Nieuwegein

Omgevingsprogramma wonen

Februari 2024



Inhoudsopgave

Samenvatting

Voorwoord

1. Inleiding

2. Woningvoorraad

3. Wonen en Zorg

4. Leefbare wijken

5. Duurzame woningen

6. Monitoring en evaluatie

7. Samenwerking

8. Uitvoeringsprogramma

Bijlagen



Nieuwegein Omgevingsprogramma Wonen 2024-2040 Een fijne woonplek voor iedereen!

Nieuwegein

1. Woningvoorraad

Bestaande woningen beter benutten: doorstroming, optoppen, splitsen
En ± 5000 woningen erbij tot en met 2030

Twee derde betaalbare woningen → **30%** sociale huur | **12%** lage middenhuur | **24%** betaalbare koop en middenhuur

Een derde dure woningen

'Een toekomstbestendige stad voor jong en oud'

Voor starters

Kleine, betaalbare koop- en huurwoningen.

150 woningen voor starters en mensen uit de Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen.

Bouwen **200** koopwoningen tussen **€210-260.000**.

Minimale oppervlakte 50m2, uitzondering mogelijk.

Voor doorstromers

Door te bouwen voor mensen die wooncarrière willen maken, houden we de stad vitaal.

Voor ouderen

1/3 levensloopgeschikte appartementen (**1865**)

1365 nultreden
325 geclusterd
170 zorggeschikt



2. Wonen en zorg

In Nieuwegein werken we met zorgcirkels. In de zorgcirkels bouwen we woningen die geschikt zijn voor **ouderen** en **mensen met een zorgvraag** en voldoen aan de **Wmo proof richtlijn**. We faciliteren en stimuleren ontmoeting.

Gemengd en **Geclusterd Wonen** zien we als de toekomst voor meer samenleven en omzien naar elkaar en langer thuis wonen.

Goede balans **draagkracht** en **draaglast** in elke wijk.

Ten minste **twee** wooncomplexen erbij voor **gemengd (tijdelijk) wonen**.

Minimaal één complex voor mensen met **dementie**.

3. Leefbare Buurten

Een veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor prettig wonen.

Inzet op:
- Verbeteren leefomgeving
- Evenwichtige spreiding
- Buurtaanpak

Zelfstandig wonen aandachtsgroepen

Bescherming woningvoorraad

Woningen splitsen, optoppen en delen

4. Duurzame woningen

We bouwen groen, duurzaam en klimaatadaptief

- ✓ Met behoud van het groene karakter van de stad.
- ✓ We verduurzamen en vergroenen de bestaande woningvoorraad.
- ✓ We stimuleren verduurzaming woningeigenaren.
- ✓ Inzet onderhoud en comfort woningen

Voorwoord

Iedereen heeft behoefte aan een veilige plek om thuis te komen. Nieuwegein is een aantrekkelijke stad om te wonen en is in trek vanwege de voorzieningen, het groen, en de nabijheid van Utrecht. ‘’Als je hier woont, wil je niet meer weg’’, hoor ik regelmatig. We willen dat Nieuwegein een aantrekkelijke woonstad blijft. Nu en in de toekomst.

De vraag naar woningen is onverminderd hoog. In de afgelopen periode zijn er veel woningen bijgekomen. Vooral in City en Rijnhuizen worden er nog woningen gebouwd. We willen dat er een gedifferentieerd aanbod van woningen is: voor starters, voor ouder wordende inwoners en voor nieuwkomers die zich in Nieuwegein willen vestigen. Van betaalbare woningen tot woningen in het hogere segment. Veel mensen die voor het eerst een huis willen kopen, kunnen dit niet vanwege de hoge kosten. Daarom voegen we 200 woningen toe die onder de betaalbaarheidsgrens liggen.

Ook in Nieuwegein zien we dat de groep oudere inwoners groeit. En dat er tegelijk een lichte toename is van jongere inwoners die in Nieuwegein hun wooncarrière willen voortzetten. Voor nieuwkomers willen we een aantrekkelijke stad zijn. Door de grote veranderingen in de zorg, wordt er meer zorg aan huis gegeven. We hebben in Nieuwegein al goede ervaringen met een aantal wooncomplexen voor ouderen. We zetten verder in op kleinschalige woonvormen waar zorg kan worden gegeven.

Hoe kunnen we als stad aantrekkelijk blijven? Door ook voorzieningen mee te laten groeien, door het groen en het water in onze stad mooi te houden, door ervoor te zorgen dat we ook een toegankelijke stad blijven.

Voor u ligt het omgevingsprogramma wonen. Dit bouwt voort op onze Omgevingsvisie ‘Nieuwegein verstedelijkt en vergroent’. In dit omgevingsprogramma wonen beschrijven we hoe we werken aan een fijne woonplek in Nieuwegein.

We realiseren ons dat er ook onzekere omstandigheden zijn die van invloed zijn op ons programma wonen: van regelgeving tot internationale spanningen. Desondanks zien we dat, mede dankzij goede samenwerking in de U16-regio met andere gemeenten, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en ontwikkelaars, we ook veel kunnen bereiken.

Deze samenwerking zetten we graag voort. Zodat Nieuwegein in 2040 nog steeds een aantrekkelijke woonstad is om in thuis te komen.

Marieke Schouten
Wethouder Wonen

1. Inleiding

Wonen is van ons allemaal. Voor alle mensen van jong tot oud, is het belangrijk om een fijne woonplek te hebben. Nieuwegein wil haar inwoners deze fijne woonplek bieden. Het programma wonen is één van de programma's in het kader van de Omgevingswet. In onze omgevingsvisie hebben we de ambitie geformuleerd om in 2040 een toekomstbestendige stad te zijn voor jong en oud. Via dit programma geven we uitwerking aan deze ambitie. Het hoofddoel is om iedereen in Nieuwegein prettig te laten wonen en woonwensen en woningbehoeften van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen Nieuwegein.

2040: Aantrekkelijke woonstad voor iedereen

Vitaal, evenwichtig en aantrekkelijk. Voor jong en oud. Voor huurders en voor kopers. Van goedkoop tot duur. In Nieuwegein kun je een goede start en ook wooncarrière maken. We zijn er voor alle inkomensgroepen met een mix van verschillende soorten woningen. Evenwichtig qua leefbaarheid en aansluitend op de vraag van inwoners en nieuwkomers.
De kracht van Nieuwegein is dat we gemêleerd zijn. Ook in de toekomst zijn we een aantrekkelijke stad. Met aandacht voor kwetsbare inwoners en evenwicht tussen 'dragende en vragende' inwoners. 'City is ons levendige stadscentrum met daarom heen rustige wijken' is het uitgangspunt in de omgevingsvisie. Verbondenheid met elkaar en onze woonomgeving vinden we belangrijk.

Ambities voor 2040 op een rij:

1. **Onze woningvoorraad sluit aan bij de (veranderende) behoefte.**
2. **Het is goed samenleven in alle wijken.**
3. **Alle wijken zijn leefbaar.**
4. **De woningvoorraad is kwalitatief goed en toekomstbestendig.**

In dit programma hebben we vier ambities bepaald. We vinden het belangrijk dat onze woningvoorraad past bij de wens en de behoefte van inwoners. Nu maar ook in de toekomst (ambitie 1). De huisvesting van aandachtsgroepen en de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen krijgt een steeds grotere rol binnen het woonbeleid. Daarom ambitie 2 'Het is goed samenleven in alle wijken.' Het aandeel kwetsbare inwoners is hoog in Nieuwegein. We willen voorzien in wonen, welzijn en zorg in de wijk zonder dat de leefbaarheid (ambitie 3) onder druk komt te staan. De meeste woningen staan er al. Deze bestaande woningvoorraad vraagt om aandacht. We zien een opgave om te verduurzamen en kwaliteit van woningen te verbeteren (ambitie 4).

Aanleiding

Onze vorige woonvisie dateert uit 2015, met een aanvulling in 2019. Nieuwe wetgeving en landelijke programma's zoals de Nationale Woon-en Bouw agenda, landelijke prestatieafspraken en de regionale woondeal, vragen om een uitwerking op lokaal niveau. Dit vertalen we in het omgevingsprogramma wonen. In 2024 maken we weer nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties. Dit programma is belangrijke input daarvoor.

Context

In heel Nederland is een groot tekort aan woningen. De bevolking wordt steeds ouder. En mensen blijven langer thuis wonen. Het aandeel ouderen in de samenleving loopt op. Dit brengt andere woonwensen met zich mee. Voor starters zijn er weinig tot geen mogelijkheden om toe te treden op de woningmarkt. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. De grootste uitdaging is om een woningaanbod te creëren dat aansluit bij die veranderende samenstelling van de bevolking en haar woonwensen.

De landelijke trend zien we terug in Nieuwegein. Het aantal ouderen en 75+ers gaat toenemen. De betaalbaarheid staat onder druk.

