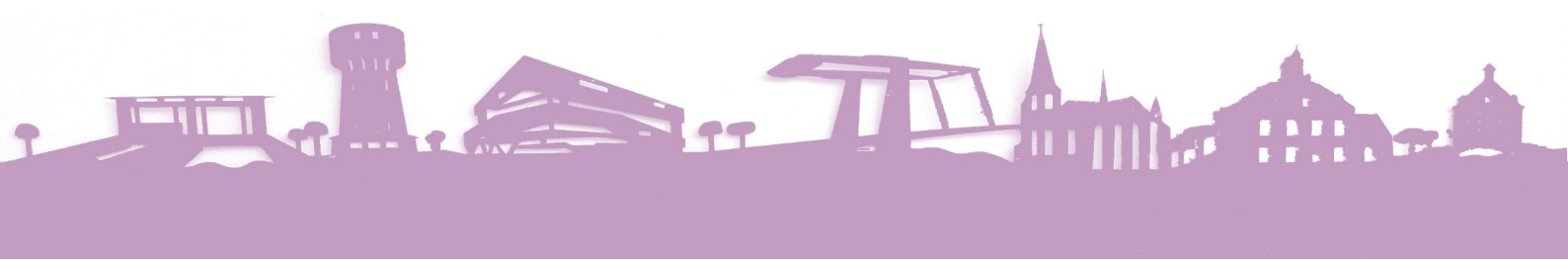
### **Woonwagendstandplaatsen**

Het afgelopen jaar heeft het ministerie van Binnenlandse zaken gemeenten gevraagd in hun woonbeleid aandacht te schenken aan woonwagendstandplaatsen. We hebben in Nieuwegein 6 standplaatsen en die handhaven we. Als er een initiatiefnemer komt die op zijn grond een woonwagendkamp wil ontwikkelen, beoordelen we dat net als ieder ander initiatief.

### **Studentenhuisvesting**

Kences, het kenniscentrum studentenhuusvesting, heeft in de laatste landelijke monitor ook aandacht gegeven aan het MBO, eerdere versies gingen alleen in op de vraag van HBO en Universitaire studenten. De ruime meerderheid van de mbo-studenten woont thuis gedurende de studie. Het aandeel daalt wel licht.

Specifiek over Nieuwegein is opgenomen dat Nieuwegein 5500 studenten kent. Qua uitwonenden voltijdstudenten gaat het om 1400 studenten die hier wel studeren, maar elders uitwonend zijn. Daarnaast zijn er 300 studenten die hier



wonen, hiervan studeren er 80 in Nieuwegein en de rest studeert elders. De verwachting is dat het aantal studenten zal groeien met 17% en daarmee ook de primaire doelgroep (hier studierend en woneend). De verwachting is dat deze groep zal toenemen tot 180 in 2025. Gezien de relatief kleine vraag voeren we geen actief beleid op studentenhuusvesting.

### **Gewenst bouwprogramma**

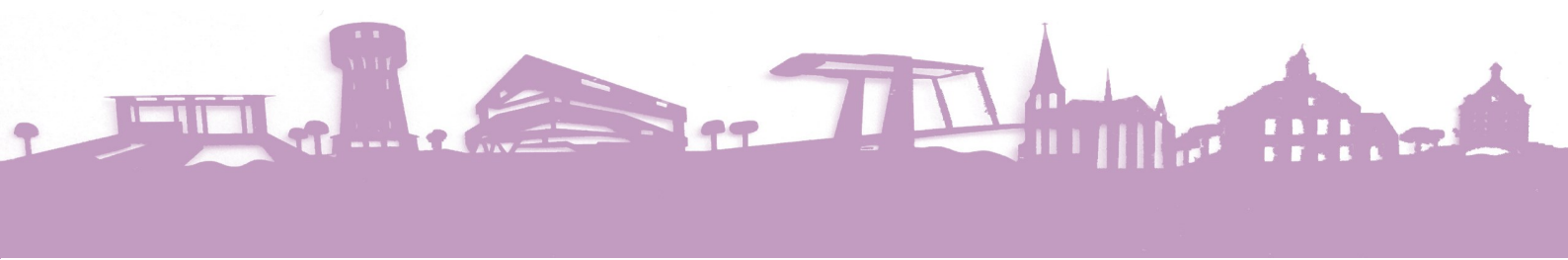
Wanneer we uitgaan van een bouwprogramma van 5000 woningen tot 2030 en rekening houden met de bovenstaande kwalitatieve wensen dan leidt dat tot volgende bouwprogramma:

