



Woonvisie gemeente IJsselstein 2019 - 2030

Gemeente IJsselstein

4 juli 2019

Vastgesteld door de raad, inclusief verwerking
amendement



DATUM	4 juli 2019
TITEL	Woonvisie gemeente IJsselstein 2019 - 2030
ONDERTITEL	Wervend wonen in IJsselstein
OPDRACHTGEVER	Gemeente IJsselstein
AUTEUR(S)	Chantal Tiekstra Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	353.107
STATUS	Vastgesteld door de raad, inclusief verwerking amendement

Inhoud

1	Visie als kompas	1
2	Wonen in IJsselstein	3
2.1	Wat speelt er in IJsselstein?	3
2.2	Wat vraagt de omgeving van ons?	6
2.3	Wat hebben we overwogen?	7
3	Visie op wonen in IJsselstein in 2030	11
4	Wat gaan we doen?	16
4.1	Passend kwalitatief woningbouwprogramma	16
4.2	Aanpak bestaande woningvoorraad	19
4.3	Aanpak voor langer zelfstandig wonen	21
5	Uitvoeringsprogramma	24
5.1	Activiteitenoverzicht	24
	Bijlage 1 Input vanuit de bijeenkomsten	28

1 Visie als kompas

Hoe ziet IJsselstein er uit in 2030?

Als we een blik in de toekomst zouden kunnen werpen, wat zien we dan? Wat is ons wensbeeld?

“We fietsen in gedachte door het IJsselstein van de toekomst. Die fiets speelt daarin trouwens een centrale rol, want de afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in duurzame mobiliteit. Om ons heen zien we woonwijken met deelauto's, oplaadpunten voor elektrisch vervoer en uitstekende autoluwe fietsverbindingen. Het is eind van de middag, en steeds meer mensen vinden weer hun weg naar huis. Vroeger stond je dan vaak in de file, maar met de komst van de nieuwe light-rail ben je in no-time in Utrecht. Dat veel mensen daar de voordelen van zien is duidelijk. IJsselstein is een woonplaats die mensen trekt vanuit de hele regio. In de verschillende woonwijken met ruim aanbod is voor ieder wat wils. Voor mensen die gewoon een huis met een tuintje willen, of die afhankelijk zijn van zorg in de nabijheid. De groene en rustige omgeving biedt kinderen de ruimte om te spelen en nodigt uit om naar buiten te gaan. Op veel plekken is de afgelopen jaren gebouwd. Waar verouderde panden stonden nabij het centrum is geïnvesteerd in appartementen en gezinswoningen. Ook buiten de oorspronkelijke kern zijn op een aantal plaatsen kleine nieuwe wijken ontstaan met een heel eigentijds karakter.

We fietsen verder naar het historische centrum. Daar zitten op verschillende terrasjes mensen van het mooie weer te genieten na het winkelen. Zo fijn dat we hier alles bij de hand hebben met de gezelligheid van een kleine stad en een dorps karakter, maar zo dicht bij het grote Utrecht. Terwijl we genieten van een drankje zien we mensen uitwaaiëren over de stad en richting huis gaan.”

Horizon van onze visie

In de Woonvisie 2019-2030 legt de gemeente IJsselstein de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2030, voor wat betreft de lange termijn ontwikkelingen die we in het oog willen houden. Bij het maken van keuzes kijken we immers niet alleen naar het nu, maar ook naar de toekomst. Vooral voor onze groeiambitie realiseren we ons dat een lange termijn visie noodzakelijk is. Het ontwikkelen van woningen kost met alle procedures die daar aan vooraf gaan immers veel tijd. Daarom zetten we in op het in gang zetten van een doorgaande ontwikkeling die ook na 2030 verder tot realisatie komt.

De bevolkingssamenstelling verandert, de economie verandert en de woningmarkt verandert mee. Keuzes die we in 2019 maken, werken door in de komende decennia. De visie is dan ook geen gedetailleerde opsomming van onze activiteiten in de komende jaren. We zien de woonvisie als een 'kompas' waarmee we aangeven hoe we aankijken tegen de opgaven in het woonbeleid en de doelen die we willen bereiken. We geven daarmee richting en zetten een bestendige lijn uit voor de toekomst, maar zijn ons tegelijkertijd ook bewust dat we moeten kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen.

Hoe werken we samen?

In de uitwerking van de visie is er ruimte voor de juiste invulling, passend bij de vraagstukken van dat moment. We zijn voor de realisatie van onze doelen immers mede-afhankelijk van andere partijen, zowel lokaal als regionaal. Denk daarbij bijvoorbeeld aan Woningcorporatie Provides, ontwikkelaars, beleggers, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties en natuurlijk de inwoners van IJsselstein. Deze woonvisie is daarmee tevens een uitnodiging aan andere partijen om een bijdrage te leveren aan de uitvoering. Samen met stakeholders en inwoners geven we de komende jaren verder vorm aan het woonbeleid. Dit

doen we door middel van een uitvoeringsprogramma, dat wij jaarlijks actualiseren. Maar vooral ook in uitvoeringsprojecten.

Tenslotte vormt de woonvisie de leidraad voor een jaarlijkse cyclus van evaluatie, overleg en bijsturing samen met woningcorporatie Provides en Huurders Vereniging IJsselstein op basis van de Woningwet 2015. Op basis van de woonvisie leggen we in dialoog gezamenlijk de acties voor het komende jaar vast in prestatieafspraken.

Totstandkoming van de woonvisie

Voorafgaand aan het opstellen van deze woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd om de opgaven voor het woonbeleid voor de komende periode gericht te kunnen definiëren. In dit voorbereidingstraject voor de woonvisie is tevens de dialoog gezocht met belanghebbenden in de gemeente omtrent de aandachtspunten voor het woonbeleid. Dit is gedaan in samenwerking met de gemeente Montfoort, die gelijktijdig een nieuwe woonvisie uitgewerkt heeft en een zelfde vertrekpunt kent in een regio waar vergelijkbare opgaven spelen. In gezamenlijkheid zijn een tweetal woonlabs georganiseerd met belanghebbenden, om zowel de ruimtelijke als de sociale opgaven voor het woonbeleid te verkennen op het gebied van wonen, zorg, betaalbaarheid en duurzaamheid. Tevens is een bewonersavond georganiseerd waarbij men in de gelegenheid is geweest om relevante aandachtspunten voor het woonbeleid onder de aandacht te brengen en is de gemeenteraad geconsulteerd. In de bijlage is een samenvatting opgenomen van de uitkomsten van de bijeenkomsten. Van hieruit zijn de eerste richtingen voor het beleid opgesteld die verder is uitgewerkt in deze woonvisie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 lichten we toe wat er speelt op het gebied van wonen in IJsselstein en beschrijven we enkele nationale trends en ontwikkelingen waar we met deze woonvisie ook op inspelen. Deze trends stellen de gemeente voor belangrijke opgaven en hebben daarmee invloed op de woonvisie. De visie op het wonen in IJsselstein in 2030 en de daaruit volgende opgaven voor de komende jaren beschrijven we in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de beleidslijn die volgt uit deze opgaven verder uitgewerkt en geven we aan wat we concreet gaan doen om onze doelen te bereiken. In hoofdstuk 5 is dit verwerkt in een uitvoeringsprogramma voor de komende twee jaar.

2 Wonen in IJsselstein

2.1 Wat speelt er in IJsselstein?

Identiteit behouden

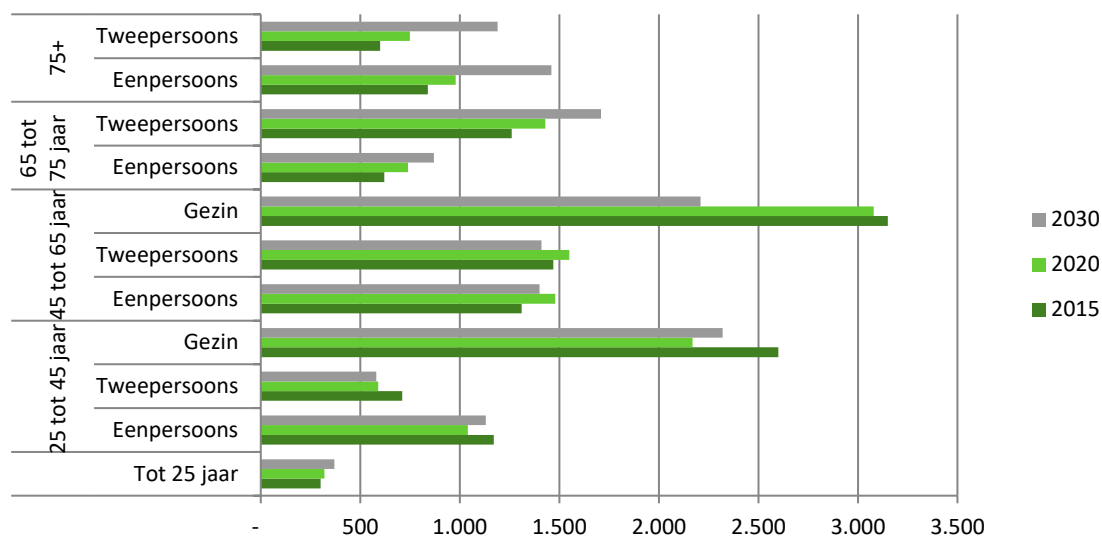
In IJsselstein is het aangenaam en groen wonen in een kleine stad met een dorps karakter. Centraal gelegen in het land nabij Utrecht is het een aantrekkelijke rustige woonomgeving met grootstedelijke voorzieningen dicht bij. Het karakter van IJsselstein maakt de gemeente aantrekkelijk om te wonen in alle levensfasen, maar heeft met name ook aantrekkingskracht op gezinnen. Om als woongemeente deze aantrekkingskracht te behouden is het borgen van onze eigen identiteit belangrijk. Denk daarbij bijvoorbeeld aan alle voorzieningen die we in IJsselstein tot onze beschikking hebben; een historische stad met winkelvevoorzieningen, onderwijs, cultuur, horeca en verenigingen, maar zeker ook de groene woonomgeving en de vele recreatiemogelijkheden die IJsselstein te beiden heeft. Ze dragen allemaal bij aan het woongenot in IJsselstein. In de keuzes die we in deze woonvisie maken is het belangrijk om in te zetten op het behoud van onze identiteit en diversiteit.



Onevenwichtig ontwikkelende bevolkingsopbouw

Het aantal huishoudens in IJsselstein groeit de komende jaren nog. Met name het aantal 65-plushuishoudens groeit hard. Het aantal gezinnen met (oudere) kinderen daalt na 2020 vrij fors. De jonge leeftijdsgroepen tot 45 jaar blijven min of meer gelijk in omvang. Voorts neemt het aantal kleine huishoudens de komende jaren verder toe, met name onder ouderen. Dit betekent dat de woningvraag kwalitatief ook verandert. Kleine en oudere huishoudens hebben immers andere woningbehoeften dan gezinnen. Maar minder gezinnen in de gemeente heeft tevens een negatief effect op het draagvlak voor bijvoorbeeld scholen en verenigingen in onze gemeente.

Figuur 2.1: Gemeente IJsselstein, ontwikkeling leeftijd en samenstelling huishoudens 2017 - 2030



Bron: Primos2016, RIGO 2016.