Regionale afstemming

We maken onderdeel uit van de woningmarktregio U16. Om de druk op de woningmarkt te verminderen heeft de U16 een woondeal gesloten met de provincie Utrecht en het Rijk. De bijdrage van Nieuwegein is om in de periode tot en met 2030 5100 woningen te bouwen. Daarbij streven we dat tenminste twee derde van de nieuwbouw betaalbaar is waarvan 30% sociale huur. In regionaal verband maken we in 2024 ook afspraken over een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen en aandachtsgroepen.

Woonwijs in het omgevingsprogramma

Elke gemeente is volgens het Rijksprogramma een thuis voor iedereen verplicht een integrale woonzorgvisie te maken om ouderen en kwetsbare inwoners geschikte woningen aan te kunnen bieden. Daarnaast wordt de woonzorgvisie een verplicht onderdeel van het programma wonen. Woonwijs 2022-2026 is onze huidige woonzorgvisie en hebben we geactualiseerd en integraal opgenomen in dit omgevingsprogramma.

Gebalanceerde groei

In het onderzoek 'Groei van de Stad' is onderzocht wat er nodig is voor een gebalanceerde groei van Nieuwegein. Uit dit onderzoek komt naar voren dat Nieuwegein op stadsniveau de bouw van 9000 woningen binnen het woningbouwprogramma 2017-2030 aankan, wanneer de vijf kritische succesfactoren in acht worden genomen. Voor een gebalanceerde ontwikkeling van een duurzaam, gezond en veilig stedelijk leven in Nieuwegein wordt ingezet op vijf kritische succesfactoren:

1. Ruimtelijke ordening en inrichting moeten bijdragen aan een leefbare en veilige stad.
2. Voorzieningen moeten meegroeien in de nabijheid.
3. Investeren in de kwalitatieve versterking van het groen.
4. Blijvend inzetten op lopen, fietsen en openbaar vervoer.
5. Gebiedsgericht en integraal werken is een voorwaarde.

De stad kan de groei aan als er tegelijkertijd ook wordt geïnvesteerd in de kritische succesfactoren. Groeien zonder gelijktijdige inzet op en verbetering van de stedelijke structuur is niet wenselijk. Een uitgebreide uitleg van de vijf succesfactoren is opgenomen in de bijlage.

Centrale as

Nieuwegein heeft een aantal wijken waarin de leefbaarheid en de veiligheid onder druk staan. Dit daadwerkelijk verminderen, vraagt om een integrale aanpak. Vanuit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt er in Nieuwegein geïnvesteerd in het gebied de Centrale As. Gemeente en lokale partners maken voor dit specifieke gebied een uitvoeringsprogramma gericht op leefbaarheid. Het uitvoeringsprogramma Centrale As staat op zichzelf en is afgestemd op het omgevingsprogramma wonen.

Sustainable Development Goals

Met het omgevingsprogramma wonen dragen we daarnaast bij aan de volgende Sustainable Development Goals, die de Verenigde Naties (VN) vaststelden als nieuwe mondiale duurzame ontwikkelingsagenda voor 2030:



Zo bepaalt het aanbod van (betaalbare) woningen waar mensen gaan wonen, naast de werklocatie en sociale relaties. Beweging op de woningmarkt is belangrijk voor starters en doorstromers. Buitenshuis is een gezonde en veilige leefomgeving van belang (doel 11). Daarnaast draagt het omgevingsprogramma wonen bij aan het langer thuis wonen bij een zorgvraag, het omzien en stimuleren van samenleven met elkaar (doel 3) en meer betaalbare woonlasten én woningen (doel 1).

Raakvlakken en reikwijdte

Het omgevingsprogramma wonen raakt aan en is afgestemd op ander beleid zoals het onderzoek groei van de stad, Betere Buurten en het nationale programma Leefbaarheid en Veiligheid. Daarnaast raakt het andere omgevingsprogramma's: Nieuwegein Gezond, Duurzaam Bouwen woningbouw 2022 en Klimaatadaptatie. Het omgevingsprogramma Natuur in de stad wordt ook in 2024 vastgesteld.

Dit omgevingsprogramma wonen geeft geen antwoord op álles. Er is een duidelijke afbakening met andere programma's voor de focus én realisatiekracht. Het omgevingsprogramma gaat bijvoorbeeld niet over:

* Aantallen op locaties (wel percentages en de woningbehoefte voor specifieke aandachtsgroepen),
* Inrichting bestaande en nieuwe wijken (zie Betere Buurten),
* Uitstraling van de woningen (omgevingsprogramma ruimtelijke kwaliteit),
* Wonen en gezondheid (omgevingsprogramma Nieuwegein Gezond) en
* Duurzaamheid en klimaatadaptatie (zie programma duurzaam bouwen, klimaatadaptatie en Transitievisie warmte).

Looptijd

Het omgevingsprogramma wonen heeft een scope tot en met 2040. We hebben nadrukkelijk oog voor de lange termijn: woning(bouw)initiatieven kennen vaak een lange doorlooptijd en we willen juist als overheid een duurzaam lange termijnperspectief schetsen in de snel veranderde markt en onzekerheden rondom wonen. We sluiten daarom aan bij de looptijd van de Nieuwegeinse omgevingsvisie tot 2040. Het uitvoeringsprogramma loopt tot 2030. De dagelijkse praktijk van het wonen is dynamisch en verandert snel: denk aan de veranderde marktomstandigheden, de bevolkingssamenstelling en landelijke wetgeving. Flexibiliteit in het woonbeleid is daarom nodig. De toekomst laat zich niet geheel voorspellen en hebben we als gemeente niet alleen in de hand. We actualiseren dit omgevingsprogramma daarom elke vier jaar.

Leeswijzer

In de komende hoofdstukken beschrijven we per ambitie waar de behoeften en opgaven liggen en waar de belangrijkste keuzes voor het wonen in Nieuwegein in de toekomst liggen. Deze opgaven en keuzes beschrijven we in de volgende hoofdstukken: 2: Woningvoorraad; 3: Wonen en Zorg; 4: Leefbare wijken en 5: Duurzame woningen. In hoofdstuk 6 bespreken we de monitoring en evaluatie, in hoofdstuk 7 beschrijven we hoe we de samenwerking zien en tot slot is in hoofdstuk 8 het uitvoeringsprogramma uitgewerkt.



2. Woningvoorraad

Ambitie tot 2030

We werken aan een woningvoorraad die aansluit bij de veranderende woonbehoefte.

Starters, gezinnen en ouderen kunnen in Nieuwegein terecht voor een geschikte en betaalbare woning. We denken aan de huidige en toekomstige generatie. Men kan hier blijven wonen en wooncarrière maken. Daarbij is zowel de woning als leefomgeving passend voor mensen die zo lang mogelijk zelfstandig moeten blijven wonen. Daarnaast kunnen mensen anticiperen op het wonen voor later. Naast de bouw van geschikt aanbod stimuleren we de doorstroming op de woningmarkt.

Het onderzoeksbureau Companen heeft de Nieuwegeinse woningmarkt op dit moment in beeld gebracht. Dit onderzoek hebben we opgenomen in de bijlage. Daarnaast hebben we diverse gesprekken gevoerd met inwoners en professionele woonpartners. Deze input is verwerkt in dit omgevingsprogramma wonen.

Behoefte

Het onderzoek van Companen naar de Nieuwegeinse kwalitatieve woningbehoefte tot 2030 is gebaseerd op WoON2021, een woonwensenonderzoek dat in 2020 is uitgevoerd.

We zien en horen dat veel kleine huishoudens in grote woningen wonen. Zij willen soms wel verhuizen: geschikt aanbod en betaalbaarheid houdt ze tegen. Doorstroming is nodig om de verhuisketen op gang te brengen én de juiste woningen beschikbaar te krijgen voor gezinnen en starters.

"In Nieuwegein zorgen we voor een woningvoorraad die aansluit op de wensen en behoeftes van alle inwoners. Hierbij garanderen we de kwaliteit, duurzaamheid en veiligheid van de nieuw toe te voegen woningen. Dat zorgt voor een woningaanbod dat toekomstbestendig is en geschikt voor jonge gezinnen, starters en doorstromers, maar ook voor ouderen en mensen met een beperking of een zorgbehoefte, die (ondersteund) zelfstandig willen blijven wonen. Op locaties rond voorzieningen en zorg geven we voorrang aan de realisatie van woningen voor ouderen en bewoners met een fysieke beperking."
(Bron: Omgevingsvisie Nieuwegein, pag 57.)

Opgave

Tekort

Het tekort aan woningen is sterk gestegen in de afgelopen jaren omdat het aantal huishoudens sneller toeneemt dan verwacht. Ook zijn er minder plekken in verpleeghuizen en blijven ouderen langer in hun huis wonen.