<b>Segment</b>	<b>Aantal</b>
Vrije sector huur en dure koop	1000
Middenhuur gereguleerd, waaronder 60% lage middenhuur	1000 / 600
Sociale huur*	1500
Overig	1500

*\* Voor definitie sociale huurwoning zie beleidsregel Sociale Huur*







## Aanvullende ambities:

- Streven naar een passende woning voor iedereen.
- Streven naar de realisering van 1000 gereguleerde middenhuurwoningen tot 2030, waarvan 600 woningen tot het lage middenhuur segment behoren. We zien voor de lage middenhuurwoningen ook een rol voor de woningcorporaties.

## Maatregelen:



Locaties die geschikt zijn voor duurdere woningbouw bestemmen we voor dure grondgebonden woningen, zoals de zones Nieuwe Buitenplaatsen en Landgoed Rijnhuizen in Rijnhuizen en Laagraven.



We leggen in beleidsregels de randvoorwaarden voor middenhuurwoningen vast.



De randvoorwaarden voor de lage middenhuur nemen we ook in beleidsregels mee en we onderzoeken of we dit segment in de nota grondprijzen meenemen.



We maken afspraken met de woningcorporaties over het toevoegen van 1500 sociale huurwoningen.



We maken afspraken met de woningcorporaties over de verkoop van sociale huurwoningen aan goedkope scheefwoners.



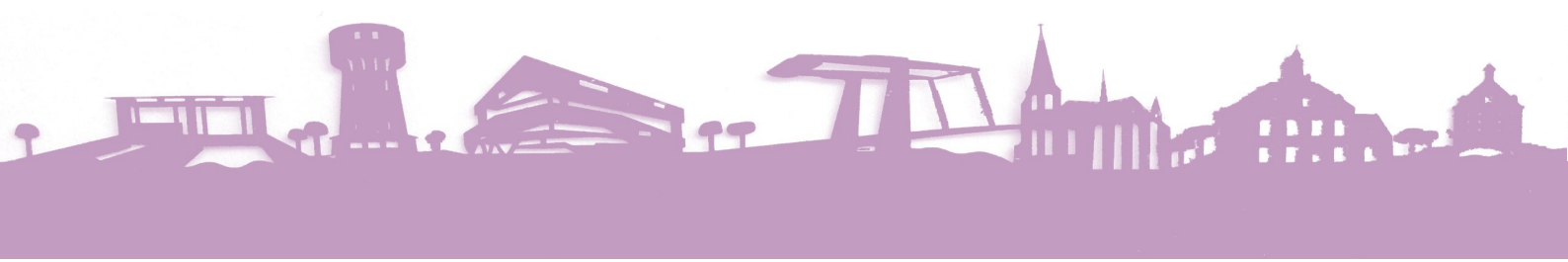
We maken afspraken met de woningcorporaties om dure scheefwoners tegemoet te komen.



We maken afspraken met corporaties over verhuur van sociale huurwoningen aan lage middeninkomens.



We maken afspraken met de corporaties om 70% van het aanbod te verhuren aan de primaire doelgroep.



## Wonen en zorg

In de Woonvisie 2015 is met name aandacht gegeven aan het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. De ambities om hiervoor de bestaande voorraad beter geschikt te maken en meer nultredenwoningen en verzorgd wonen te realiseren staan nog steeds en worden geconcretiseerd. In december 2018 is het concept verzorgd wonen gestart in de sociale huursector en in maart 2019 is het proefproject in de koopsector afgerond. Na de start in de wijk Jutphaas Wijkersloot wordt dit concept verder uitgerold over verschillende wijken. Het zelfstandig wonen van overige kwetsbare groepen is de afgelopen jaren verder uitgewerkt.