Te weinig nieuwbouw gerealiseerd

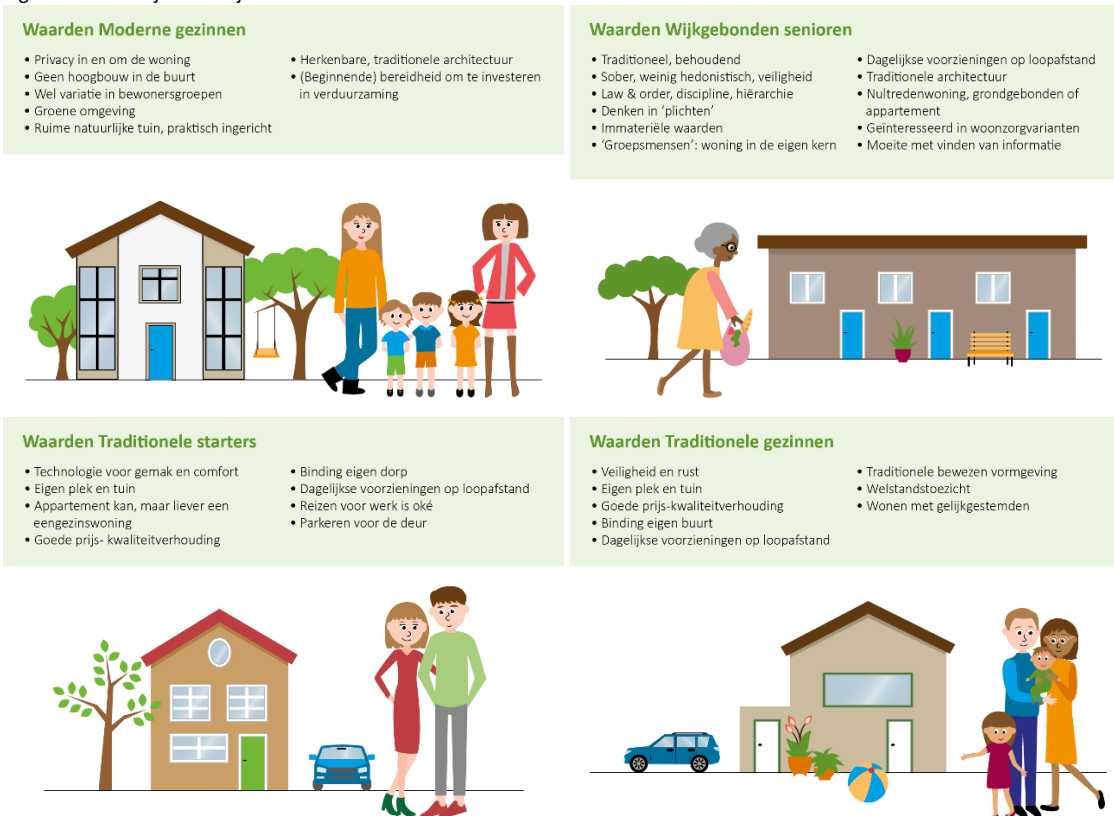
De afgelopen jaren is de krapte op de woningmarkt verder toegenomen, mede doordat de nieuwbouwproductie achter bleef bij de behoefte. Sinds 2013 is de woningvoorraad met circa 500 woningen gegroeid: 100 woningen per jaar. Wanneer uitgegaan wordt van minimaal stabilisatie, maar bij voorkeur groei, van het aantal inwoners dan is tot 2030 toevoeging van op zijn minst 1.500 nieuwe woningen nodig om huishoudens adequaat te kunnen huisvesten: 125 per jaar.

In de huidige bij de gemeente bekende plannen wordt dit aantal bij lange na niet bereikt. Begin 2019 zijn voorsnog rond 235 woningen in de planning opgenomen. Bij dit aantal is het risico groot dat het aantal gezinnen met kinderen nog verder daalt, en wordt een bevolkingsafname tussen 2018 en 2030 voorzien van rond 3.000 personen. Er is dus momenteel een behoorlijke discrepantie tussen het aantal woningen in de planning, en de behoefteramingen.

Grote regionale druk op de woningmarkt

De gemeente IJsselstein is gelegen in een omgeving met veel regionale druk op de woningmarkt onder invloed van de krapte op de woningmarkt in de regio Utrecht, en ook elders in de Randstad. IJsselstein trekt verhoudingsgewijs veel gezinnen met kinderen. Op basis van de regionale profilering en verhuisbewegingen is IJsselstein in trek bij leefstijlen met traditionele en moderne waarden (wat betekent dat mensen sterk hechten aan rust en veiligheid, een hechte sociale gemeenschap, en groene woonomgeving. Zij hebben weinig op met hoogbouw, experimentele woonvormen en architectuur). Door een te krap aanbod van nieuwe woningen wordt het groeipotentieel dat IJsselstein voor deze groepen heeft in de regionale woningmarkt nu onvoldoende benut.

Figuur 2.2: Kansrijke leefstijlen voor IJsselstein



Bron: Companen 2018.

Verdringing aan de onderkant van de woningmarkt

De toenemende druk op de woningmarkt zorgt voor lage slaagkansen in de sociale huur, stijgende woningprijzen van koopwoningen, en beperkte mogelijkheden om door te stromen van bijvoorbeeld huur naar koop, of van bijvoorbeeld een rijwoning naar een tweekapper.

Vooral aan de onderkant van de woningmarkt ontstaat hierdoor verdringing van doelgroepen. In IJsselstein blijkt uit reacties en de zoekduur van woningzoekenden dat er een behoorlijke druk is op de sociale huurvoorraad. Het aantal reacties is gestegen naar gemiddeld 85 per woning. De zoekduur bij toewijzing is 5 à 6 jaar. RIGO raamt de gewenste toename van sociale huurwoningen op basis van alleen de lokale behoefte (zonder instroom van buiten de gemeente) op ruim 400 woningen tot 2030.

Mensen met een laag inkomen hebben geen uitwijkmogelijkheden naar andere segmenten en komen daardoor moeilijk aan een passende woning. Een effect hiervan is dat met name jonge starters minder makkelijk de IJsselsteinse woningmarkt betreden.

Mobiliteit

Voor het kunnen realiseren van groei is een goede bereikbaarheid noodzakelijk. De huidige aansluiting van IJsselstein op de A2 is te beperkt om een verdere groei op te kunnen vangen. Zeker ook omdat de aansluiting ook voor de Lopikerwaard functioneert. Zonder betere bereikbaarheid is verdergaande groei van IJsselstein niet mogelijk.

2.2 Wat vraagt de omgeving van ons?

Aandachtspunten vanuit inwoners en belanghebbenden

Vanuit de gesprekken die we hebben gevoerd met inwoners en belanghebbenden komt een rode draad naar voren die mensen van belang vinden voor de ontwikkeling van het wonen in IJsselstein. De volgende thema's keren steeds terug in het gesprek met inwoners, belanghebbenden en leden van de gemeenteraad:

1. Meer bouwen, mét behoud van de eigen identiteit van IJsselstein
2. Het voorzieningenniveau vasthouden
3. Bouwen voor starters en gezinnen, in de vrije sector maar óók sociale huur
4. Ruimte voor vernieuwing, innovatie en aanpasbaar bouwen
5. Inspelen op de opgave die de vergrijzing met zich meebrengt
6. Verduurzaming stimuleren

Deze thema's sluiten nauw aan bij de lokale ontwikkelingen in IJsselstein die hiervoor beschreven zijn. In onze visie op de ontwikkeling van IJsselstein speelt deze rode draad dan ook een belangrijke rol.

Naast de lokale context zijn er ook een aantal landelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor het woonbeleid in IJsselstein voor de komende decennia.

Nationale context

De afgelopen jaren zijn er enkele aanzienlijke aanpassingen gedaan in het wettelijk kader waarbinnen de woningmarkt functioneert en zijn er verschillende relevante trends die hun effect hebben. We lichten de ontwikkelingen die van invloed zijn op deze woonvisie kort toe.

Nationale woonagenda 2018-2021

In de nationale woonagenda zijn een aantal speerpunten benoemd om knelpunten op de woningmarkt in samenhang aan te pakken. Daarbij gaat het om knelpunten zoals de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de gespannen woningmarkt (onder andere voor huishoudens met lage inkomens, huishoudens met een middeninkomen en starters), maar ook de verduurzamingsopgave in de woningvoorraad. De speerpunten zijn gericht op:

- Het vergroten en versnellen van het aanbod door meer woningen te bouwen (zowel op de korte als lange termijn);
- Het borgen van de betaalbaarheid van het wonen en betaalbare verduurzaming;
- Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, onder andere door doorstroming te creëren.

Wettelijk kader

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. Deze aanpassing heeft gevolgen voor het takenpakket van woningcorporaties. In de herziene Woningwet is uitputtend vastgelegd wat behoort tot 'het terrein van de volkshuisvesting' en wat niet. De mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in commercieel en in mindere mate ook in maatschappelijk vastgoed zijn beperkt.

Op basis van de Woningwet mogen woningcorporaties het grootste deel van de vrijkomende woningen (80%) alleen toewijzen aan mensen die daar op grond van hun inkomen recht op hebben (huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens van € 38.035, prijspeil 2019). Deze maatregel moet zorgen voor een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens. Huishoudens met hogere inkomens zijn in principe aangewezen op aanbod in de vrije sector huur en koop. Daarbij is het uiteraard wel van belang dat er ook ruimte voor doorstroming is, en dus voldoende aanbod in de goedkope en middeldure koop en de particuliere huur.

Transformatie sociaal domein en extramuralisering van de zorg

In de afgelopen jaren is er binnen het sociaal domein en in de zorgstructuur veel veranderd. De transformatie wordt gekenmerkt door 'het organiseren van zorg dichtbij' met daarbij de nadruk op het versterken van eigen kracht. Met de komst van de nieuwe Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) hebben gemeenten vanaf januari 2015 een bredere verantwoordelijkheid gekregen voor mensen met een beperking of psychische problematiek. Tevens is de financieringsstructuur voor de zorg veranderd, waarbij de zorg gescheiden van het wonen wordt gefinancierd, onder andere via de invoering van de Wet Langdurige Ziektekosten (WLZ).

Een direct gevolg van de wijzigingen in het zorgstelsel is dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag zo veel mogelijk gefaciliteerd worden in het langer zelfstandig thuis wonen. Dat geldt voor mensen met een GGZ-achtergrond, maar ook met verstandelijke of lichamelijke beperkingen. Zorg wordt steeds meer ambulante (bij mensen in hun thuissituatie) aangeboden. Minder mensen komen in aanmerking voor opname in een 'intramurale' instelling. Voor het langer zelfstandig thuis kunnen wonen is voor mensen met een zorgvraag een passende ondersteuningsstructuur noodzakelijk: ontmoeting, en diensten en zorg aan huis. Maar ook leidt dit vaker tot een grotere behoefte aan een variatie aan kleinschalige (betaalbare) woonvormen, met zorg in de nabijheid.

Transitie Beschermd Wonen in de U16

Een belangrijke verandering is de verantwoordelijkheid die gemeenten hebben gekregen voor Beschermd Wonen voor mensen met een psychiatrische aandoening (GGZ = Geestelijke Gezondheids Zorg). Beschermd wonen krijgt meer en meer vorm in zelfstandige woningen; een ontwikkeling die in de periode 2019-2023 z'n beslag moet krijgen. Gevolg is ook dat mensen met een zwaardere zorg- en ondersteuningsvraag in de woonwijken komen wonen, doorgaans in de sociale huurwoningvoorraad.

De U16-gemeenten hebben in de "Regionale koers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen" afgesproken zich in te zetten voor het zelfstandig wonen van deze doelgroep in de wijk, met noodzakelijke ondersteuning. Onder andere door het bieden van extra kleinschalige zelfstandige woonvormen, gewoon in de wijk tussen andere bewoners.

Verduurzaming: van het aardgas af

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is veel energie nodig voor verwarming, warm tapwater, ventilatie, verlichting en het gebruik van apparaten in huis. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld bijna 40% van alle benodigde energie in ons land. Woningen maken daar een belangrijk deel van uit. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energieverbruik van woningen terug te dringen. Vanaf 2020 zal er op het niveau 'bijna energieneutraal' worden gebouwd, en ook de nieuwbouwwoning anno 2019 is energetisch van goede kwaliteit omdat reeds wordt geanticipeerd op de situatie vanaf 2020.

Landelijk is de doelstelling dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal en 'van het aardgas af' is. Dat is een grote opgave, vooral in de bestaande bouw moet daarvoor veel aangepast worden. In het beleid moet hier de komende jaren in stapjes steeds meer invulling aan gegeven gaan worden.