Meer kleine huishoudens en bevolkingsgroei

Er is sprake van huishoudensverdunning door individualisering én vergrijzing**.** De komende jaren neemt, door de groei van kleine huishoudens, het aantal huishoudens naar verhouding nog sterker toe dan het aantal inwoners. De woningbehoefte wordt daardoor nog groter. Meer kleine huishoudens uit zich in een grote vraag naar kleine én betaalbare woningen.
De groei in de afgelopen jaren is sterk bepaald door binnen- en buitenlandse migratie. De Primos-prognose 2022 schat de groei van de Nieuwegeinse bevolking voor de periode tot 2030 op 5050 personen. In de periode tot 2040 groeien we volgens deze prognose met 10.500 personen.
De huishoudensgroei wordt geschat op ruim 2800 tot 2030. En in de periode tot 2040 op een groei van ruim 5770 huishoudens. Zolang nieuwbouwproductie structureel achterblijft bij vraag, loopt het tekort aan woningen op. De productie speelt een belangrijke rol in ontwikkeling van de bevolking en aantal huishoudens.

Betaalbaarheid onder druk

We zien dat de betaalbaarheid over de hele linie onder druk staat maar met name bij jongeren. Jongeren blijven steeds langer thuis wonen. Het is voor startende eenpersoonshuishoudens bijna niet haalbaar om zonder ondersteuning of forse spaarrekening een koopwoning te kopen. Het zijn met name tweeverdieners die nog in staat zijn om een woning te kopen. De druk op de sociale huurmarkt is ook onverminderd hoog. En in de vrije sector kunnen starters moeilijk terecht. Daarnaast nemen de woonlasten – onder andere door stijgende energiekosten en hoge rente – steeds meer toe.

Vergrijzing

De bevolkingssamenstelling is in de afgelopen jaren veranderd. Het aantal jongeren is afgenomen en het aantal ouderen is toegenomen. Een trend is dat de bevolking steeds ouder wordt. Dit leidt tot andere woonbehoeften. Door veranderd overheidsbeleid wonen ouderen steeds langer op zichzelf. De woningvoorraad moet geschikt gemaakt worden voor het groeiend aantal ouderen en mensen met zorgbehoeften.

Keuzes

Een gebalanceerde groei van de stad

In het onderzoek Groei van de Stad hebben we rekening gehouden met de bouw van zo'n 9000 woningen in Nieuwegein. Om de druk op de woningmarkt te verminderen heeft de regio U16, waar Nieuwegein onderdeel van uitmaakt, een woondeal gesloten met de provincie Utrecht en het Rijk. De bijdrage van Nieuwegein is om in de periode tot en met 2030 5100 woningen te bouwen (peiljaar 2022). Dit aantal staat los van de woningbouwplannen in de A12-zone. We bouwen op basis van de behoefte én we dragen bij aan de regionale vraag. We willen goede woonkwaliteit van de stad behouden en versterken. Daarom toetsen we aan de vijf kritische succesfactoren uit het onderzoek Groei van de Stad.

Vertaling woningbehoefteonderzoek

De woningmarkt is sinds het woningbehoefteonderzoek (Q1 2023) al weer gewijzigd. De betaalbaarheid staat nog meer onder druk en de rente is verder gestegen. Bij onvoldoende aanbod van betaalbare koopwoningen kan middenhuur een alternatief vormen. In dit onderzoek adviseert Companen daarnaast bijna 50% grondgebonden te bouwen. Dit sluit niet aan bij de woningbouwlocaties die er zijn. Vanwege de grote vraag naar woningen, het grote aandeel kleine huishoudens, de grote hoeveelheid eengezinswoningen in de bestaande voorraad en de beperkt beschikbare ruimte in Nieuwegein realiseren we met name meergezinswoningen in Nieuwegein. Waar de locatie het toelaat zal een beperkt aandeel eengezinswoningen worden gerealiseerd, gericht op de doorstroming binnen Nieuwegein.
We hebben daarom de volgende vertaling gemaakt.

Hoe ziet het woningbouwprogramma in Nieuwegein eruit?

- 30% van de nieuwe woningen is sociale huur (t/m €879,66, prijspeil 2024).
- 12% van de nieuwe woningen is lage middenhuur (woningen met een huur vanaf de huurtoeslaggrens tot €1028, prijspeil 2024).
- 24% van de nieuwe woningen is betaalbare koop (landelijke grens is t/m €390.000, prijspeil 2024) of middenhuur. De nadruk moet liggen op betaalbare koop. Deze prijsgrenzen worden door de Rijksoverheid bepaald.
- Een derde van de nieuwe woningen zijn dure woningen: > €390.000,- (prijspeil 2024), waarbij ook een deel boven € 500.000,- wordt gerealiseerd. Zo kunnen mensen hier hun wooncarrière maken. Dit draagt bij aan onze toekomstbestendige stad.

Woningmarktonderzoek: grootste behoefte aan betaalbare huurappartementen en betaalbare koop.

Sociale huur: 30%, met name appartementen.
Lage middenhuur: 12%, zowel appartementen als grondgebonden.
Betaalbare koop en middenhuur: 24%, grondgebonden en appartementen, wens grondgebonden is groot.
Dure huur en koop: 34%, accent huur op appartementen, koop op grondgebonden.

30% sociaal verspreid over de stad

We willen dat 30% van onze woningvoorraad sociale huur is. Daarnaast streven we naar een evenwichtige spreiding van sociale huur over de hele stad. In grote gebiedsontwikkelingen bouwen we 30% sociaal. Locaties hiervoor zijn onder andere City en Rijnhuizen.

We bouwen voor de doorstroming

Dichtbij voorzieningen, binnen de zorgcirkels, zijn nieuwe woningen altijd geschikt om wonen en zorg te kunnen combineren. Woningen voldoen daarmee aan de Wmo-richtlijn.



Betaalbare koop

Twee derde van de nieuwe woningen is betaalbaar en passend bij de kwaliteit en vraag vanuit woningzoekenden, waarvan 30% sociale huur. Hiermee sluiten we aan bij de ambitie van de Rijksoverheid om twee derde van de woningbouw betaalbaar te realiseren. Naast sociale huur en lage middenhuur leggen we de nadruk op betaalbare koop. We willen meer betaalbare woningen realiseren om tegemoet te komen aan de grote vraag van jongeren en starters. De betaalbaarheidsgrens van €390.000,- die door het Rijk wordt gehanteerd vinden wij niet betaalbaar. Daarom voegen wij circa 200 woningen toe met een koopprijs tussen €210.000- en €260.000-.

We vergroten de betaalbaarheid

Betaalbaarheid gaat niet alleen over de huurprijs of hypotheeklasten. Woonlasten bestaan ook uit kosten voor energie, gemeentelijke heffingen etc. We zetten ons in voor informatievoorziening over de totale woonlasten en zetten ons waar mogelijk in voor beperking van bijvoorbeeld energielasten.

Vitale stad

We willen dat het woningaanbod in Nieuwegein bijdraagt aan een vitale stad en een vitale bevolkingsgroep met een inclusieve samenleving. Die vitaliteit willen we borgen. Het moet dan ook mogelijk zijn om wooncarrière te maken. Daarom zetten we ons in om doorstroomkansen te creëren.

Bouwen voor doorstroming

Door in te spelen op de vraag van oudere inwoners en meer woningen te bouwen voor ouderen, kunnen we doorstroming op gang brengen. Binnen de zorgcirkels ligt het accent daarom op de bouw van drie kamer-appartementen. Hierdoor komen er ook woningen vrij voor de startende gezinnen en de mensen die wooncarrière willen maken in Nieuwegein. Daarnaast willen we ook in het duurdere segment woningen bijbouwen voor de doorstroming in de woningvoorraad en om de doelgroep die wooncarrière wil maken, vast te houden.

Ondersteuning bij doorstroming

Daarnaast ondersteunen en ontzorgen we 65-plussers op weg naar een geschikte woning wat ten goede komt aan de doorstroming op de woningmarkt (Bron: Rijksprogramma wonen en zorg). In Nieuwegein hebben we al diverse maatregelen voor het stimuleren van doorstroming zoals de van Groot naar Beter regeling, de beperkte huursprong, het Woonloket, wooncoaches, de verhuis-consulent van de woningcorporaties, verhuispremie en Verzorgd Wonen.

Slim uitbreiden

De bestaande voorraad willen we efficiënt benutten. Woningdelen ontlast de bouwopgave en doet geen beroep op schaarse ruimte. We stimuleren woningdelen en het splitsen van woningen. We bieden daar waar het kan ruimte aan het optoppen van complexen of flexwoningen. Voor de bouw van flexwoningen benutten we de Regiodeal met het Rijk. We hanteren de uitgangspunten van de notitie Flexwonen.

Wat willen we bereiken tot 2030?

Onze woningvoorraad past bij de veranderende woonbehoefte van onze inwoners.