### Zelfstandig wonen overige kwetsbare groepen

Vanaf 2021 vervalt de centrumfunctie van de gemeente Utrecht en is Nieuwegein zelf verantwoordelijk voor de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MO en BW). Kern van de verandering is dat zowel maatschappelijke opvang als beschermd wonen veel meer lokaal 'in de wijk' wordt georganiseerd. Door ondersteuning, bescherming en behandeling zo veel mogelijk in (de nabijheid van) de thuissituatie in te zetten, stijgt de kwaliteit van leven. Kwetsbare inwoners kunnen zo zelfstandig wonen en onderdeel zijn van de samenleving.

In de regio is onderzoek gedaan naar de toekomstige vraag naar zelfstandig wonen van deze mensen. (Hhm Rapport Zelfstandig wonen met begeleiding juli 2018). Het onderzoek geeft een beeld van de vraag naar zelfstandige woningen voor de komende vijf jaar. Naast deze ambulantisering is de komende jaren ook een extra inspanning nodig om de wachtlijst MOBW te verminderen. Tenslotte

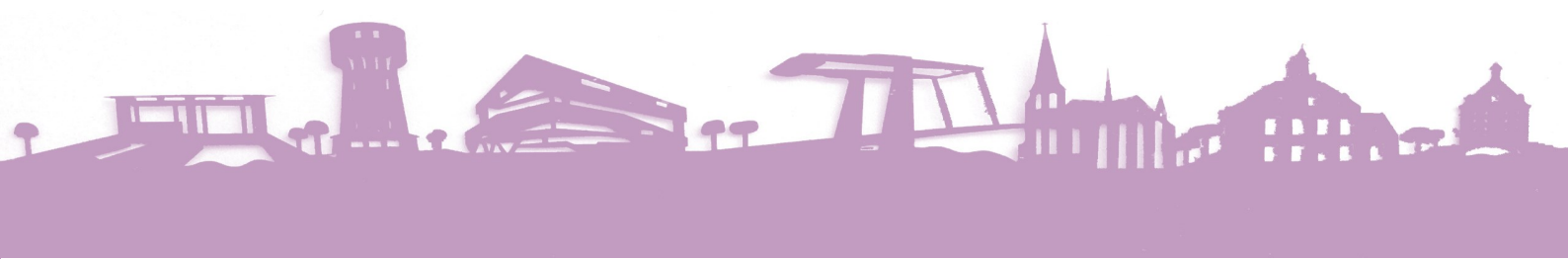
zijn er woningen nodig voor de reguliere uitstroom van MO/BW. Een en ander betekent dat er voor Nieuwegein de komende vijf jaar totaal zo een 32 woningen per jaar nodig zijn voor huisvesting van MO/BW-ers. De verwachting is dat dit aantal op termijn zal afnemen omdat er meer ingezet wordt op preventie. De benodigde woningen kunnen vanuit de bestaande voorraad sociale huurwoningen of via nieuwbouw beschikbaar komen. Door middel van verschillende (tijdelijke) woonvoorzieningen, zoals de Pitstop en Housing First, geven we al invulling aan deze extra vraag.

Naast het bieden van voldoende zelfstandige woonruimte is het ook belangrijk dat de mensen zich thuis gaan voelen in de wijk. Goede samenwerking tussen (eerstelijns)zorg(instellingen) en welzijn is hierbij essentieel, maar ook met aanpalende sectoren als werk en inkomen en schuldhulpverlening.

Jongeren met een hulpvraag waar verblijf aan gekoppeld is vormen een andere doelgroep. De gemeente is hiervoor al verantwoordelijk. Het gaat om hulpverlening van jeugdigen in bijvoorbeeld de pleegzorg, jeugdzorg + en drie milieuvoorzieningen. Maar ook aanbod voor jongeren vanaf 18 jaar; denk aan begeleid wonen (Kamers met Kansen, gezinshuizen en pleegzorg). Deze vormen van jeugdhulp worden nu nog veelal landelijk en bovenregionaal aangeboden. Om inhoudelijke en financiële redenen en op basis van bovenregionale afspraken worden deze hulpvormen met verblijf omgebouwd naar lokale en regionale voorzieningen. Uitgangspunt is kleinschalig en in gezinsvormen.