2.3 Wat hebben we overwogen?

Ter voorbereiding op deze woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd waarin de lokale woningmarkt en relevante ontwikkelingen zijn verkend. Deze woningmarktanalyse vormt een bijlage bij deze woonvisie. Om grip te krijgen op effecten van keuzes is in deze woningmarktanalyse een drietal scenario's

uitgewerkt aan de hand van beleidskeuzes. Deze scenario's zijn gebruikt om de koers voor IJsselstein af te wegen. De volgende drie scenario's zijn gewogen:

- **Scenario 1: optimaal benutten van de huidige planruimte**

De keuze in dit scenario is om alleen de huidige planningsruimte van 200 tot 400 woningen tot 2030 volledig te benutten. Dit betekent dat in vergelijking met het behoeftescenario 'slechts' 25 à 35 woningen per jaar gebouwd zullen worden. Tot 2030 zijn dat er zeker 250 minder dan in het behoeftescenario. De planruimte die er is, wordt vooral benut om starters op de woningmarkt te accommoderen en daarmee ook weer jonge mensen aan te trekken. Het gaat dan voornamelijk om de toevoeging van goedkope koopwoningen (tot € 225.000) en woningen in de middenhuur.

- **Scenario 2: bouwen voor de lokale behoefte**

In dit scenario kiest de gemeente voor een woningbouwprogramma dat aansluit op de geraamde lokale behoefte volgens de provinciale prognose. Dit betekent dat wordt gebouwd om de huishoudensontwikkeling die in IJsselstein verwacht wordt op te kunnen vangen. Er wordt een gevarieerd bouwprogramma aangeboden, waarbij in totaal 630 woningen worden toegevoegd tot 2030. Dit betekent dat er circa 50 woningen per jaar gebouwd zullen worden.

- **Scenario 3: wervend woonmilieu aantrekken nieuwkomers**

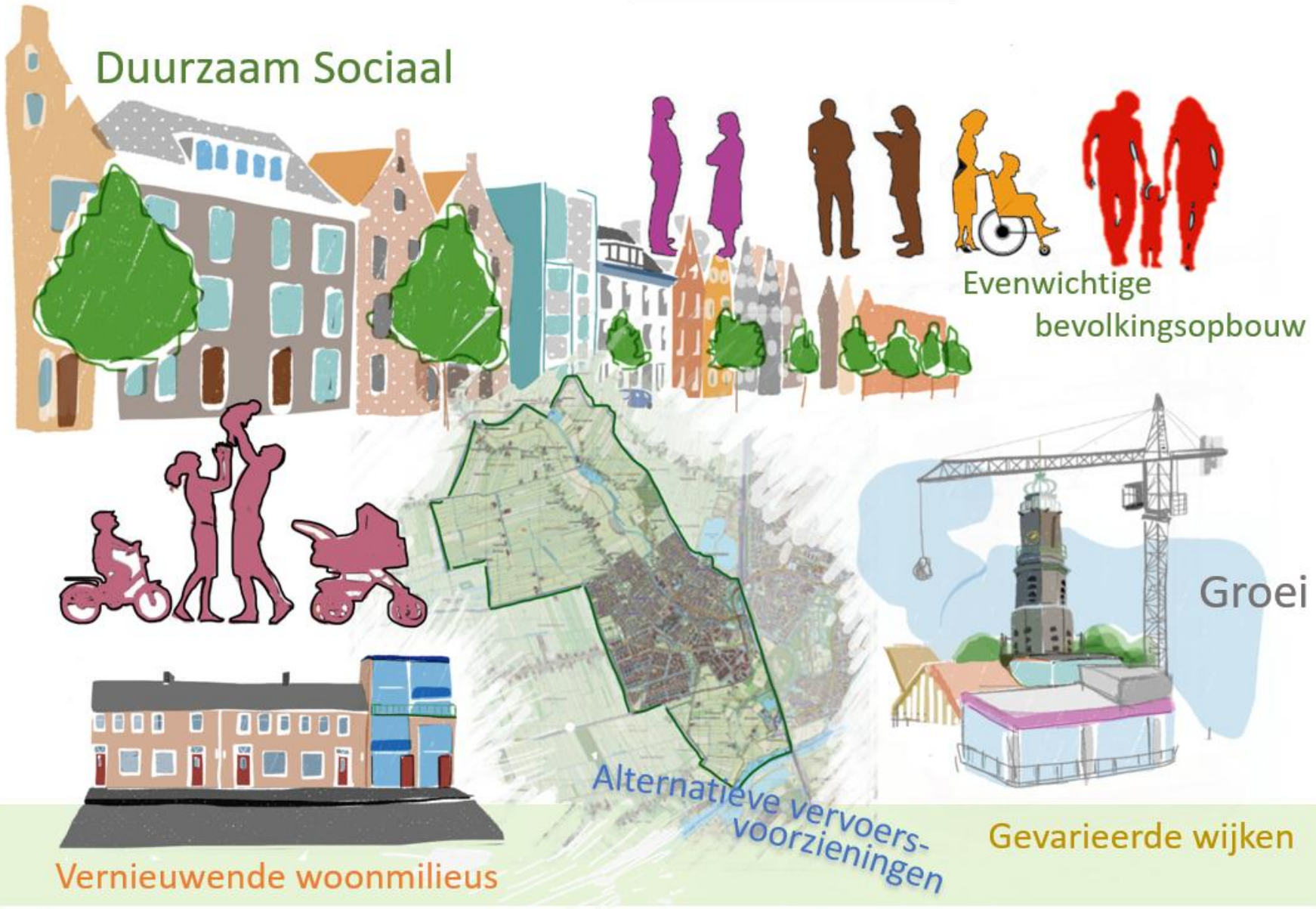
In het laatste scenario maakt de gemeente de keuze om extra ruimte te bieden voor woningbouw, gericht op nieuwe instroom. In de regio zien we een toenemende bedrijvigheid in de maakindustrie en een aantrekkende werking van hoogopgeleide mensen, onder andere rondom de ontwikkeling van het Utrecht SciencePark. De geplande uitbreiding van zo'n tienduizend arbeidsplaatsen trekt hoogopgeleide professionals naar de regio. Door druk op de regionale woningmarkt in combinatie met het bieden van een aantrekkelijk woonmilieu zou IJsselstein een deel van de mensen die in de regio op zoek zijn naar geschikte woonruimte aan zich kunnen binden.

In dit scenario gaan we uit van de realisatie van circa 850 extra woningen tot 2030 bovenop de 630 uit het eerste scenario (in totaal dus bijna 1.500 woningen tot 2030). Om voor deze doelgroep kansrijk te zijn is enig onderscheid nodig ten opzichte van het huidige aanbod in IJsselstein: moderne architectuur in een vrije stedenbouwkundige opzet met veel privacy. Het gaat dan voor 'settlers' vooral om rijwoningen in de koopsector (70%) en huur (30%). Voor moderne gezinnen sluiten de huidige woonmilieus goed aan bij hun wensen. Er is voor de nieuwe instroom extra behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen vanaf € 350.000 / € 400.000.

In onderstaand overzicht zijn de effecten van de drie scenario's weergegeven.

	Scenario benutten planruimte	Behoeftescenario	Scenario wervend woonmilieu
Effect op bevolkingsontwikkeling	Afname bevolking 2.500-3.000 inwoners tot 2030. Afname gezinnen met kinderen. Uitsluitend beperkte instroom jongeren/starters uit de gemeente en regio.	Afname van 2.000 inwoners tot 2030, wel huishoudensgroei. Afname gezinnen met kinderen.	Aantal inwoners blijft gelijk tot 2030. Afname van gezinnen wordt getemperd. Instroom van starters en gezinnen.
Effect op voorzieningen	Beperkt effect op voorzieningenniveau, vergelijkbaar met behoeftescenario. Aantal scholen neemt af. Leden verenigingen nemen af.	Basisvoorzieningen blijven aanwezig (voldoende draagvlak). Aantal scholen neemt wel af. Terugloop leden verenigingen.	Behoud voorzieningen. Aan onderwijs worden hoge eisen gesteld (variatie in onderwijsconcepten). Behoud leden verenigingen.
Effect op woningmarkt	De inzet voor nieuwbouw is gericht op jongeren en de onderkant van de koopmarkt. Mensen die een (sociale) huurwoning zoeken hebben minder slaagkans. Mogelijkheid om wooncarrière te maken neemt af. Woningprijzen stijgen snel door schaarste.	Voldoende woningen voor de eigen bevolkingsontwikkeling. Druk op woningmarkt blijft hoog door regionaal tekort. Stijgende woningprijzen. Weinig mogelijkheden voor starters door regionale concurrentie. Ouderen blijven in de eigen woning.	De druk op de markt loopt minder op, minder prijsstijging. Keuzeruimte voor woningzoekenden. Aanbod is minder aantrekkelijk voor ouderen, zij blijven meer in hun eigen woning wonen (transformatieopgave).
Ruimtelijk effect	De ruimtelijke structuur en kwaliteit komen niet onder druk. Toevoegingen volgen de ruimtelijke structuur.	De ruimtelijke structuur en kwaliteit komen beperkt onder druk. Geen extra druk op de open ruimte in en om IJsselstein.	De bouwopgave leidt tot druk op de beschikbare ruimte. Ten opzichte van behoeftescenario is 20-25 hectare bouwgrond nodig. Ten opzichte van scenario planruimte benutten is 50 hectare extra bouwgrond nodig. Nieuwbouw zowel in de bebouwde kom als op uitbreidingslocaties.

Duurzaam Sociaal



Evenwichtige
bevolkingsopbouw

Groei

Vernieuwende woonmilieus

Alternatieve vervoers-
voorzieningen

Gevarieerde wijken

3 Visie op wonen in IJsselstein in 2030

Toekomstscenario voor wonen in IJsselstein

De gemeente wil met het bouwen van de juiste woningen gezinnen met kinderen de ruimte geven en tevens mensen die vanuit een gezinswoning door willen stromen naar een andere woning een passend aanbod bieden. Zo wordt tegemoet gekomen aan de vraag van huishoudens in verschillende levensfasen en ontstaat tegelijkertijd ruimte voor bevolkingsgroei en een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Vanuit de inbreng van inwoners, belanghebbenden en de raad zijn hiervoor de nodige bouwstenen aangereikt. Dit heeft mede de volgende ontwikkelingsrichting voor het wonen in IJsselstein bepaald.

Met deze woonvisie wil de gemeente toekomstgericht inspelen op de woonwensen en woonmogelijkheden van de inwoners van IJsselstein én ruimte bieden voor de sterke regionale woningvraag. Variatie in wijken is daarbij nodig, om tegemoet te komen aan de wensen vanuit verschillende leefstijlen. Op basis van dit vertrekpunt en afweging van de drie gepresenteerde scenario's kiest de gemeente IJsselstein voor een toekomstscenario dat de zekerheid biedt dat het aantal inwoners tot 2030 groeit en het aantal gezinnen niet terugloopt. Hierdoor blijft de draagkracht voor voorzieningen en sociale structuren in IJsselstein op peil. Vooral voor voorzieningen die gericht zijn op het faciliteren van ontmoeten, zoals verenigingen, heeft dat een positief effect. Om dit te bereiken wordt ingezet op het realiseren van een wervend woonmilieu, met een belangrijke focus op jonge gezinnen. We werken de ambitie uit aan de hand van vijf pijlers. Per pijler benoemen we enkele doelen.



1. Evenwichtige bevolkingsopbouw vraagt extra groei

IJsselstein wil een stad zijn met plek voor verschillende generaties en leefstijlen. Een evenwichtige bevolkingsopbouw zorgt voor een duurzame sociale kwaliteit: met voorzieningen voor verschillende levensfasen en generaties die elkaar ontmoeten en op elkaar kunnen steunen waar nodig. Er is echter sprake van een forse druk op de woningmarkt en een onevenwichtige bevolkingsontwikkeling onder

invloed van vergrijzing, waardoor het aantal inwoners en in het bijzonder het aantal gezinnen met kinderen afneemt. Om op deze opgaven in te spelen, wil de gemeente IJsselstein sterk inzetten op een wervend woonmilieu gericht op eigen inwoners én nieuwe instroom. Dat vraagt een stevige groeiambitie om tot 2030 minimaal netto 2.500 nieuwe woningen toe te voegen. We kiezen bewust voor deze ambitie, die zelfs hoger ligt dan in de verschillende scenario's in eerste instantie is overwogen. We doen dit omdat de druk op de woningmarkt hoog is en er de afgelopen jaren slechts weinig woningen gerealiseerd zijn. We willen een inhaalslag maken en tegelijkertijd voldoende draagvlak voor voorzieningen creëren voor de toekomst. Een nog hogere groeiambitie is zowel in de ontwikkelingstijd in de periode tot 2030 als in ruimtelijk opzicht niet te realiseren zonder vergaande concessies te doen, bijvoorbeeld ten aanzien van het groene karakter van IJsselstein. Daar kiezen we nu niet voor.