* Vanaf 2022 voegen we tot 2030 5100 woningen toe.
* De appartementen die we ontwikkelen, zijn voor het overgrote deel geschikt voor 65-plussers en zijn zorggeschikte woningen.
* Twee derde van de nieuwe woningen is betaalbaar en passend bij de kwaliteit en vraag vanuit woningzoekenden. We bouwen dus ook voor starters.
* De voorraad **sociale huur** is 30%.
* We continueren de inzet van de **Vereveningsverordening** en Vereveningsreserve, zodat alle projecten bijdragen aan de realisatie van 30% sociale huur en 12% lage middenhuur.
* We realiseren minimaal twee nieuwe gemengd (tijdelijk) wonen complexen.
* We voegen minimaal 150 eenheden toe voor starters en mensen die uitstromen uit de MO/BW.
* We bouwen 150 flexwoningen voor spoedzoekers, reguliere huurders en statushouders.
* We bouwen circa 200 betaalbare koopwoningen met een prijs tussen € 210.000,- en € 260.000,-

3. Wonen en Zorg

Ambitie tot 2030

Het is goed samenleven in alle wijken van Nieuwegein.

In Nieuwegein wonen inwoners op een passende plek, daar waar nodig is (in)formele ondersteuning nabij. We willen bereiken dat inwoners langer zelfstandig of weer zelfstandig kunnen wonen en leven (Bron: Woonwijs).

We zien verschillende kansen om de draagkracht en verbondenheid in wijken en buurten te versterken. We verbinden hetgeen er al gebeurt. De gemeente heeft hierin een regierol. Om kwetsbare inwoners veilig en plezierig in de wijk te laten wonen, willen we zorgen voor een goede balans in draagkracht en draaglast in elke wijk. We zien een structurele opgave voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen in de sociale huur. Die is voor een deel in de bestaande bouw en voor een deel in de nieuwbouw te realiseren (Bron: Woonwijs).

Woonwijs in het omgevingsprogramma

Het programma Woonwijs 2022 - 2026 is integraal opgenomen en geactualiseerd in dit omgevingsprogramma wonen. Op regionaal niveau maken we afspraken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. Binnen de hele regio is er sprake van schaarste. De regionale afspraken en cijfers die we maken, worden later als addendum toegevoegd aan dit programma. De cijfers van BZK in de grafiek 'opgave ouderenhuisvesting tot 2030' hiernaast gebruiken we vooralsnog als leidraad voor ouderenhuisvesting.

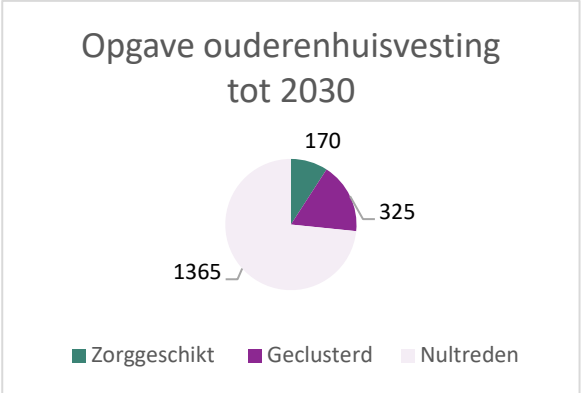
Behoeften en opgaven

Wonen en zorg voor ouderen

Ouderen zijn steeds vitaler en leven langer. De meeste ouderen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen huis en vertrouwde buurt blijven wonen. Het Rijk zet de laatste jaren daarom sterk in op langer thuis wonen. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt. Zodra er een zorgvraag ontstaat, kan dat aanpassingen in de woning vereisen.

Vergrijzing

Door de vergrijzing gaan de komende jaren steeds meer mensen een beroep doen op zorg en ondersteuning. De totale zorgvraag neemt toe en de werkende bevolking moet met steeds minder mensen steeds meer lasten dragen. Vanuit het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) wordt er gewerkt aan het anders organiseren van ouderenzorg. De inzet is dat ondersteuning en zorg zich aanpassen om zo lang mogelijk de regie op eigen leven te behouden en dat zware, complexe zorgvragen zo lang mogelijk worden uitgesteld. Het langer thuis wonen vraagt ook om hulp van mantelzorgers, vrijwilligers en (zorg)professionals. De zorg voor ouderen wordt anders en dat raakt uiteindelijk iedereen. We willen ten minste één wooncomplex met zorggeschikte woningen toevoegen voor mensen met dementie.



Bron: BZK/ABF, 2023

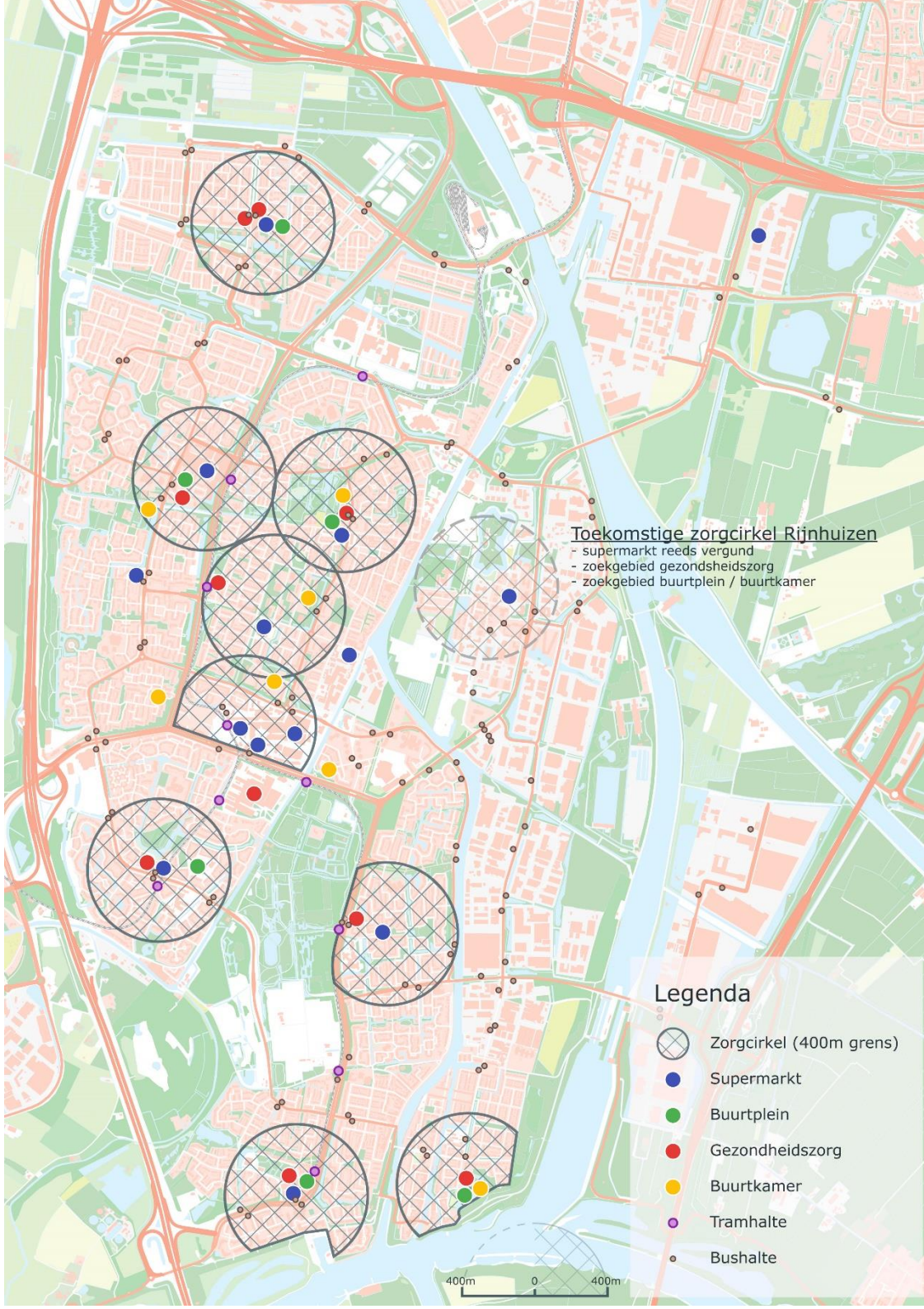
Uit gesprekken met oudere 'Nieuwegeiners over Wonen':

- De behoefte/wens van inwoners ligt bij verzorgingstehuizen.
- Er is behoefte aan ontmoeting en gezelschap.
- Behoefte aan een combinatie van functies, zoals een zorgbuurthuis. Het initiatief zorg, ontmoeten en wonen onder een dak.
- Behoefte aan meer zorgcirkels.
- Geclusterde woonvormen met ontmoeting.

In Nieuwegein werken we met het concept ‘Verzorgd Wonen’. Hiervoor is in 2018 een convenant afgesloten tussen woningcorporaties, ZorgSpectrum en gemeente. Dit convenant wordt herijkt waarbij we willen werken met voorkeursaanbieders. Verzorgd Wonen vindt plaats in bestaande woningen in appartementengebouwen. De gebouwen liggen binnen een straal van 400 meter rondom de meest belangrijke voorzieningen. De woningen zijn aangepast met voorzieningen.