Jaarlijks maken gemiddeld 100 Nieuwegeinse jongeren gebruik van enige vorm van jeugdhulp met





verblijf. Dit kan zowel in deeltijd (logeren of timeout voorziening) als voltijd zijn. Over het algemeen is verblijf in de jeugdhulp tijdelijk en van korte duur. Pleegzorg is wel regelmatig voor lange tijd omdat het niet mogelijk is om terug naar huis te gaan.

In 2018 maakten 61 jongeren voor het eerst gebruik van deze jeugdhulp en de uitstroom was 30 jongeren. Om de ombouw van residentieel verblijf lokaal en in de regio vorm te geven zijn nog ongeveer 75 woonvormen nodig in de regio Lekstroom. Hier speelt de lokale dan wel regionale verdeling van de opgave een rol. Uit de inventarisatie Jeugdhulp met verblijf in de regio Lekstroom blijkt voor Nieuwegein een tekort van  $\pm 20$  gezinsverblijf en (zelfstandige) woonvormen. De precieze verdeling naar tijdelijke en permanente plekken is op basis van de inventarisatie niet te herleiden, evenmin een verdeling van kleinschalige verblijfsvormen naar geheel zelfstandig (met ambulante hulp) en alle vormen daar tussenin. Hier zal in 2019 meer duidelijkheid op komen.

In het onderzoek is wel een inschatting gemaakt van het aantal plekken dat nodig voor jongeren vanaf 18 jaar. Voor deze doelgroep in Nieuwegein zijn minimaal 15 betaalbare kamers met begeleiding nodig. Het project Kamers met Kansen geeft een eerste invulling aan de gedifferentieerde woonvraag van jongeren in Nieuwegein. Binnen het project Kamers met Kansen leren jongvolwassenen met begeleiding op eigen benen te staan.

Gemengd wonen kan een goede oplossing zijn voor diverse huisvestingsvraagstukken. Vragende en dragende bewoners wonen bij gemengd wonen naast elkaar, zowel op complex als op buurtniveau.

## Zorgvastgoed

Ouderen en andere kwetsbare groepen blijven langer zelfstandig wonen. Als dat niet langer verantwoord is, dan is men aangewezen op zwaardere zorg in een intramurale voorziening. Die moeten in voldoende mate voorhanden zijn in Nieuwegein; reden waarom wij dit onderwerp behandelen in de Woonvisie.

Een grote aanbieder van deze intramurale zorg in Nieuwegein is ZorgSpectrum. ZorgSpectrum heeft de behoefte aan permanente en tijdelijke intramurale zorg in Nieuwegein laten onderzoeken. Hieruit blijkt dat de vraag naar intramurale ouderenzorg de komende tien jaar stijgt van circa 320 naar circa 530 plaatsen. Het gaat grotendeels om dementie.