Om het evenwicht in de bevolkingspiramide te versterken wil de gemeente bij de geplande nieuwbouw vooral kansen bieden aan jongeren en gezinnen met kinderen.

Doelstellingen

- Het aantal inwoners groeit doordat de woningvoorraad sterk toeneemt
- Met de groei van de woningvoorraad creëren we meer ruimte voor jongeren en gezinnen zodat een evenwichtigere bevolkingsopbouw ontstaat en er meer draagvlak voor voorzieningen is.

Toelichting

De druk op de woningmarkt is behoorlijk opgelopen; op dit moment tot extreme hoogte, waardoor nieuwe groepen moeilijk de woningmarkt kunnen betreden. Nieuwe woningbouwplannen die passen binnen de groeiambitie vergen veel tijd om tot ontwikkeling te komen. Als wij als IJsselstein voor jongeren en gezinnen met kinderen ruimte willen bieden, zullen we op korte termijn stappen moeten zetten. Het benutten van de bestaande bouw mogelijkheden heeft dan ook de hoogste prioriteit: dus versneld uitvoeren!

Tegelijkertijd moeten we naar de verdere toekomst kijken, en dan zijn er ruim onvoldoende plannen. Continuïteit in ontwikkeling is nodig om onze visie van evenwichtige opbouw te kunnen realiseren. Daarom zullen we aan de slag gaan om in een ruimtelijke visie ontwikkellocaties te bepalen om de groei te faciliteren. Daarbij denken we niet in de eerste plaats aan een grootschalige uitbreidingswijk, maar voor kleinschalige ontwikkelingen in zowel de bestaande stad als aan de randen; zowel binnen als buiten de rode contouren, maar mét behoud van het groene karakter van IJsselstein. We stimuleren daarbij innovatief meervoudig ruimtegebruik.



2. Gevarieerde en bereikbare woonmilieus

De visie van een duurzaam sociale stad richt zich niet alleen op nieuwbouw, maar vraagt ook ontwikkeling van de bestaande stad en haar omgeving. In 2030 is het goed wonen in een toekomstbestendige stad met

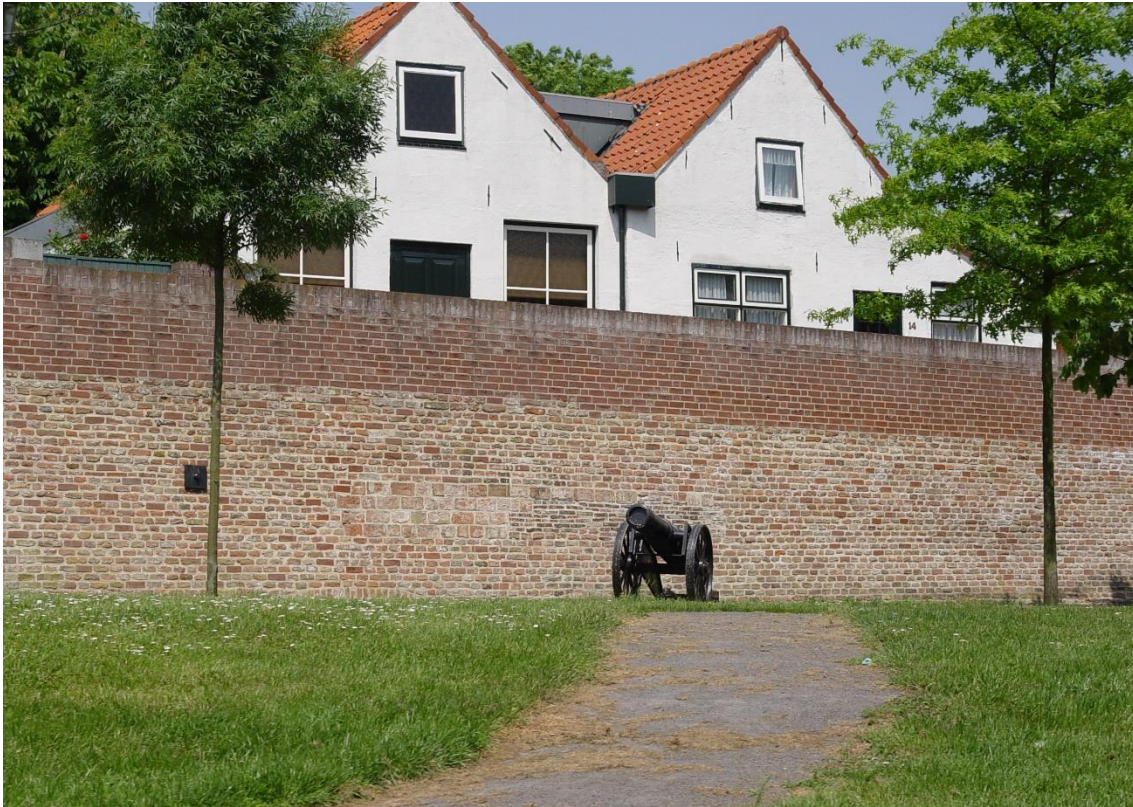
een vitaal centrum waar mensen leven, werken, en winkelen en eigentijdse woonwijken daaromheen waar het rustig wonen is in woningen die voldoen aan de huidige tijd. Voor aantrekkelijke woonwijken in de bestaande stad is in het bijzonder aandacht nodig voor de sociale samenhang en de bereikbaarheid van woongebieden.

Doelstellingen
<ul style="list-style-type: none"> • IJsselstein biedt een wervend woonmilieu, verbonden aan de binnenstad en toch in een groene omgeving • De opbouw van onze woonwijken is gedifferentieerd en biedt voor verschillende doelgroepen een passend aanbod • De bereikbaarheid van de wijken in IJsselstein is optimaal door de inzet van vernieuwende mobiliteitsoplossingen
Toelichting
<p>Door allerhande maatschappelijke ontwikkelingen zien we dat sociaal kwetsbare groepen steeds meer geconcentreerd bij elkaar wonen. Buurten waar dit speelt dragen bovengemiddeld bij aan de opvang van andere kwetsbare groepen. Meer differentiatie in wijkopbouw kan er voor zorgen dat de zorg voor deze groepen een zorg is voor de hele stad en niet alleen voor enkele wijken. De groei van IJsselstein biedt ook voor deze opgave kansen. Een deel van de groei zal namelijk in de bestaande stad plaatsvinden, op plekken die hun functie verliezen, zoals bedrijfs- of schoollocaties. Deze ontwikkelingen bieden kansen om eventuele knelpunten in de bestaande stad op te lossen. Zo kennen wijken aan de oostzijde van de stad als IJsselveld-Oost en Nieuwpoort een relatief eenzijdige opbouw met meer dan 40% sociale huur. Nieuwbouw kan bijdragen aan meer differentiatie in deze wijken, maar kan ook ruimte bieden om in het bestaande vastgoed te komen tot meer differentiatie; bijvoorbeeld door herstructurering of verkoop. Daarmee wordt de totale stad een aantrekkelijke plek om te wonen.</p> <p>De bereikbaarheid staat in het bijzonder onder druk. Om de groeiambitie te kunnen realiseren zetten we sterk in op het ontwikkelen van duurzame en vernieuwende mobiliteitsoplossingen. We zijn daarin realistisch. De auto zal niet zo maar uit het straatbeeld verdwijnen. Onze ligging nabij de stad Utrecht en belangrijke OV-knooppunten biedt wel kansen om ook alternatieve vervoersvoorzieningen aan te spreken.</p>

3. Voorkomen verdringing kwetsbare groepen op de woningmarkt

Verdringing van mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt willen we zo veel mogelijk voorkomen. Dan gaat het om mensen die zijn aangewezen op sociale huur, de groep met middeninkomens, ouderen en mensen die afhankelijk zijn van zorg in de nabijheid.

Doelstellingen
<ul style="list-style-type: none"> • De doelgroep die afhankelijk is van sociale huur vindt in IJsselstein tijdig een passende woning • Middeninkomens hebben voldoende kansen in de huur en de koop • Ouderen kunnen doorstromen naar een woning die past bij hun levensfase
Toelichting
<p>Mensen met een laag inkomen zullen in de stad hun plek moeten kunnen vinden, in een passende en betaalbare woning. Voor deze vraag zouden minimaal 750 sociale huurwoningen tot 2030 toegevoegd moeten worden. Hiermee wordt invulling gegeven aan een groeiende behoefte aan sociale huur (400 woningen op basis van de lokale behoefte met een aanvullende behoefte van circa 350 woningen van buiten de gemeente), onder andere door maatschappelijke ontwikkelingen in de zorg, de komst van vluchtelingen en de vraag van elders uit de regio. Daarnaast willen we ook voor middengroepen, in het bijzonder gezinnen met kinderen, extra mogelijkheden bieden. We richten ons daarbij op het creëren van doorstromingsmogelijkheden naar middenhuur en voor ouderen. Zo kunnen bestaande gezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen.</p>



4. Toekomstbestendige en duurzame wijken

Het klimaat verandert. Zuinig energieverbruik is nodig om verantwoord met het klimaat om te gaan. Het aan de woning gebonden energieverbruik heeft hierin een belangrijke rol. Een energiezuinige woning en woonomgeving belasten de omgeving minder.

Doelstellingen
<ul style="list-style-type: none"> • De woningvoorraad is energieneutraal in 2050 • Woonwijken zijn gezond en nodigen uit tot gezond gedrag • De woonwijken zijn goed bereikbaar
Toelichting
<p>Een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving is energiezuinig, of liever nog energieneutraal. Bij nieuwbouw zijn hierin relatief eenvoudig stappen te zetten. In de bestaande woonwijken is de uitdaging groot, zowel ruimtelijk door veel groen in de omgeving, als technisch op het gebied van energetische kwaliteit van woningen. De komende jaren werken we toe naar een toekomstbeeld van energieneutrale woonwijken in 2050. Dit vraagt verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.</p>

5. Langer thuis wonen ondersteunen

Mensen met een zorgvraag wonen langer zelfstandig thuis. Dit vraagt een goede infrastructuur van zorg- en welzijnsdiensten in de omgeving waar deze mensen wonen. Een deel van de mensen met een zorgvraag zoeken bovendien een voor hen geschikte woning en woonomgeving; een woning die makkelijk toegankelijk en comfortabel is en nabij voorzieningen ligt. Naast de woning en woonomgeving is goede ondersteuning in de wijk van belang om langer zelfstandig thuis wonen te laten slagen.

Doelstellingen
<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn voldoende geschikte woningen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen en ook de woonomgeving ondersteunt dit • Er is een goede infrastructuur van zorg- en welzijnsdiensten • Er is ruimte voor woon-zorginitiatieven

Toelichting

Langer zelfstandig thuis wonen kan vaak in de bestaande woningvoorraad. Voor groepen die behoefte hebben aan zorg en ondersteuning (na)bij huis, bieden we verzorgd wonen en ruimte voor nieuwe woonzorg initiatieven. De behoefte aan specifieke woonvormen geldt niet voor iedereen. De meeste ouderen zijn lang(er) gezond en participeren actief in de samenleving. Vaak zijn zij ook gehecht aan de woning waarin zij wonen, en blijven hier tot op hoge leeftijd wonen. Een deel van de ouderen wenst wel aanpassingen aan de woning of wil verhuizen naar een andere woning of woonomgeving, waardoor ook weer doorstroming ontstaat. Zowel richten op het realiseren van woningaanpassing als het creëren van mogelijkheden voor doorstroming is van belang.



4 Wat gaan we doen?

In dit hoofdstuk werken we de doelen uit de visie uit naar beleid. We vertalen dit naar een aantal relevante thema's waarop beleidssturing mogelijk is. Dan gaat het om een passend kwalitatief woningbouwprogramma, de aanpak van de bestaande woningvoorraad, wonen en dienstverlening gericht op langer zelfstandig thuis wonen.