Aandachtsgroepen in de wijk

Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en het draagvlak in de buurt. De begripsbepaling van aandachtsgroepen en ouderen is opgenomen in de bijlage. Binnen het segment van sociale huur merken we een tekort en moeten we de schaarste aan woningen verdelen. De schaarste betekent dat we niet voor alle aandachtsgroepen een woning kunnen realiseren op de korte termijn. Hierin willen we voldoen aan de wettelijke taken die we hebben. Vooral bij de toewijzing van sociale huurwoningen zien we dat reguliere woningzoekenden lastiger aan bod komen.



Tegelijkertijd zien we ook, mede door veranderingen in de zorg, dat reguliere woningzoekenden en inwoners steeds meer een woon- en (lichte) zorgvraag hebben. De prioriteit ligt vooral bij starters, 65-plussers, statushouders en de uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.

Keuzes:

Zorgcirkels

Voorzieningen zoals een supermarkt, OV-halte en ontmoetingsruimte dichtbij vinden we essentieel voor diegenen die baat hebben bij de aanwezigheid van voorzieningen om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Binnen de zorgcirkels bouwen we levensloop-bestendige woningen. De Wmo-richtlijn is een eis.



Aandacht voor in- door- en uitstroom bij specifieke woonzorgvoorzieningen

We zetten ons in voor de in-, door- en uitstroom bij specifieke woonzorg-voorzieningen zoals intramurale zorg, uitstroom jeugdhulp en uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.

Borgen gemengd tijdelijk wonen

Tussenvormen zoals Gemengd wonen (met bijvoorbeeld statushouders, kamers met kansen, reguliere bewoners) zien we als de toekomst: voor meer samenleven en omzien naar elkaar én langer zelfstandig wonen. Inclusiviteit vinden we belangrijk. Er is vanuit inwoners veel vraag naar verschillende vormen van geclusterd wonen. We zetten hier volop op in. Een mooi Nieuwegeins voorbeeld is Meanderpark.

Ruimte voor lokale woonzorginitiatieven

Verschillende woonzorginitiatieven zoeken een plek in Nieuwegein: bijvoorbeeld 65-plussers, mensen met dementie, mensen met een verstandelijke beperking of jongeren met autisme. We geven ruimte aan initiatieven om nieuwe woningen te bouwen die passen binnen de kaders van het kwaliteitsbeleid. Deze initiatieven dragen bij aan het versterken van verbondenheid in de buurt.

Definitie: een voor ouderen geschikte woning = een levensloopbestendige woning.
Vaak zit de woning dicht bij een supermarkt, ontmoetingsruimte en gezondheidscentrum voor eventuele zorg. Ook hebben de woningen geen trap wat zeer prettig is voor mensen die slecht ter been zijn. En is het in een wooncomplex dan is dat goed toe- en doorgankelijk. Dat betekent voor mensen met minimaal een rollator, drempelloos, balkon met minimale afstap, vrije doorgang en draaicirkel van 1,5 meter bij de voordeur. En een deel specifiek voor mogelijk gebruik met rolstoel.
Bron: Woonwijs = richtlijn Wmo proof

Definitie: geclusterde (zorg) woningen
Levensloopbestendige woningen, waarbij mensen zelfstandig kunnen wonen en er een ontmoetingsruimte is. Zij kunnen indien nodig professionele zorg krijgen. We streven naar zo min mogelijk zorgpartijen op één locatie.

Definitie: Zorggeschikte Woningen* : (voorheen verpleegzorgplek)
Zorggeschikte woningen zijn woningen in complexen met een ontmoetingsruimte, ruimere kamers en bredere gangen en deuren, zodat zorgverleners voldoende ruimte hebben om ook zorg te verlenen in de bad- en slaapkamer.

* Zodra er een landelijke definitie is, sluiten we hier bij aan.

Versterken van de wijkgerichte zorg- en welzijnsstructuur

Wanneer we het welzijns- en zorgaanbod beter met elkaar verbinden levert dat een belangrijke bijdrage aan het langer zelfstandig en weer thuis wonen van verschillende groepen. Ook ervaren omwonenden en buren dat de juiste zorg en ondersteuning snel voorhanden is in geval van crisissituaties en weten ze bij wie ze moeten zijn wanneer zij een vraag hebben of een signaal willen geven wanneer ze denken dat het niet goed gaat met iemand. Ook zorgvormen zoals een hospice en een respijthuis en intensieve zorg aan huis kunnen een bijdrage leveren aan het versterken van de zorginfrastructuur.



Wat willen we bereiken tot 2030?

Het is goed samenleven in alle wijken van Nieuwegein

* Ouderen en kwetsbare inwoners kunnen beter zelfstandig wonen in alle wijken van Nieuwegein.

* In Lekstroom-verband hebben we de woningbehoefte onderzocht en afspraken gemaakt over de regionale spreiding van intramurale plekken en geclusterde woonvormen met zorg, collectieve woonvormen voor ouderen met ontmoetingsruimte.

* We hebben binnen de U16 regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen met gezamenlijke definities, data en een analyse.

* We hebben prestatieafspraken met corporaties, zorgorganisaties en huurdersorganisaties over Wonen en Zorg.

* We hebben onderzocht waar we extra zorgcirkels kunnen realiseren.

* We hebben tot 2030 minimaal twee Verzorgd Wonen complexen toegevoegd en met zorggeschikte woningen voor zwaardere zorg.

4. Leefbare wijken

Ambitie tot 2030

Alle wijken zijn aantrekkelijk om in te wonen.

Nieuwegein kiest voor een toekomst met rustige woonwijken en een levendig centrum. Meer woningbouw mag er niet toe leiden dat Nieuwegein minder leefbaar wordt. Een veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor prettig wonen.
Een goede mix van verschillende woningen en verschillende bewoners is ook van belang voor leefbare wijken.
Als er onvoldoende balans is tussen zelfredzame mensen (dragers) en kwetsbare mensen (vragers) dan komt de veerkracht in het geding.

In het kader van het programma Leefbaarheid en Veiligheid is de Centrale As een van de focusgebieden. De Centrale As doorsnijdt verschillende wijken in Nieuwegein en bestaat uit het oostelijk deel van Batau-Noord en -Zuid, het westelijk deel van Zuilenstein, een groot deel van Jutphaas Wijkersloot, Merwestein en Fokkesteeg. Het programma richt zich op verbeteren van leefbaarheid en versterken van weerbaarheid.

Leefbaarheid

Wij werken aan leefbare en veerkrachtige wijken. Leefbaarheid gaat over de fysieke leefomgeving, waar veerkracht gaat over de mate van samenredzaamheid van de wijk. Dit is afhankelijk van de individuele veerkracht van bewoners en gezamenlijke veerkracht van een buurt die mede gevormd wordt door de sociale cohesie in een wijk of buurt.

Behoefte en opgave

Het aantal mensen met dementie groeit: in 2020 waren er in Nieuwegein 870 inwoners met dementie. Dit groeit door naar circa 2.300 in het jaar 2050. Zo'n driekwart van mensen met dementie woont thuis en is aangewezen op ondersteuning vanuit de gemeente. De gemeente Nieuwegein heeft in een intentieverklaring aangegeven een dementievriendelijke gemeente te willen zijn. Doel is dat mensen met dementie zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en als volwaardige inwoners aan de samenleving kunnen deelnemen. We zien een trend dat de voorliggende voorzieningen meer gebruikt worden. Voorliggende voorzieningen zijn huiskamers en vormen van dagbesteding voor mensen met geheugenproblematiek. Op de buurtpleinen hebben we recreatieve dagbesteding waar geen indicatie voor nodig is.

Betere bescherming van de bestaande woningvoorraad

We krijgen regelmatig signalen van woonfraude zoals overbewoning, leegstand of oneigenlijke bewoning. We zetten ons bij de aanpak woonfraude actief in om particuliere investeerders met huisjesmelkersgedrag aan banden te leggen zoals verhuren van te kleine ruimtes, slecht onderhoud en teveel mensen in een woning waardoor de leefbaarheid in de buurt en het woongenot in het geding komt. We volgen de ontwikkelingen en onderzoeken de mogelijkheden voor de zelfbewoningsplicht in de bestaande woningvoorraad.

"Nieuwegein streeft naar een fijne leefomgeving waar inwoners zich prettig en veilig voelen."
(Bron: Omgevingsvisie Nieuwegein).

Uit gesprekken met 'Nieuwegeiners over Wonen':

Belangrijk voor fijn wonen vinden Nieuwegeiners:

- Een mix van bewoners;
- Ruimte voor ontmoeting;
- Groen;
- Mobiliteit;
- Een goed onderhouden openbare ruimte.

Balans tussen draaglast en draagkracht in de wijk

Een goede balans tussen draagkracht en draaglast in de wijk of buurt vinden we belangrijk. De draagkracht van buurten draagt bij aan goede huisvesting van aandachtsgroepen die we willen spreiden over onze gemeente. Draagkracht is niet statisch. We willen als gemeente oog hebben voor die draagkracht. In Nieuwegein werken we met een community aanpak. Dit is een persoon of team die een gemeenschap (van zowel de bewoners als de maatschappelijke organisaties) opzet, onderhoudt en ondersteunt, zowel op groeps- als individueel niveau.