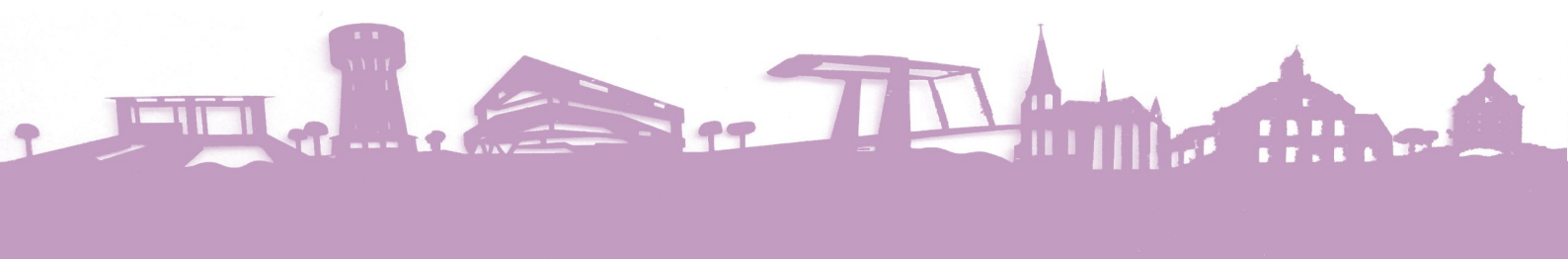
In 2018 is het aanbod van ZorgSpectrum nog in evenwicht met de vraag, maar dat zal snel veranderen. Hierbij speelt de sluiting van Huize Vreeswijk in Hoog Zandveld, die is voorzien in 2020, ook een rol. Dit brengt een vervangingsvraagstuk met zich mee. Er wordt daarom door de gemeente samengewerkt met ZorgSpectrum om gezamenlijk het locatie- en vastgoedvraagstuk van ZorgSpectrum van (tijdelijke) oplossingen te voorzien.

De vergrijzing bereikt rond 2035 zijn hoogtepunt. Het ontstaan van een overschot aan intramurale zorgplekken ligt daarna voor de hand. Bij realisering van nieuw zorgvastgoed moet mogelijke ombouw naar woningen meegenomen worden.

Tevens creëren we een locatie voor de ontlasting van mantelzorgers via respijtzorg.

## Aanvullende ambities:

- De vraag vanuit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen naar zelfstandige huisvesting te accommoderen.
- Zorgen voor voldoende intramurale zorgvoorzieningen binnen de gemeente, omdat een tekort een ongewenst beslag legt op de woningvoorraad (te lang thuis blijven wonen).



## Maatregelen:



We maken afspraken met de woningcorporaties over het beschikbaar stellen van woningen voor de uitstroom en het realiseren van meer aanbod voor deze doelgroepen.



Deze doelgroepen vragen eenzelfde segment: klein en betaalbaar. We huisvesten deze doelgroepen zoveel mogelijk gemengd zowel in wijken als in complexen, zowel in de bestaande voorraad als in nieuwbouw.



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



We monitoren de vraag naar huisvesting voor jongeren met begeleiding en breiden het beschikbare aanbod zo nodig uit.



De gemeente onderzoekt samen met ZorgSpectrum hoe en waar de uitbreiding van intramurale zorg kan plaatsvinden.



Nieuwe intramurale voorzieningen dienen op termijn te kunnen worden omgebouwd naar woningen.



We actualiseren de zorgcirkels, de cirkels rondom voorzieningen waarin we voorrang geven aan de realisering van woningen voor ouderen. De zorgcirkel rondom gezondheidscentrum Mondriaanlaan verdwijnt en rondom Zuilenstein en Wenckebach/Makado worden nieuwe zorgcirkels getrokken. (zie kaartje achterin)





## Kwaliteit en Duurzaamheid

### Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 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.

Ergieneutraal 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. Voor Rijnhuizen ontwikkelt de gemeente samen met de markt een laagtemperatuur warmtenet.

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.

### Visie Klimaatadaptatie

In oktober 2018 is de visie klimaatadaptatie vastgesteld. We krijgen 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 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 meegenomen te worden bij nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningvoorraad.