4.1 Passend kwalitatief woningbouwprogramma

In de visie op wonen in IJsselstein en de daarbij aangegeven doelen komen verschillende elementen terug die in de woningbouwprogrammering aan de orde moeten komen.

Evenwichtige bevolkingsopbouw vraagt extra groei **Groei woningvoorraad en versnellen realisatie huidige plancapaciteit**

Tot 2030 zetten we als gemeente in op het realiseren van minimaal 2.500 woningen, met het doel het inwonertal minimaal te laten groeien, en te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Daarmee leveren we tevens een aanzienlijke bijdrage aan de regionale opgaven en de druk op de woningmarkt.

Het realiseren van een dergelijke mate van uitbreiding vergt tijd.

Om de druk op de woningmarkt te verlichten zullen we de huidige plancapaciteit van ruim 230 woningen versneld tot uitvoering brengen. Hiervoor zullen we extra personele capaciteit inzetten, waarbij onze inzet verschuift van een beheer- naar een ontwikkelorganisatie.

De versnelling is vooral gericht op gezinnen en doorstroming van oudere huishoudens om meer evenwicht te creëren in de bevolkingsopbouw. We werken in de tempoversnelling op basis van de Strategie Binnenstedelijke Woningbouwlocaties.

Ontwikkeling binnenstedelijk en buiten de contour

Om onze groeiambitie te realiseren zetten we in op nieuwbouw binnenstedelijk en buiten de contour. De binnenstedelijke ruimte zal als eerste worden ingezet voor de versnelling van de bouwproductie. Er is binnenstedelijk nog ruimte voor 600-800 woningen. We willen nieuwbouw realiseren met behoud van de identiteit van IJsselstein en het groene karakter. Een forse binnenstedelijke bouwopgave accommoderen betekent dat we concessies moeten doen door extra te verdichten. Om binnenstedelijk groen te behouden is het noodzakelijk dat een deel van de bouwopgave wordt gerealiseerd met gepaste hoogbouw met een aantrekkelijke architectuur.

Voor de ontwikkeling van 1.700 – 1.900 woningen zal buiten de contour worden gezocht naar locaties die direct en logisch aansluiten bij de kern om een compacte stad te behouden. In de afweging is tevens van belang dat deze locaties op een logische manier ontsloten kunnen worden en dicht bij voorzieningen liggen. Door aan te sluiten op bestaande wijken kan dit optimaal geborgd worden.

Zowel voor de binnen- als buitenstedelijke opgave starten we direct met het onderzoeken van geschikte locaties, waar nodig in afstemming met buurgemeenten.

Gevarieerde en bereikbare woonmilieus **Passende woonmilieus realiseren gericht op gezinnen en doorstroming**

We zorgen bij de realisatie van nieuwbouw voor voldoende variatie in koop- en huurwoningen in buurten. We willen als gemeente nieuwbouw realiseren gericht op gezinnen en jonge huishoudens om voor hen een wervend woonmilieu te creëren. Het accent in de koop ligt hierbij op woningen tussen

€ 200.000 en € 350.000. Circa 35% van de vraag komt van de doorstroomvraag van huishoudens die woon carrière willen maken in het segment vanaf € 250.000.

Daarnaast willen we op locaties nabij basisvoorzieningen nieuwbouw realiseren gericht op doorstroming van oudere huishoudens vanuit gezinswoningen naar voor hen meer geschikte woningen. Ongeveer 25% van de vraag naar nieuwbouw is gericht op doorstroming naar meer levensloop geschikte woningen. We bieden in dit kader op verzoek ook ruimte aan specifieke woonvoorkeuren (zoals hofjes concepten) en het initiatief vanuit deze groep, zodat ook vormen als groepswonen (zoals Knarrenhof) tot ontwikkeling kunnen komen.

Voorkomen
van
verdringing

Voldoende sociale huur

Om te voorzien in de behoefte aan sociale huur zal minimaal 30% van de nieuwbouw in de sociale huur plaatsvinden, ofwel circa 750 woningen tot 2030. Daarmee kunnen we de lokale en regionale vraag bedienen en voldoende plek bieden voor de uitstroom vanuit het Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang in het kader van de ambulantisering. Het gaat hierbij om de vraag naar kleine en betaalbare woningen, hoofdzakelijk in de prijsklassen tot de laagste aftoppingsgrens van € 607 (prijspeil 2019). Nieuwbouw vindt plaats op plekken waar nu nog weinig sociale huur is, ten behoeve van differentiatie.

Middensegment in koop en middenhuur

Voor (lagere) middeninkomens (net boven de grens van € 38.035), waaronder ook veel starters, is er weinig betaalbaar woningaanbod in de gemeente IJsselstein. Zij zijn aangewezen op vrije sector huur (nu circa 10% van het aanbod in de gemeente IJsselstein) en betaalbare koop (circa 23% heeft een prijs tot € 225.000). Toevoegingen in deze segmenten lijkt dan ook gewenst, ook om scheefwoners in de sociale huur een passende plek te kunnen bieden. In de betaalbare koop is het echter lastig om woningen op termijn betaalbaar te houden. We verkennen de mogelijkheden voor realisatie van een duurzaam betaalbaar koopproduct. We denken daarbij bijvoorbeeld aan vormen van maatschappelijk gebonden eigendom en woningen die niet uit te breiden zijn waardoor de waarde niet veel zal stijgen. We onderzoeken hierbij de rol die we als gemeente hierbij kunnen spelen. In betaalbare koop tot de NHG-grens van € 295.000, maar met het accent op de voor de middengroep bereikbare prijsklassen tot € 225.000, en middenhuur gaan we uit van maximaal 40% van het programma.

Om woningen ook duurzaam in het aangeboden segment te behouden zet de gemeente in op een doelgroepenverordeningen, vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening¹. Daarmee stelt de gemeente eisen aan de minimale exploitatietermijn (van 15 jaar) in het bepaalde segment, inclusief de prijsstelling (middenhuur tot € 950).

Doorstroom ouderen naar levensloopgeschikt wonen

Voor doorstromers binnen de kern aanbod creëren door alle nieuwbouw in beginsel levensloopgeschikt te realiseren, waarbij badkamer, slaapkamer, woonkamer en keuken zonder traplopen bereikbaar zijn, conform Woonkeur niveau rollator geschikt. Bij voorkeur zijn dit ruime woningen, met bijvoorbeeld extra (logeer/hobby) kamers waar eventueel ook ruimte voor gezinsleden is. Deze woningen zijn daarmee nu inzetbaar voor de vergrijzende bevolking en behouden op termijn hun waarde voor toekomstige generaties (ook jongeren).

¹ Met een doelgroepenverordening kan de gemeente voor sociale huur, middenhuur (tot € 1.000) en betaalbare koop (tot € 200.000) een beding opnemen dat nieuwbouwwoningen in dit segment voor een vaste periode (maximaal 10 jaar bij koop, maximaal 20 of 25 jaar bij huur) voor een bepaalde doelgroep (bijvoorbeeld middeninkomens) beschikbaar moeten blijven.

Inspelen op de vraag naar woonwagens

Een specifieke leefstijl betreft het wonen in een woonwagen. Op grond van de richtlijn van het ministerie die vraagt dat gemeenten beleid ontwikkelen gericht op de behoefte vanuit woonwagenbewoners, wil de gemeente IJsselstein inspelen op de lokale behoefte. Op dit moment telt de gemeente drie woonwagens/standplaatsen en is er een uitbreidingsbehoefte bekend naar vijf plaatsen die we willen faciliteren. Om de ontwikkeling van de behoefte lokaal vast te stellen hebben we een belangstellendenregistratie ingesteld. Op basis van deze registratie stellen we vast in welke mate we een uitbreiding wensen van de huidige standplaatsen en welke locatie zich daarvoor leent.

Arbeidsmigranten

Een groeiend deel van de arbeidsplaatsen bij lokale bedrijven in de gemeente IJsselstein wordt ingevuld door EU-migranten. Voor een deel vestigen arbeidsmigranten zich structureel (long stay). In dat geval hebben zij gelijke rechten als andere woningzoekenden. Toevoeging in de sociale huur bedient ook de vraag van deze doelgroep.

Voor een deel zijn dit echter ook huishoudens die kortdurend in Nederland verblijven (short-stay). Zij zoeken voor korte of langere termijn huisvesting in de regio. Indien deze huisvesting onvoldoende beschikbaar is, ontstaat het risico dat het tekort aan woonruimte voor deze groep wordt ingevuld door ongewenste verhuur situaties. Te denken is aan verkamerd verhuren van rijwoningen (leidend tot overbewoning en parkeeroverlast, zeker omdat dit zich vaak concentreert in enkele buurten), of verhuursituaties op erven en in loodsden. Waar dit leidt tot gevaarlijke of ongewenste situaties zal de gemeente handhavend optreden.

Op dit moment is er voor de doelgroep die zich tijdelijk wil vestigen geen specifiek beleid van kracht. De omvang van de vraag is ook nog niet in beeld. Als gemeente verkennen we de vraag en of er behoefte is en aan short-stay voorzieningen, die we zo nodig realiseren.

Toekomstbestendige en duurzame wijken

Nieuwbouw bij voorkeur stapje beter dan Bouwbesluit

Bij woningen gaan we uit van BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Als instrument voor het bepalen van de juiste ambities bij het realiseren van woningbouw zetten we GPR-gebouw in. Dit instrument biedt ontwikkelaars een gestandaardiseerde kwaliteitsnorm geijkt op het Bouwbesluit. Een plan dat voldoet aan Bouwbesluit scoort een 6. Hoe beter ten opzichte van het bouwbesluit, des te hoger de score. Scores worden gegeven op de aspecten: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. We zetten bij bouwplannen in op het stimuleren van gemiddeld score 7 op alle scores van dit instrument, waaronder energie en levensloopgeschiktheid.

Voor een gezonde omgeving gaan we uit van groen in en om het te realiseren plan. Bovendien nodigt de inrichting van de omgeving uit tot gezond gedrag. Voldoende ruimte voor sport en spel en recreatie in de wijk zijn daarbij zeker van belang.

Langer thuis wonen ondersteunen

Wonen en zorg nabij voorzieningen

Binnen het doorstroomsegment en sociale segment is er aandacht voor vormen van wonen met zorg. Vernieuwing van het aanbod in de vorm van nieuwe concepten is nodig om aan te sluiten bij de kwantitatieve opgave en de veranderende wensen van vooral de nieuwe generatie ouderen. De wijze waarop deze vernieuwing vorm krijgt geven we in het vervolg weer. Dit gebeurt bij voorkeur op locaties nabij voorzieningen: winkels voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsplekken. Dit is extra van belang mocht de provincie haar ondersteuning voor doelgroepenvervoer afschaffen. Mensen met een zorgvraag kunnen op een centrale locatie nabij voorzieningen dan langer zelfstandig wonen, zonder afhankelijk te zijn van dergelijke vervoersvoorzieningen.

4.2 Aanpak bestaande woningvoorraad

In de visie op wonen in IJsselstein en de daarbij aangegeven doelen komen verschillende elementen terug die vragen om een aanpak van de bestaande woningvoorraad.

Evenwichtige bevolkings-opbouw vraagt extra groei **Transformatie bestaand vastgoed**
Als gemeente willen we de transformatie van bestaand vastgoed stimuleren, gericht op een stedelijk woonmilieu. Daarbij passen woonproducten voor jongeren en gezinnen en doorstroom mogelijkheden voor ouderen nabij basisvoorzieningen.

Gevarieerde en bereikbare woonmilieus **Variatie in buurten**
Wij hechten aan buurten met voldoende differentiatie in opbouw van (sociale) huur en koop. In buurten die nu eenzijdig zijn met een relatief groot aandeel sociale huur, zoals IJsselveld-Oost, Europakwartier en Nieuwpoort, willen we meer differentiatie aanbrengen. Dit kan door nieuwbouw maar ook door aanpassingen in de bestaande voorraad, zoals verkoop of herstructurering.
De gemeente maakt samen met Provides en Huurders Vereniging IJsselstein een wijkenstrategie op hoofdlijnen, waarin zij aangeeft op welke wijze de variatie in wijken verbeterd kan worden en de maatschappelijke opgaven per wijk in gezamenlijkheid opgepakt kunnen worden.