Daarnaast is in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid de Centrale-As in Nieuwegein als stedelijk focusgebied opgenomen. Via een integrale aanpak wordt in dit gebied gestuurd op een goede balans tussen draaglast en draagkracht van het gebied.

De gemeente Nieuwegein heeft samen met partners onder andere de Woonzorgwijzer ontwikkeld. Samen met de veerkrachtkaarten van de woningcorporaties legt dit een gezamenlijk beeld onder (gezamenlijke) strategische beslissingen over volume, spreiding en variatie van woonzorgvoorzieningen, toewijzingen over de wijken en prioritering van de inzet van welzijn en zorg.

Keuzes:

Draagkracht en draaglast

We versterken de draagkracht en ondersteunen de draaglast in de wijk.
Met maatschappelijke organisaties is afgesproken hoe mensen met een (psychische) kwetsbaarheid in Nieuwegein nog beter zelfstandig kunnen wonen in de wijk, deel kunnen nemen aan activiteiten en zelf ook bijdragen aan de buurt. Dit is geborgd in de samenwerkingsagenda Thuis in de Wijk. Het doel van deze agenda is samen inzetten op zelfstandig wonen in de wijk voor mensen met een psychische kwetsbaarheid. In de agenda zijn de gezamenlijke ambities uitgewerkt. Deze gaan over ondersteuning en versterking van de draagkracht in de wijk en de realisatie van woonvormen met zorg.

Vragers en dragers

Bij nieuwe gemengd wonen complexen kijken we naar een goede verhouding tussen vragers en dragers in samenwerking met de community coach.

Beter benutten en leefbaarheid

Het wijzigen van de woningvoorraad door bijvoorbeeld splitsing en het optoppen van complexen maken we mogelijk wanneer dit de kwaliteit van de woonomgeving en de leefbaarheid niet aantast. We herijken de toetsingscriteria.

Integrale aanpak

Vanuit diverse programma's wordt gewerkt aan leefbaarheid.
In het programma Betere Buurten zetten we in op ingrepen die zichtlijnen verbeteren, anonimiteit tegengaan en de levendigheid op straat vergroten.

Wat willen we bereiken tot 2030?

Alle wijken zijn aantrekkelijk om in te wonen.

* De draagkracht en draaglast is meer evenwichtig verdeeld over Nieuwegein.

* In de centrale as is de leefbaarheid verbeterd.

* Het oneigenlijk woninggebruik is verder afgenomen. Goed verhuurderschap is de standaard.

* Koopwoningen zijn beschikbaar gebleven voor kopers die zelf in de woning zijn gaan wonen.

5. Duurzame woningen

Ambitie tot 2030

De woning(voorraad) is kwalitatief goed en toekomstbestendig.

Behoefte en opgaven

Het grootste deel van de woningen staat er al. Dat betekent dat er aandacht moet zijn voor de verduurzaming en klimaatbestendigheid van de huidige woningvoorraad.
Daarnaast willen we onze gemeente in goede staat aan toekomstige generaties doorgeven. Daarom kiezen we ervoor om bij alle woningbouwontwikkelingen duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen.

Duurzaam bouwen

Voor wonen is 'het realiseren van duurzame en klimaatbestendige woningen' van belang. In het omgevingsprogramma duurzaam bouwen zijn 12 prestatie-eisen en 17 uitgangspunten opgenomen die ontwikkelende partijen bij woningbouw moeten meenemen. Het zijn eisen en uitgangspunten op de thema's energietransitie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, circulair bouwen, biodiversiteit & natuur inclusief bouwen en gezonde leefomgeving (zie het omgevingsprogramma duurzaam bouwen Nieuwegein, 2022).

De gemeente Nieuwegein wil samen met inwoners en initiatiefnemers werken aan een duurzaam Nieuwegein. Waar al projecten aan de gang zijn, zoals Betere Buurten of Groen doet Nieuwegein goed, of wijken waar woningen aardgasvrij worden gemaakt, worden bewonersacties die bijdragen aan een groene of klimaatadaptieve buurt aan elkaar gekoppeld. Instrumenten als de subsidie verduurzamen woningen, de Duurzaamheidslening en de verzilverlening blijven we inzetten.
Vanuit het Nationaal Isolatie Programma maken we afspraken met de corporaties over het verduurzamen van woningbouw.
In het omgevingsprogramma Energie (medio 2024) werken we toe naar Nieuwegein Energieneutraal in 2040.

Klimaatadaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, investeren we nu al in een klimaatbestendige inrichting van de stad. De gemeente Nieuwegein zet de komende jaren in op klimaatadaptieve woningbouwprojecten. Klimaatadaptie wordt doorlopend meegenomen bij nieuwbouw en de aanpak van de bestaande voorraad. Nieuw te bouwen woningen moeten onder andere bestand zijn tegen wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingsrisico's. De basis voor de afspraken over klimaatadaptatie zijn vastgelegd in het omgevingsprogramma Klimaatadaptatie.

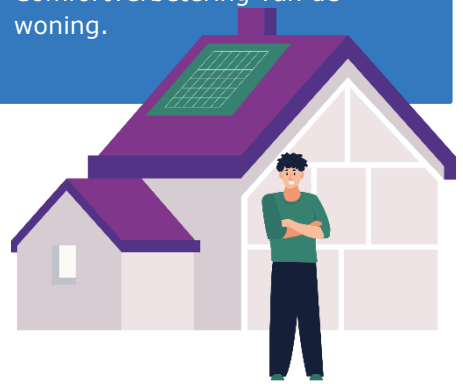
Comfort

Kwaliteit van de bestaande woningen op peil houden vinden we van belang voor de duurzaamheid van de woning en het wooncomfort.

Uit gesprekken met 'Nieuwegeiners over Wonen':

Belangrijk op het vlak van duurzaamheid en kwaliteit:

- Besparing op energiekosten;
- Bijdragen aan het klimaat;
- Comfortverbetering van de woning.



Keuzes

City

We willen van City de duurzaamste binnenstad van Nederland maken. Voor City geldt de kaderstellende Duurzaamheidsvisie City Nieuwegein als minimaal uitgangspunt.

Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn een belangrijke partner om de woningvoorraad kwalitatief goed te houden en te verduurzamen. Daarnaast vragen we de corporaties om ook klimaatadaptief te bouwen, acties te ondernemen in relatie tot vergroening/hittestress en klimaatadaptieve maatregelen bij groot onderhoud te nemen. In de prestatieafspraken spreken we af hoe we dit gaan doen.

Wat willen we bereiken tot 2030?

Nieuwegein heeft een goed onderhouden en duurzame woningvoorraad.

* We behouden het groene karakter van de stad.
* We hebben de bestaande voorraad verbeterd door verduurzaming en onderhoud te stimuleren.
* Alle nieuwe woningen voldoen aan het duurzaam bouwen eisen.



6. Monitoring en evaluatie

- We **actualiseren** het omgevingsprogramma wonen minimaal elke vier jaar.
- We willen gezamenlijk de stand van zaken van het wonen in Nieuwegein monitoren én gezamenlijk bijsturen. We organiseren daarom één keer paar jaar de **Nieuwegeinse dag van het wonen** met partijen uit de stad.
- De kwantitatieve en kwalitatieve doelen uit het omgevingsprogramma monitoren we via de **woningbouwmonitor**.
- We onderzoeken welke eisen uit dit programma bijvoorbeeld ten aanzien van woonzorgwoningen we kunnen opnemen in het **omgevingsplan.**
- We maken **prestatieafspraken** met onder andere de woningcorporaties op basis van het omgevingsprogramma wonen.

7. Samenwerking

Samen met inwoners, partners en ondernemers werken we aan de toekomst van Nieuwegein. (bron omgevingsvisie)

Zo zien we de rollen en verantwoordelijkheden bij het omgevingsprogramma wonen:

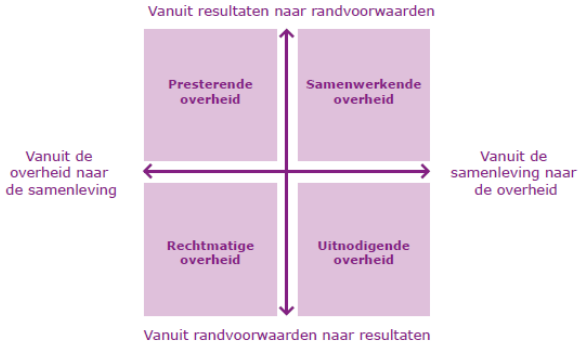
ALLEN • We werken allen aan behoud, vernieuwing en bouw van betaalbare, duurzame en kwalitatieve goede woningen en een fijn thuis voor Nieuwegeiners en woningzoekenden. • We kijken naar het bredere belang van Nieuwegein • We wisselen actief kennis en ervaringen uit.