### Duurzaamheidsprofiel

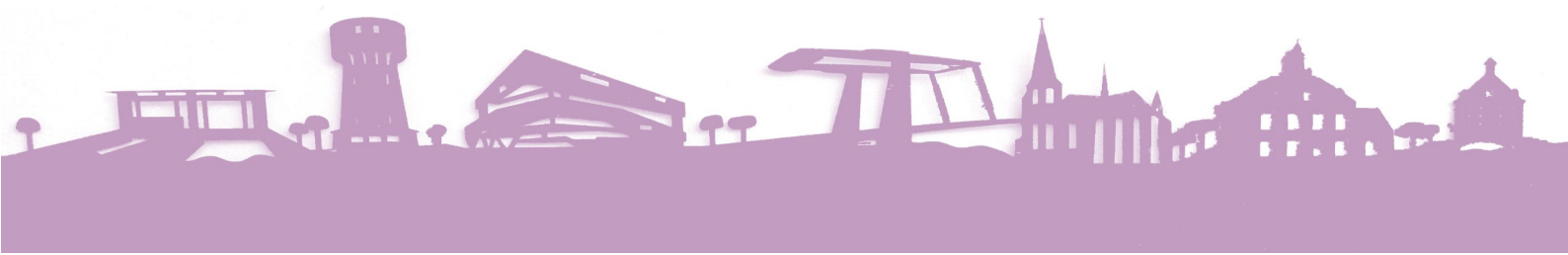
In 2019 wordt een duurzaamheidsprofiel voor Nieuwegein vastgesteld. Dit integrale profiel gaat over energie, klimaatadaptatie, een circulaire economie en schone mobiliteit. Met een zichtbaar profiel wil de gemeente alle partijen stimuleren met minder vrijblijvendheid en meer ambitie initiatieven te nemen op het gebied van duurzaamheid.

### Kantorenaanpak 3.0

Nieuwegein heeft al sinds 2010 een actieve aanpak kantorentransformatie. De aanpak werd een succes en gedurende de crisis bleef de woningproductie op gang door de transformaties. In 2014 is de 2e fase gestart, waarbij naast de transformaties op pandniveau ook met een gebiedsgerichte aanpak is begonnen in Rijnhuizen. 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.

### Wijziging woningvoorraad

Door de grote vraag naar woningen groeit ook het aantal initiatieven om de bestaande woningvoorraad te wijzigen en intensiever te benutten. Het gaat dan om het van zelfstandig naar onzelfstandige huisvesting omzetten van woningen (kamersgewijs verhuren), het vormen van meerdere zelfstandige woningen binnen een woning en het kadastraal splitsen van woningen. Intensievere bewoning kan echter ook invloed hebben op de kwaliteit van de woonomgeving. Medewerking aan deze vormen van wijziging van de woningvoorraad kan mits de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast.



## Aanvullende ambities:

- Klimaatadaptatie meenemen bij nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningvoorraad.
- Transformaties van kantoren dienen een kwaliteitsniveau met toekomstwaarde te hebben.
- Het wijzigen van de woningvoorraad via omzetten en splitsen alleen mogelijk maken wanneer het de kwaliteit van de woonomgeving/leefbaarheid niet aantast.

## Maatregelen:



De realisering van energieneutrale woningen is bij uitgifte van gemeentegrond uitgangspunt.



Nieuwbouw mag vanaf 1 juli 2018 niet meer op aardgas aangesloten worden. Voor nieuwbouw en transformatie stimuleren we initiatiefnemers tot alternatieven voor fossiele brandstoffen te komen en hier op voor te bereiden.



Woningcorporaties zijn een belangrijke partner om de woningvoorraad te verduurzamen. In de prestatieafspraken leggen we afspraken over verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad vast.



Bij nieuwbouw is het nemen van klimaatadaptieve maatregelen de standaard. De kavels en bebouwing worden zo ingericht dat 20 mm infiltratie van regenwater lokaal mogelijk is (ambitie 45 mm).



We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over het nemen van klimaatadaptieve maatregelen bij renovatie, nieuwbouw en groot onderhoud.



In het kader van het behoud van de leefbaarheid scherpen we het beleid rondom omzetten/splitsen van woningen op grond van de huisvestingsordening aan. We laten wel ruimte voor toevoeging van goedkope huisvesting.



We doen onderzoek naar het effect van duurzaamheidsmaatregelen (in nieuwbouw) op de woonlasten. Wat mag duurzaamheid kosten wil de woning nog betaalbaar zijn en op welke termijn worden voorinvesteringen terugverdiend.



We leggen kwalitatieve randvoorwaarden voor kantoortransformaties vast in een beleidsregel.



# Wonen en zorg: 400 metergrens van voorzieningen