Spreiding van kwetsbare groepen

We willen buurten met relatief veel sociale huur niet bovenmatig belasten met woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten en zorgdoelgroepen. Met Provides maken we daarom afspraken over relatief iets minder toewijzing aan dergelijke doelgroepen in deze buurten. Dit moet bijdragen aan vitale en evenwichtige buurten.

Mobiliteitsvisie

De gemeente werkt in regionaal verband, samen met onder meer de provincie², een mobiliteitsvisie uit. Deze visie is gericht op de inzet van nieuwe vormen van mobiliteit. We zetten in op de ontwikkeling van duurzame mobiliteit en onderzoeken de opgaven die de verduurzaming van zowel mobiliteit (elektrisch vervoer) als de woningvoorraad (zonne-energie) met zich meebrengen voor de aanpassingen in het elektriciteitsnet.

Voorkomen van verdringing **Betaalbaar wonen**
Een belangrijke doelstelling bij sociale huurwoningen is de betaalbaarheid van het wonen. In de sociale huursector concentreren zich meer en meer eenverdieners met een inkomen onder de grens van de Huurtoeslag. De meeste vraag is er op basis van verhuurgegevens dan ook bij de goedkopere sociale huurwoningen: tussen € 424 en € 607. De huur is samen met de energielasten voor deze huishoudens een wezenlijke kostenpost.
De gemeente ziet het als haar (mede)verantwoordelijkheid dat mensen betaalbaar kunnen wonen in de gemeente IJsselstein. Om dit op termijn te kunnen blijven garanderen (met stijgende energielasten, huurprijzen en lokale lasten) continueren wij met Provides de prestatieafspraken over betaalbaarheid voor deze doelgroepen; gericht op voldoende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen, beperking van woonlasten, minimabeleid van de gemeente en vroegsignalering van knelsituaties via het sociaal team.

² Op basis van de Bestuursovereenkomst duurzame bereikbaarheid en mobiliteit IJsselstein, getekend 18 april 2019.

Voor middeninkomens willen we ons als gemeente richten op het creëren van voldoende doorstroommogelijkheden. Dit doen we enerzijds door afspraken met Provides over verkoop van huurwoningen gericht op middeninkomens te continueren. Anderzijds geven we hier invulling aan door in het woningbouwprogramma toevoeging van zowel voldoende sociale huur als middenhuur en goedkope koop te realiseren. Voor wat betreft de bouw van sociale huur is tevens compensatie voor de verkoop van huurwoningen van belang is, naast het realiseren van de uitbreidingsbehoefte.

Toekomst-
bestendige
en duurzame
wijken

Gebiedsgerichte aanpak bij warmtetransitieplan

Op basis van wettelijke eisen stelt de gemeente IJsselstein in 2021 een warmtetransitieplan op, waarin per kern wordt uitgewerkt op welke wijze de transitie naar aardgasloos vormgegeven gaat worden. Voor wat betreft de opgaven in de woningvoorraad wordt straks aangesloten bij dit transitieplan. De gemeente betreft Provides nadrukkelijk bij dit transitieplan, zodat de corporatie haar investeringen hierop kan afstemmen. Mede als basis voor de prestatieafspraken.

Stimuleren investeringen in bestaande woningen

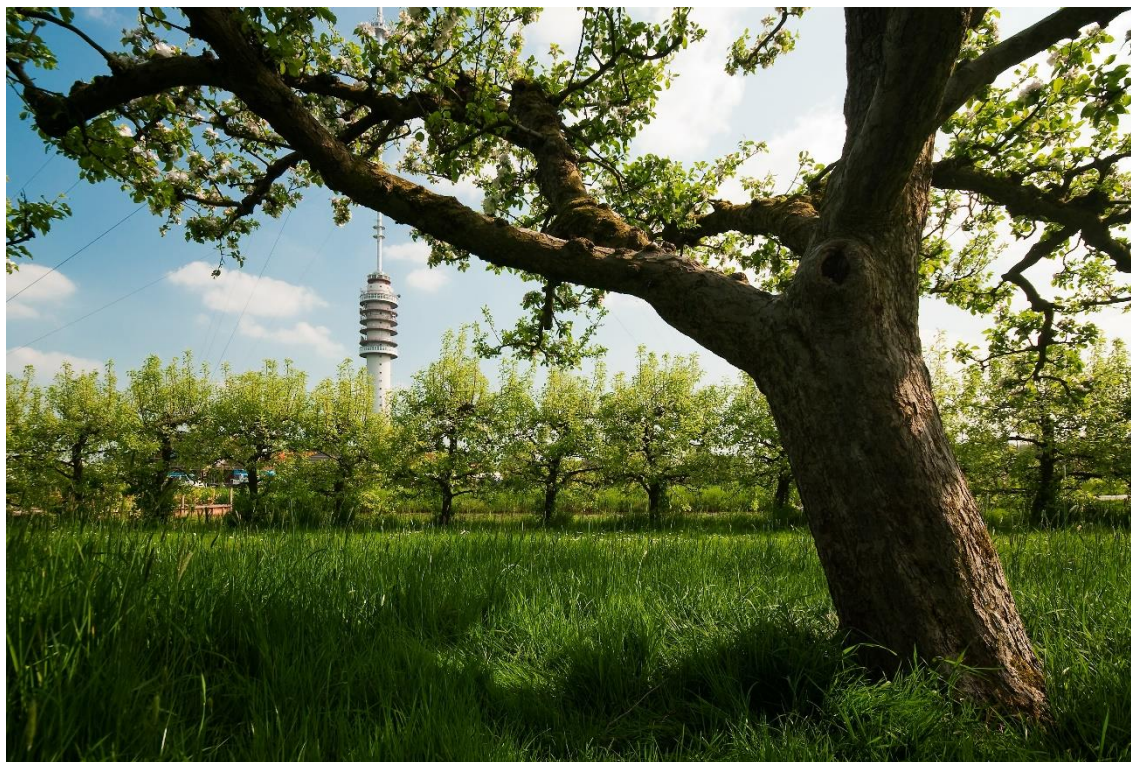
Een groot deel van de uitbreidingswijken van IJsselstein is rond 50 jaar oud. Doorgaans is dit een indicatie van verminderde kwaliteit waarbij binnen afzienbare tijd een renovatiemoment aan de orde is. Deze wijken liggen geconcentreerd rond het centrum en aan de noordzijde van de stad. Dit zijn ook de wijken waar de sociale opgave relatief groot is. In deze wijken ligt er een kans om de verduurzamingsopgave te koppelen aan de sociale vernieuwingsopgave. Met Provides maken we afspraken over de verdere verduurzaming van de sociale woningvoorraad en de energietransitie.

De verantwoordelijkheid voor energetische renovatie ligt primair bij de eigenaren van woningen, ook bij particuliere woningeigenaren. Zij moeten dan wel informatie hebben over de noodzaak en mogelijkheden van energetische verbeteringen. De gemeente zet in op voorlichting over energetische verbeteringen van particuliere woningen, gericht op informatie over regelgeving en techniek, subsidies en financiering. We gebruiken hiervoor ons energieloket (Jouwhuislimmer) en werken samen met Klimaatneutraal IJsselstein en partijen uit de bouwketen. We treden als gemeente op als regisseur om kennis en uitvoerende partijen bij elkaar te brengen, waarbij we zo veel mogelijk samenwerking zoeken met lokale bedrijvigheid. Hierbij leggen we ook verbindingen met de informatie voorziening rond preventieve woningaanpassing (zie volgende paragraaf). We verkennen eveneens de mogelijkheden voor duurzaamheids-, blijversleningen en/of verzilveringslening.

Werken aan een gezonde groene leefomgeving

Een gezonde leefomgeving is een omgeving die rijk is aan schone lucht en natuur, maar die tegelijkertijd ook uitdagend is voor gezonde keuzes en ook voorziet in een kwalitatieve en toegankelijke infrastructuur (voor werk, winkels, onderwijs, dienstverlening, gezondheidszorg, openbaar vervoer, etc.). De aanwezigheid van (zorg)voorzieningen is belangrijk, maar ook aan een prettig ingerichte leefomgeving en ruim voldoende mogelijkheden om te bewegen, sporten en spelen. Met meer groen tegen wateroverlast en hittestress. Vanuit keuzes in de omgevingsvisie geeft de gemeente nadere invulling aan de gezonde leefomgeving.





Langer thuis
wonen
ondersteunen

Doorstromingsmogelijkheden benutten en Wmo-aanpassingen efficiënt inzetten

In het kader van het ondersteunen van het langer zelfstandig thuis wonen zetten we in op het bieden en benutten van voldoende doorstromingsmogelijkheden voor ouderen naar meer passende woningen. Door ouderen bewuster te maken van de noodzaak om tijdig door te stromen naar een meer passende woning of in een vroeg stadium na te laten denken over aanpassing van de woning kunnen Wmo-aanpassingen efficiënter worden ingezet.

4.3 Aanpak voor langer zelfstandig wonen

Tot slot gaan we in op onderwerpen die het mogelijk maken dat mensen lang(er) zelfstandig kunnen wonen. Daarbij gaan we in het bijzonder in op de samenhang van wonen met zorg.

Voorkomen
van
verdringing

Vraag en aanbod wonen met zorg

Mensen met een zorgvraag krijgen minder vaak een indicatie voor wonen met verblijf in een zorglocatie. Dat geldt voor verschillende doelgroepen (dementie, met verstandelijke beperking, GGZ, ouderen, uitstroom jeugdzorg). Het beleid is er in het kader van de extramuralisering op gericht om zo snel mogelijk weer uit te stromen naar zelfstandig wonen, eventueel met begeleiding of in directe nabijheid van zorginfrastructuur. Deze ontwikkelingen zorgen voor een nieuwe vraag naar varianten van wonen met zorg: tussen volledig zelfstandig wonen en wonen in een instelling in.

Door de extramuralisering van instellingszorg is er bijvoorbeeld een aanvullende behoefte aan levensloopgeschikte woningen en woonvormen voor wonen met dementie (circa 25) waar we in de bouwopgave op inzetten, bij voorkeur op centrale locaties nabij voorzieningen.

De gemeente IJsselstein zal het bestaande aanbod van woonzorgvoorzieningen nader inventariseren om de opgave voor de komende jaren te bepalen en daar met aanbieders concrete afspraken over te kunnen maken.

Preventief aanpassen van woning aan levensloop stimuleren

De vergrijzing zorgt voor een groeiende vraag naar toegankelijke woningen. Een deel van deze groep kiest voor een nieuwe levensloopgeschikte woning. Een groter deel zal in de bestaande woning blijven, zeker omdat mensen gehecht zijn aan hun woning en sociale omgeving. Om te voorkomen dat mensen te maken krijgen met een onveilige of ongemakkelijke woonsituatie, als zij minder goed ter been zijn, is tijdig (preventief) aanpassen van de bestaande woning gewenst. Mensen pakken dit slechts beperkt zelf op. Dit vraagt dan ook voorlichting aan bewoners over veiligheid en kleine aanpassingen in de woning, om zo bewustwording te creëren ten aanzien van noodzakelijke voorbereidingen op het langer zelfstandig thuis wonen.

De gemeente zet in op voorlichting over tijdige woningaanpassing, onder andere via wooncoaches die inzetten op het bewustwordingsproces rond woningaanpassingen. De voorlichting kan extra kracht krijgen door de inzet van blijvers- of verzilveringslening. De gemeente onderzoekt de gewenste inzet van deze instrumenten van de SVN.

Toekomst-
bestendige
en duurzame
wijken

Toegankelijke en veilige routes in de wijken

Locaties nabij basisvoorzieningen wil de gemeente bij voorrang benutten voor levensloopgeschikte woningen of wonen met zorg. Op deze plekken en in het centrum is extra aandacht nodig voor een toegankelijke openbare ruimte, en veilige looproutes naar voorzieningen en ontmoetingsruimten. De gemeente zal in het kader van gebiedsbeheer voor deze gebieden een hierop aangescherpt bestek maken.