We zetten ons in **diverse (strategische) netwerken** in om onze ambities te bereiken:

A. Regulier overleg met de huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente. De belangrijkste afspraken leggen we vast in de prestatieafspraken.
B. Zorgvastgoednetwerk Nieuwegein. Doel is om kansen rondom zorgvastgoed meer gestructureerd en afgewogen met elkaar te verkennen en benutten. Deelnemers zijn woningcorporaties, zorgaanbieders, ontwikkelaars en de gemeente.
C. Nieuw op te richten regulier vastgoednetwerk Nieuwegein. Doel van het netwerk is elkaar nog beter weten te vinden en van elkaar leren om nog betere nieuwbouw/transformatie plannen te realiseren in Nieuwegein. Deelnemers zijn makelaars, ontwikkelaars, notarissen, gemeente en woningcorporaties.

GEMEENTE NIEUWEGEIN • Onze rol verandert: we nemen meer regie op de woningmarkt en krijgen hiervoor meer wettelijke bevoegdheden • regie op de samenwerking en voortgang van het omgevingsprogramma • zorg voor interne regie en samenhang op de onderdelen die raken aan het omgevingsprogramma • via beleidsregels en gronduitgifte wegen we af en verkennen we bij eigen grond de ruimte voor woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan wonen • verbeteren van betaalbaarheid via beleidsregels • realiseren van de woonzorgmonitor samen met de lokale partners • voortouw nemen bij geschikt maken fysieke woonomgeving (via Betere Buurten) • (mede) financier van (experimentele) woonzorgvormen, projectondersteuning en inwonersinitiatieven • inzetten van het netwerk voor inzet van kennis, opleiding, ontwerpkracht en ondernemerschap.

Voor dit omgevingsprogramma vervullen we een mix van de vier onderstaande rollen: zo *presteren* we met ons grondbedrijf bij aankoop van locaties, *werken we samen* bij huisvesting statushouders en wonen met zorg, zijn we *rechtmatig* bij regels rondom betaalbaarheid en zijn we *uitnodigend* bij onze inzet rondom vitale wijken.



Rollen van de overheid (NSOB). Bron: Programmabegroting Nieuwegein 2021, p. 18.

CORPORATIES • passende en betaalbare woningen in bestaande voorraad en nieuwbouw • verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woningen • geclusterde woonvormen; gemengd wonen en verzorgd wonen • bijdrage aan leefbaarheid in wooncomplexen en buurten • samenwerking met zorg- en welzijnspartners en vastgoedpartijen.

MARKTPARTIJEN: ontwikkelaars, beleggers, makelaars, architecten. • passende en betaalbare woningen realiseren in bestaande voorraad en nieuwbouw • inzicht geven in de dagelijkse praktijk van de Nieuwegeinse woningmarkt • aanjagers van innovatie en nieuwe concepten •

toevoegen van geschikte woningen en complexen voor mensen met verminderde mobiliteit • bijdrage aan leefbaarheid in wooncomplexen • toevoegen gemeenschappelijke woonconcepten.

ZORGORGANISATIES • versterken wijkgerichte (in) formele zorginfrastructuur met aandacht voor de inwoners met een ondersteuningsvraag én buurtbewoners • waar nodig snel op- en afschaalbare ondersteuning en zorg • inzet voorkeursleveranciers • samenwerking in de keten en ruimte geven aan de informele zorg • samenwerking met inwoners en andere relevante (in)formele Wonen-, Welzijn- en Zorgpartners gericht op meerwaarde voor de inwoners van de wijk.

WELZIJNSORGANISATIES • vormgeven, ten minste binnen de zorgcirkels, van steunend (in)formeel netwerk, ontmoeting en activiteiten • activeren betrokkenheid en ondersteuning vrijwilligers • schakel tussen zelfstandig wonen, welzijn en zorg.

ZORGKANTOOR • inzet op meerjarig commitment op de opgave en de verdeling van zorgcapaciteit • inzet community coaching • creatieve mogelijkheden voor geclusterde woonvormen zorg door landelijk beleid bevriezing intramurale zorg • bijdrage aan de woonzorgmonitor door inzicht in zorgprognoses • zorginkoopproces verbinden met woonzorg opgave • gezamenlijke (financiële) verantwoordelijkheid voor verzorgd wonen.

INWONERS • adviseren • Informeren • Ondersteunen van en omkijken naar elkaar • Inbrengen van initiatieven • participeren.

REGIO: REGIOGEMEENTEN, U10, U16 EN DE PROVINCIE • versterken regionale woningmarkt • uitvoering Woondeal en afstemming aandachtsgroepen volkshuisvestingsprogramma's, strategische woningprogrammering, betaalbaarheid en woonruimteverdeling • uitwisseling kennis- en adviesfunctie.

RIJKSOVERHEID • Landelijke regievoerder wonen • Ontwikkelen wet- en regelgeving • Uitvoering Nationale Woon- en Bouwagenda.

8. Uitvoeringsprogramma

1. Woningvoorraad	
Onze woningvoorraad past bij de veranderende woonbehoefte van onze inwoners.	
Randvoorwaarden nieuwbouw	
1.1.	Bij woningbouwontwikkeling worden eerst de **vijf kritische succesfactoren** beoordeeld.
1.2.	We sluiten aan bij het **programma Wonen en zorg voor ouderen** van de Rijksoverheid. De appartementen die we bouwen zijn voor het overgrote deel geschikt voor 65-plussers. We zetten ons verder in voor het toevoegen van zorggeschikte en geclusterde woningen (waar zorg aan huis mogelijk is). De opgave van 1860 woningen (hoofdstuk wonen en zorg) is vooralsnog leidend. Het overgrote deel hiervan komt in City en Rijnhuizen.
1.3.	We werken samen aan een woningvoorraad van **30% sociale huur**. Een plan draagt bij aan de realisatie van 30% sociale huur en 12% lage middenhuur. De differentiatie van ons woningbouwprogramma ziet er als volgt uit: • 30% van de nieuwe woningen is sociale huur (t/m €879,66), (prijspeil 2024). • 12% van de nieuwe woningen is lage middenhuur (woningen met een huur vanaf de huurtoeslaggrens tot €970,- (prijspeil 2023). • 24% van de nieuwe woningen is betaalbare koop (landelijke grens is t/m €390.000, prijspeil 2024) of middenhuur. De nadruk moet liggen op betaalbare koop. • Een derde van de nieuwe woningen zijn dure woningen: > €390.000,- (prijspeil 2024), waarbij ook een deel boven € 500.000,- wordt gerealiseerd.
1.4.	We bouwen circa **200 betaalbare koopwoningen** met een koopprijs tussen € 210.000,- en € 260.000,-. De minimale grootte van een woning is 50m2. Uitzonderingen op deze ondergrens zijn zeer beperkt mogelijk. Eén van de criteria is dat niet kleiner dan 35m2 wordt gerealiseerd.
1.5.	Bij nieuwbouwprojecten binnen de zorgcirkels borgen we dat de **richtlijn Wmo-proof** wordt nageleefd. Deze richtlijn is niet vrijblijvend. We vinden het belangrijk dat er vanaf de ontwerpfase rekening wordt gehouden met de richtlijn.
1.6.	We voegen **minimaal 150 eenheden** toe (kamers, studio's, 2-kamer appartementen) tot de kwaliteitskortingsgrens (€454,47 prijspeil 2024) én eerste aftoppingsgrens (€650,43, prijspeil 2024). Vooral voor jongeren en mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen is een kamer of studio de eerste stap naar een zelfstandig leven. We wijken in dat geval dan onderbouwd af van de eis aan de minimale grootte van een woning (50m²), met een ondergrens van 35m2 bij zelfstandige woningen.
1.7.	We voeren een **zelfbewoningsplicht** van vier jaar in voor nieuwbouwkoopwoningen met WOZ-waarde tot €587.000 zodat betaalbare koopwoningen niet gebruikt kunnen worden voor speculatie.
Communicatie	
1.8.	We zorgen voor meer **communicatie over de totale woonlasten** bij verhuizing. Door bijvoorbeeld lagere energielasten is verhuizen financieel soms aantrekkelijker dan vooraf gedacht.
1.9.	We maken meer **inzichtelijk** welke hulp mensen kunnen aanspreken, zoals de gratis financiële check en extra regelingen.

1. Woningvoorraad

We werken aan een voorraad die past bij de veranderende woningbehoefte.