Langer thuis
wonen
ondersteunen

Ruimte bieden voor ambulantisering

In totaal wordt de omvang van de doelgroep die vanuit de Maatschappelijke Opvang en het Beschermd wonen een woonplek nodig heeft voor IJsselstein eind 2018 geschat op een tiental personen. Door extramuralisering en nieuwe instroom zal dit in 2021 zijn opgelopen tot een honderdtal mensen (HHM, 2018). Dit betekent dus een aanzienlijke huisvestingsopgave. Het is belangrijk dat voor hen voldoende betaalbare (sociale) huurwoningen beschikbaar zijn en dat ook daar voldoende begeleiding voorhanden is om hen te ondersteunen in hun zelfredzaamheid.

In de groeiambitie voor de sociale huur (30 % van de bouwopgave) is rekening gehouden met de extra vraag naar kleine betaalbare sociale huurwoningen vanwege de ambulantisering. Binnen de huisvestingsverordening verkennen we tevens de mogelijkheden om meer maatwerk te kunnen bieden in de toewijzing van huurwoningen aan specifieke (zorg)doelgroepen.

Draagkracht in de wijk borgen voor ambulantisering

Vanuit het sociaal team besteden we extra aandacht aan integratie van zorgdoelgroepen in de wijk door voldoende begeleiding (zowel vrijwillige begeleiding en begeleiding uit het eigen netwerk als professionele begeleiding). We geven hierbij bijzonder aandacht aan overlast als gevolg van verward gedrag, waarbij er zowel aandacht is voor de overlastgever als voor de omgeving. Om draagkracht in de wijk te borgen is van belang dat voldoende voorlichting wordt gegeven over de doelgroepen die door de ambulantisering vaker in reguliere woonwijken komen wonen (uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang, maar ook Verstandelijk Beperkten).

Doorstroomhuis van intramuraal naar zelfstandig wonen

De overgang naar (volledig) zelfstandig wonen valt veel zorgbehoevenden zwaar. Zij hebben dan behoefte aan vormen van begeleiding of toezicht. Op dit moment is er een kleinschalige tijdelijke opvang in de vorm van de BOKA, maar dit is ontoereikend. Om de overgang vanuit een intramurale woonzorg-situatie (waaronder Beschermd Wonen / Maatschappelijke Opvang, jeugdzorg, crisissituaties) soepeler te laten lopen, onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor het inzetten van een 'doorstroomhuis' ter overbrugging vanuit een woon-zorg situatie naar zelfstandig wonen in een reguliere woonwijk (short-stay faciliteit). Een dergelijke short-stay voorziening heeft ook een mogelijke functie voor kortdurende opvang tijdens crisissituaties, bekend bij het sociaal team.

Stimulering en afwegingskader nieuwe woonzorginitiatieven

Als bijzondere huisvesting in het kader van zorgdoelgroepen nodig is, ligt het initiatief voor de realisatie daarvan bij zorginstellingen, particuliere initiatieven en Provides. Wij bieden als gemeente ruimte in het bouwprogramma voor vernieuwende woon-zorg concepten en willen in overleg met relevante partijen kijken hoe we hiertoe een faciliterende rol kunnen vervullen.

De gemeente waardeert en stimuleert het eigen initiatief. Vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving vinden wij het ook belangrijk dat alle groepen met een zorgvraag in beginsel in de gemeente IJsselstein hun plek moeten kunnen vinden. Daarom willen wij in beginsel hieraan meewerken, mits:

- Initiatiefnemers indien nodig bereid zijn om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kunnen worden.
- Er sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief gericht is op de lokale behoefte of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten; zeker ten aanzien van de inzet van Wmo-middelen.
- De beoogde locatie op korte afstand van winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties is (binnen de 500-meter cirkel). Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.

De gemeente voert de regie met betrekking tot de verschillende initiatieven, zodat indien mogelijk schaalvoordeel behaald kan worden en passend aanbod van wonen met zorg geborgd wordt.

5 Uitvoeringsprogramma

De woonvisie willen we ten uitvoer brengen via een tweejaarlijks uitvoeringsprogramma. Dit programma vormt de leidraad bij de activiteiten die de gemeente oppakt. Tweejaarlijks monitort en actualiseert de gemeente het programma. Daarbij gaat zij na in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van de uitvoering, gericht op het bereiken van de doelen.

Het uitvoeringsprogramma valt in een aantal delen uiteen. In de eerste plaats gaat het om een overzicht van activiteiten, inclusief een prioriteitstelling. Daarbij besteden we ook aandacht aan de monitoring. In de tweede plaats gaat het om een aantal afwegingskaders: voor nieuwbouw en voor woonzorg-initiatieven. In de derde plaats hebben we de bouwstenen voor de prestatieafspraken vanuit deze woonvisie benoemd.

5.1 Activiteitenoverzicht

In de onderstaande schema beschrijven we de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit deze woonvisie te realiseren. Per maatregel is een prioriteitstelling aangegeven, en is aangegeven welke partijen een rol spelen en wie het initiatief neemt.

Prioriteitstelling:

- I. Op korte termijn oppakken (komende 2 jaar)
- II. Op langere termijn oppakken
- D. Doorlopend of terugkerend

Betrokken partijen

- G = Gemeente
- C = Woningcorporatie
- B = Bewoners (belangenorganisaties)
- P = Provincie
- U = Regio U16
- R = Rijk
- W = Welzijnsaanbieders
- Z = Zorginstellingen
- M = Marktpartijen, makelaars, projectontwikkelaars

	Initiatief?	Partners?	Prioriteit
Groeiambitie en gevarieerde woonmilieus			
<ul style="list-style-type: none"> • Maken inventarisatie inbreidings-, transformatie- en herbestemmingsmogelijkheden mogelijkheden. Locatiestudie voor uitbreiding buiten de contouren. 	G	P, B, R, M, C	I.
<ul style="list-style-type: none"> • Ondersteunen woningbouwinitiatieven, conform het afwegingskader. 	G	M, C	D.
<ul style="list-style-type: none"> • Wijkenplan op hoofdlijnen maken. 	G	C	I.
<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliteitsvisie uitwerken in regionaal verband. 	G	P, R	I.
<ul style="list-style-type: none"> • Huidige plancapaciteit van circa 230 woningen versneld realiseren. 	G	C, M	I.

	Initiatief?	Partners?	Prioriteit
Voorkomen van verdringing			
• Bijhouden belangstellendenregistratie voor woonwagens. Op basis van deze registratie uitbreidingsbehoefte vaststellen en faciliteren.	G	P	I.
• Inventarisatie inzet instrumentarium voor behouden van goedkope koopwoningen, zoals woningen met kleine beukmaat, architectonisch niet uitbreidbare woningen en maatschappelijk gebonden eigendom.	G	M	II.
• Uitwerken doelgroepenverordening voor realisatie middenhuur en goedkope koop	G	M, P	II.
• Inventariseren behoefte aan short-stay voorzieningen voor arbeidsmigranten.	G	M	D.
• In beeld brengen woonzorg aanbod en nader inventariseren woonzorg behoefte onder verschillende zorgdoelgroepen in de gemeente IJsselstein.	G	W, Z, C, B	I.
• Verkennen hoe binnen huisvestingsverordening meer maatwerk geleverd kan worden in de toewijzing van huurwoningen aan specifieke (zorg)doelgroepen.	G	C, U	I.
• Mogelijkheden voor inzet doorstroomhuis onderzoeken als short-stay-faciliteit tussen opname en zelfstandig wonen, en ten behoeve van crisissituaties.	G	W, Z, C	II.
Toekomstbestendige wijken			
• Mogelijkheden voor inzet GPR bij nieuwbouw onderzoeken	G	M, C	I.
• Opstellen warmtetransitieplan, met daarin aandacht voor woongebieden die versneld energetisch verbeterd kunnen worden.	G	B, C	I.
• Voorlichting over energetische verbetering van bestaande woningen, gericht op particulieren. Met aandacht voor subsidiemogelijkheden, regelgeving en techniek. <i>(waar relevant in samenhang met voorlichting over preventieve woningaanpassing)</i>	G	B, M	D.
• Verkennen mogelijkheden voor inzet blijvers-, duurzaamheids- en/of verzilveringslening via het SVN.	G	B, M, W	I.
• In omgevingsvisie uitwerken hoe gezonde leefomgeving en groen in de buurt bevorderd kan worden	G	B	II.
• In het kader van gebiedsbeheer looproutes in de wijken toegankelijk en veilig maken, met prioriteit voor routes richting voorzieningen. Bestek hier op aanpassen.	G	B	D.
Langer zelfstandig wonen			
• Preventieve voorlichting over toegankelijk wonen en tijdige woningaanpassing in particuliere voorraad en bij sociale huurwoningen. Met aandacht voor subsidie-mogelijkheden, regelgeving en techniek. Onder andere door inzet wooncoaches <i>(waar relevant in samenhang met voorlichting over energetische verbetering)</i> .	G	B, M, W, Z, C	D.
• Efficiënt gebruik van reeds aangebrachte Wmo-voorzieningen door stimuleren tijdige doorstroming naar meer geschikte woning.	G	W, C	D.
• Zorgen voor voldoende begeleiding en voorlichting in de wijk in het kader van draagkracht voor ambulantisering.	G	W, Z, B	I.
• Ondersteunen woonzorginitiatieven, conform het afwegingskader	G	C, M, Z, W	D.

Monitoring en actualisatie

Iedere twee jaar stelt de gemeente vast in welke mate de doelen uit de woonvisie bereikt zijn. Daarbij gaat zij in het bijzonder in op actuele ontwikkelingen, met de vraag of dit noodzaakt tot bijstelling van voorgenomen activiteiten.

Op grond van deze monitoring actualiseert de gemeente het activiteitenoverzicht en de prioriteitstelling.

Afwegingskader woningbouw

Voor nieuwbouwtwikkelingen hanteert de gemeente het volgende volkshuisvestelijke afwegingskader. De gemeente toetst vanuit deze woonvisie woningbouwplannen aan de volgende kwalitatieve criteria voor Strategische Woningbouwplanning:

	Inbreiding	Uitbreiding
Kwantitatief	600-800	1.700-1.900
Kwalitatief		
• Passend bij het woonmilieu / leefstijl	Traditioneel	Traditioneel / modern
• Levensloopgeschikt	Ja	Wens
• Doorstroomvraag: koop vanaf € 250.000	30% →	
• Sociaal	> 30% (mits gedifferentieerd) →	
• Middenhuur/koop tot de NHG grens van € 295.000, maar met het accent op de prijsklasse tot € 225.000	← 40%	
• Woonzorg	Locaties nabij basisvoorzieningen --> zie afwegingskader wonen met zorg	
• Duurzaamheid	GPR 7	GPR 7 ↑
Omgeving		
• Principes gezonde omgeving	Ja	
• Innovatie en eigen initiatief	Passend binnen voorgaande kwalitatieve criteria	

Afwegingskader woonzorginitiatieven

Bij woonzorginitiatieven hanteert de gemeente het volgende volkshuisvestelijke afwegingskader.

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kunnen worden voor een brede doelgroep.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het is initiatief gericht op de lokale behoefte, of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- De beoogde locatie ligt op korte afstand van winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties (binnen de 500-meter cirkel). Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.

Onderwerpen prestatieafspraken

Op basis van deze woonvisie willen we met Provides prestatieafspraken maken over in elk geval de volgende onderwerpen:

1. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen in de segmenten die met passend toewijzen bereikbaar zijn, zodat ook de laagste inkomens in de gemeente terecht kunnen, met als uitgangspunt > 30% sociaal bij nieuwbouw.
2. Bij nieuwbouw, verkoop of herstructurering van sociale huurwoningen inzetten op meer differentiatie in buurten en het creëren van doorstroommogelijkheden voor middeninkomens.
3. Woonlastenbenadering van huurders, met aandacht voor energetische maatregelen in relatie tot de daling van de totale woonlasten van de bewoner, minimabeleid, vroegsignalering en voorkomen betaalachterstanden.
4. Spreiding van de opgave over de wijken die de huisvesting van vluchtelingen, arbeidsmigranten, zorgdoelgroepen met zich meebrengt.

5. Verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningvoorraad, afgestemd op het gemeentelijke warmtetransitieplan.
6. Opvang van de uitstroom uit BW/MO.
7. De beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor mensen met ondersteuningsbehoeften.

Bijlage 1 Input vanuit de bijeenkomsten

In de voorbereiding van deze woonvisie is een aantal bijeenkomsten georganiseerd, met de gemeenteraad, met inwoners, en met belanghebbende professionals in een tweetal woonlabs. In deze bijlage vindt u een samenvatting van de belangrijkste punten die benoemd zijn in deze bijeenkomsten.

Raadsbijeenkomst

- **Bouwopgave:**
 - Identiteit behouden, dorpskarakter, huidig karakter IJsselstein behouden.
 - Waarom niet meer samenwerking in de regio? Regionaal denken: ook buiten gemeente grens is nodig.
 - Behoud niveau voorzieningen: theater, bibliotheek, zwembad.
 - “Doormodderen” als je geen keuze maakt in de bouwopgave (kwantitatief en kwalitatief)
 - Organische groei.
 - Buiten rode contouren bouwen (noord & zuid) is een bedreiging bij grote bouwopgave.
 - Mobiliteit, ontsluiting is belangrijk aandachtspunt.
- **Wat bouwen voor welke doelgroepen:**
 - Denk aan middelen/tools voor sturing op de woningmarkt.
 - Differentiatie in nieuwbouw, diversiteit in aanbod bieden.
 - Zorg er voor dat alle groepen aan bod komen. “Ongedeeld” IJsselstein, ook voldoende sociale huur.
 - Denk misschien ook andersom: wat is belangrijk? Dat de binnenstad blijft leven. Middenstand, etc. Het gaat nu de verkeerde kant op (leegstand winkels). Vraag: wie kopen er in de binnenstad (gezinnen?)? Wellicht juist die doelgroep bedienen → behoud leerlingen op scholen → verenigingen, etc.
 - Binnenstedelijk bouwen voor € 300.000/€ 450.000.
 - Vergrijzing → 16% (landelijk 9%) is groot aandachtspunt.
 - Niet iedereen kan zelfstandig blijven.
 - Met nieuwbouw ouderen verleiden van groter naar beter, doorstroming creëren.
 - Nieuwe concepten denken.

Bewonersavond

- **Verduurzaming:**
 - Actievere en stimulerende houding gemeente met betrekking tot duurzaamheidsmaatregelen, met goede informatie.
 - Stimuleren verduurzaming: vergoeding duurzaamheidsadvies bij aanpassing woning. Energiebesparing → maak het aantrekkelijk; financieel/regelgeving voor financiering.
 - Geen leges bij bouw of verbouw nul-op-de-meter.
 - In nieuwbouwwijk de gasleidingen wel aanleggen voor mogelijk in de toekomst waterstof.

- **Bouwlocaties:**
 - Hergebruik structureel leegstaande panden stimuleren door snelle vergunningverlening.
 - Ophogen en herstructureren voorkeur boven uitleglocatie.
 - Herstructurering: volg voorbeeld Houten (De Molen).
 - IJsselstein is vol, dus niet meer bouwen binnen de bebouwde kom.
 - Rekening houden met groene hart, welzijn van mensen, wonen in het groen. Welzijn, recreatie belangrijk. Welk type stad willen we zijn?
 - Prioriteit geven aan bouwen in Rijnenburg (regionale bouwlocatie).
 - Bouwen op voetbalvelden. Tennis, hockey en ongewenste industrie in de stad zoals Roba en Schilte een goed alternatief bieden bij A2, kleine woningen voor ouderen dicht bij de winkelstraat bouwen.
 - Is het een optie om de sportvelden aan de Heerodelaan te verhuizen?
 - Rode contouren niet heilig, wel zorgvuldig afwegen.
 - Niet krampachtig vasthouden aan rode contouren.

- **Wat bouwen en voor welke groepen:**
 - Vernieuwend bouwen (andere vormen). Meer om een erf bijv.
 - Geen 'doorsnee' woningbouw maar kiezen voor duurzaam, groepswonen en tiny houses.
 - Meer bouwen tussen 400.000 en 600.000.
 - Onbenutte kantoorruimte en winkels ombouwen voor jong en oud door elkaar, dus grotere en kleinere woningen door elkaar.
 - Bouwen voor jongeren en voor 75+-ers. Niet teveel scheiden jong/oud. Betaalbaar bouwen. Sociale woningen.
 - Nieuwbouw voor doorstroom binnen de gemeente. Starters woningen. Senioren woningen.
 - Om voorzieningen betaalbaar te houden en het winkelaanbod te behouden, moet IJsselstein uitbreiden voor groei.
 - Bij nieuwbouw kiezen voor doelgroepen zoals starters en senioren.
 - Huurappartementen vrije sector, in de middenhuurklasse
 - Gemeente moet meer sturen en zelf richting geven aan het bouwen dan de vastgoed ondernemers, anders wordt er teveel voor het duurdere segment gebouwd.
 - Woonvormen met zelfstandige woningen en gedeelde voorzieningen, a la Bosruiter in Nieuwegein.
 - Meer huurappartementen in vrije sector in de midden huurprijs (max 1.000). Doorstromen van grote koopwoning naar gelijkvloerse appartementen met 2 slaapkamers.
 - Meer huurwoningen voor jongeren (alleenstaanden) maar ook nieuwbouw voor starters (stellen).
 - Inzetten op nieuwbouw voor jongeren. IJsselstein vergrijst. Jongeren trekken weg.
 - Het doorstromen van ouderen is nu niet mogelijk, omdat daar nog geen (niet genoeg) passende woningen voor zijn. Van groot naar beter. Appartementen zijn duurder dan huizen.
 - Jongeren vallen vaak overal buiten.
 - Let op de integratie van jong en oud. Bouw niet eenzijdig alleen specifiek voor ouderen.
 - Appartementen van circa 90-95 m². Betaalbaar.
 - Doorstroming. Appartementen voor ouderen. Die laten duurder woonhuis achter. Daar gaat jong gezin in. Dan kan starter in betaalbaar huis.

- Wonen en zorg:
 - Ivm de toekomst rekening houden met de behoeften van oudere bewoners (rolstoel-vriendelijke, ruimere liften). Geen drempels en trappen (POG raadplegen).
 - Voor mensen met psychiatrische stoornis -> begeleid (zelfstandig) wonen. Dus wonen met toezicht uiteindelijk in elke wijk mogelijk zijn.
 - De thuiszorg is niet toegenomen, maar juist afgenomen. Daarom is een woning met ruim toilet, zonder drempels, dus goede voorzieningen noodzakelijk. Rekening houden met de bouw al.
 - Geef ruimte aan groepen die zelf initiatieven ontplooiën om selfsupporting woongroep op te richten. Bouwgrond. Ambtelijke drempels.
 - Woongroepen
 - Aangepaste woningen voor zorg
 - Lening voor aanpassen woning evt. in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen.
 - Voor alle woningen: levensloop bestendige woningen voor jong en oud.
 - Mantelzorg is vaak niet mogelijk, omdat man + vrouw moeten werken of de afstanden te groot zijn of de sociale omstandigheden laten hulp bieden niet toe.
 - Kangaroo woningen bouwen voor ouderen en mantelzorgers, maar ook voor gescheiden gezinnen, zodat de kinderen bij beide ouders of opa/oma terecht kunnen. Afspraken en mogelijkheden vooraf vastleggen voor doorstroming. Gemeente moet daarbij hulp bieden. Ook niet familiegebonden deze woningen ontwikkelen.
 - Genoeg betaalbare gelijkvloerse woningen in iedere wijk nabij winkels.
 - Aanleunwoningen nabij de winkelree. Faciliteiten koppelen aan de bestaande verzorgingshuizen.
 - Zorg voor ouderenwoningen in de buurt van voorzieningen.
 - Meer mogelijkheden opdelen woningen in wooneenheden voor ouderen. Ouderen in laten wonen bij grote woningen, bv boerderij, buitengebied. Gemeente faciliteren.

- Overig:
 - Visie op het gebied van mobiliteit los van de woonvraag. Het is een hoofdonderwerp naast de woonvisie.
 - Verbeteren mobiliteitsvisie Stimuleren gebruik van de fiets door verbeteren fietsnetwerk, verbeteren regelinstallatie voor fietsers en veiligheid verbeteren.
 - In de woonvisie opnemen: woonomgeving en gezondheid.
 - Blijven inzetten op nieuwbouw. Bedenk andere oplossingen voor bereikbaarheid, bv fietssnelwegen.
 - Houd rekening met grond posities om sociale woningbouw in de overspannen woningmarkt mogelijk te maken.

Woonlabs

- Fysieke leefomgeving:
 - Nieuwbouw aanpasbaar bouwen.
 - Goed openbaar vervoer (tram doortrekken) + fiets aansluitingen.
 - Deel mobiliteit, 'mobility as a service'.
 - Economische houdbaarheid --> hoog inzetten op bouwopgave!
 - **Regionale** behoefte meenemen.
 - Maak consequenties van groei ≠ niet groei helder.
 - Grote groeiambitie: 5.000 woningen.

- Voor iedere doelgroep bouwen (ook voor doorstroming):
 - Middenhuur
 - Ook hoog segment (koop)
 - Gezonde mix bouwen
 - Ook sociaal + goedkope koop
- Rode contouren, aanpassen = essentieel.
- Gestapelde bouw kan in de mix.
- Ouderen willen kwaliteit en voorzieningen in de buurt.
- Mix van doelgroepen in de wijk.
- Uitbreidingswijk inclusief voorzieningen voor dagelijkse behoeften (niet concurrerend met binnenstad, inclusief sociaal en ontmoeten).
- Energietransitie: per wijk aanpakken van veel woningen nodig. Er is veel onzekerheid --> opzetten aanpak:
 - Kennis mobilisatie. Goede voorlichting + informatie over subsidies.
 - Vragen over technieken en regels.
 - Gemeente 2021 warmtetransitieplan --> gemeente: per buurt bepalen wat de beste strategie voor energietransitie is. Ambitie per wijk en/of woningtype.
 - Partnerschap met verschillende rollen: bewoners, gemeente, maatschappelijke organisaties, bedrijven.
 - Standaard huis -> aanpak -> hoe zorg je ervoor dat je hier als partners in kunt voorzien?
 - Lokale bedrijvigheid eraan verbinden -> verduurzamingspakket bij verkoop.
 - Taak voor gemeente als regisseur -> + modelwoning + kosten – batenanalyse.
 - 'Buurkracht' inschakelen?
 - Kijk naar totaalplaatje: woonlasten.
 - Gedragsaanpassing = lastig.
 - Bewustwording --> kleinschalig voorbeeldproject.
 - Maatschappelijk vastgoed gemeente als voorbeeldfunctie --> in 2027 5-6 goede projecten gerealiseerd als doel.
- Sociale leefomgeving:
 - Alle nieuwbouw levensloop geschikt/ aanpasbaar -> rollator toegankelijk.
 - Opgave om mensen met BW indicatie te huisvesten in de wijk --> 2019 pilot met Nieuwegein.
 - Er zijn: doorstroomprojecten voor ouderen + korting op nieuwe huur om gat te overbruggen -> gaat goed bij nieuwbouw + dicht bij voorzieningen.
 - Woonscan/ wooncoach voor bewustwording opgave langer thuis wonen.
 - Meer doelgroepen mengen!
 - Gespikkeld wonen met koop er tussen, mogelijk?
 - Er zijn veel aangepaste woningen in de wijdere regio.
 - Verwachten we niet te veel in de inclusieve samenleving + burenhulp?
 - Betaalbaar wonen:
 - Middenhuur bij woningcorporatie, na de sociale taak.
 - Er zijn veel sociale gezinswoningen (groot), bezit woningcorporatie moet gedifferentieerd zijn.
 - Kleiner bouwen -> 1-2 persoons huishoudens.
 - Meer doorstroming = nodig --> koopgarant voor starters?
 - Opgave in de toegankelijkheid sociale hoogbouw -> combinatie van sloop-nieuwbouw + renovatie --> ook energie.

- Midden huur op gemeenteground? <-> balans in grondopbrengst om andere voorzieningen te kunnen financieren.
- Bouwen voor cohesie -> ruimte voor out the box initiatieven.
- Doelgroepen met prioriteit:
 - mensen met psychosociale problematiek -> zorg + wonen.
 - bijzondere aandacht voor jongeren/jonge gezinnen.