Instrumenten

1.10.	We maken afspraken over het **aandeel sociale huurwoningen** onder de aftoppingsgrens en het aandeel betaalbare huurwoningen in het aanbod. Dit aanbod moet aansluiten bij de vraag van de primaire doelgroep in relatie tot de vraag van huishoudens die boven de aftoppingsgrens kunnen huren.
1.11.	We werken samen aan een voorraad van **30% sociale huur**. De afspraken die we met de corporaties maken over verkoop moeten daar binnen passen. Dit werken we in uit prestatieafspraken.
1.12.	Binnen de sociale huurwoningvoorraad willen we **voldoende grote woningen** behouden (vijf kamers of meer) voor grote gezinnen. De bandbreedte wordt vastgelegd in de prestatieafspraken. We denken aan 650-700 vijfkamer woningen, waarvan minimaal 550-575 eengezinswoningen.
1.13.	We ontwikkelen de **woningbouwmonitor** verder door en gebruiken deze als monitoring- en sturingsinstrument. Om de woondeal van 5100 woningen te realiseren sturen wij op de voortgang van de woningbouwproductie.
1.14.	Met een **locatiescan** brengen we in beeld waar de ambities voor woningbouw voor diverse aandachtsgroepen kunnen worden gerealiseerd.
1.15.	We onderzoeken welke instrumenten de **betaalbaarheid van nieuwe koopwoningen vergroten** én deze betaalbaar houden zoals KoopGarant en sturing op differentiatie in eisen qua oppervlakte van woningen.
1.16.	We verkennen kansen om meer actief **grondbeleid** te voeren. Het grondbeleid wordt in 2024 herzien.
1.17.	We blijven **startersleningen** verstrekken aan inwoners die hun eerste koopwoning kopen met een prijs tot de NHG- grens (€435.000 in 2024). We zorgen voor meer bekendheid van deze lening.
1.18.	We continueren de inzet van de **Vereveningsverordening** en Vereveningsreserve, zodat alle projecten bijdragen aan de realisatie van 30% sociale huur en 12% lage middenhuur. In 2024 evalueren we de vereveningsverordening.
1.19.	We evalueren de **verhuispremie** en promoten de **verhuisservice**.
1.20.	Woningdelen versoepelen en stimuleren van friendscontracten. Momenteel is bij het delen van een woning met meer dan twee personen een vergunning nodig, we willen dat optrekken naar meer dan drie. Met een friends-contract is het mogelijk om met vrienden via een gezamenlijk huurcontract een woning te huren.
1.21.	We willen de **bestaande voorraad beter benutten**. We staan splitsen van woningen toe als dit mogelijk is qua ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De toetsingscriteria hiervoor gaan we herijken. Ook het optoppen van complexen en plaatsen van micro-woningen in tuinen maken we mogelijk als dit past qua ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Bij optoppen wordt een bestaand gebouw verhoogd met één of meerdere bouwlagen zodat er meer woningen beschikbaar komen. Zo dragen we bij aan meer woningen én doorstroming in bestaande wijken.

2. Wonen en Zorg

We werken aan goed samenleven in alle wijken van Nieuwegein.

2.1.	We doen onderzoek **in de regio Lekstroom naar woningbehoefte en regionale** spreiding intramurale plekken en geclusterde woonvormen met zorg, collectieve woonvormen voor ouderen met ontmoetingsruimte. We zetten ons volop in om met de zorgaanbieders en het zorgkantoor, binnen de beperking van het Rijk, intramurale plekken – of geclusterde woonvormen voor zorg – toe te voegen. Vanaf 2026 breiden we onze prestatieafspraken wonen en zorg uit met zorggeschikte woningen (verpleegzorgplekken).
2.2.	We zetten ons in voor **170 toegankelijke en geschikte woningen** voor inwoners met een zwaardere zorgvraag.
2.3.	Momenteel zijn er tien Verzorgd Wonen complexen in Nieuwegein. Vanaf 2024 worden Schermerhornpark en nieuwbouw aan de Fultonbaan ook Verzorgd Wonen complexen. Daarnaast sturen we op **minimaal twee Verzorgd Wonen complexen extra**, zowel in de particuliere als sociale huur.
2.4.	We gaan voor **clustering van zorg** en verkennen voorkeursaanbieders van zorgpartijen per complex of gebied.
2.5.	We maken afspraken met het zorgkantoor over voorzieningen die kunnen bijdragen aan **extramurale Wlz-zorg** (Wet langdurige zorg, ofwel verpleegzorg).
2.6.	We houden de huidige **zorgcirkels** tegen het licht om te kijken of ze nog voldoen aan de gestelde eisen van een zorgcirkel. Een zorgcirkel is een straal van 400 meter rondom tenminste drie van de volgende voorzieningen: supermarkt, OV-halte, ontmoetingsruimte en huisarts. In een zorgcirkel geven we voorrang aan de realisering van zorgwoningen, woningen waar je wonen en zorg kunt combineren. Woningen binnen deze cirkels worden met voorrang ontwikkeld voor diegenen die baat hebben bij de aanwezigheid van voorzieningen om zelfstandig te kunnen blijven wonen. We onderzoeken of we een zorgcirkel kunnen toevoegen in bijvoorbeeld Blokhoeve.
2.7.	We willen dat **ontmoetingsruimten** worden gerealiseerd bij woningen voor ouderen en gemengd wonen. We nemen ontmoetingsruimten mee in de locatiescan.
2.8.	We overleggen met iedere initiatiefnemer (sociaal of commercieel) over toevoegen van **woningen** waar **zorg** geleverd kan worden.
2.9.	We faciliteren **collectief particuliere opdrachtgeverschap** en lokale woonzorginitiatieven.
2.10.	In het programma Betere Buurten wordt expliciet gekeken naar een **dementievriendelijke inrichting** van de openbare ruimte.
2.11.	We realiseren 150 **flexwoningen** voor spoedzoekers, reguliere huurders en statushouders. We benutten hiervoor de regiodeal met het Rijk. Hierbij hanteren we de uitgangspuntennotitie flexwonen Nieuwegein.
2.12.	We maken een **afwegingskader voor woonzorginitiatieven** om onze keuzes meer gestructureerd en transparant te maken.

2. Wonen en zorg

We werken aan goed samenleven in alle wijken van Nieuwegein.

2.13. We voeren de vastgestelde **samenwerkingsagenda Thuis in de Wijk** uit.

2.14. We maken regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen met gezamenlijke definities, data en een analyse.
Samen met de provincie Utrecht en regiogemeenten stemmen we de regionale behoefte en huisvesting van aandachtsgroepen op elkaar af. Op dit moment:

a. zetten we in om ons jaarlijkse taakstelling **statushouders** te huisvesten.
b. huisvesten we jaarlijks, volgens afspraak, mensen die **uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen**. Deze afspraken worden gemonitord in de regio. Dit bespreken we 3 keer per jaar met de betrokken partners.
c. werken we mee aan de realisatie van een wooninitiatief voor **arbeidsmigranten.**
d. zetten we ons in voor alternatieve woonvormen zoals Kamers met Aandacht en Onder de Pannen, voor uitstromers uit de jeugdzorg en daklozen.
e. zetten we ons voor **studenten** in door meer nieuwe kleine en betaalbare woningen toe te voegen en woningdelen te stimuleren.
f. handhaven we 6 **woonwagenstandplaatsen** in Nieuwegein. Als er een initiatiefnemer komt die op zijn grond nieuwe standplaatsen wil ontwikkelen, beoordelen we dat net als ieder ander initiatief.
g. Zetten we ons in voor **mantelzorgers/verleners** blijven we het gebruik van mantelzorgwoningen faciliteren. De urgentie voor mantelzorgers/verleners is geregeld in de huisvestingsverordening. We schenken extra aandacht aan informatie over deze mogelijkheden.
h. Huisvesten we **vluchtelingen** op basis van de Spreidingswet.

3. Leefbaarheid

We werken aan leefbare wijken

3.1.	We hebben als gemeente Nieuwegein een **lokaal meldpunt woonfraude**. We zorgen voor betere bekendheid van dit meldpunt. Daarnaast doen we een pilot woonfraude in Jutphaas.
3.2.	Extra toezicht bij particuliere investeerders die **huisjesmelkersgedrag** vertonen.
3.3.	Lokale samenwerkingspartners en gemeente bespreken een **gezamenlijke analyse van draagkracht en draaglast** in Nieuwegein, op basis van de Woonzorgwijzer en veerkrachtkaarten.
3.4.	We dagen partijen in de stad uit om actief bij te dragen aan de **community aanpak**. We maken afspraken over structurele financieringsconstructies.
3.5.	We maken afspraken met het zorgkantoor over **voldoende ambulante verpleging en verzorging** en uitvalsbases in onze wijken en buurten voor verplegend personeel. We leggen met zorgkantoor en GGZ-instellingen vast hoe we de steunstructuur in wijken vormgeven.
3.6.	We realiseren minimaal twee nieuwe **gemengd (tijdelijk) wonen** complexen in Nieuwegein. Dit kan zowel in bestaande bouw (bijvoorbeeld Souvereinburg) als nieuwbouw. Hieronder verstaan we ook een definitieve plek voor Inn Between.
3.7.	We hebben aandacht voor inwoners met een **veiligheidsrisico** (inwoners met verslavingsproblematiek, met psychiatrische problematiek en mogelijk ex-gedetineerden).
3.8.	We zetten ons in voor minimaal één **woonvorm voor mensen met dementie** en hun naasten. De opgave voor mensen met dementie willen we invullen met een variatie aan woonzorgoplossingen. Denk aan kleinschalige 24 uurs voorzieningen in de wijk, behoud van de verpleeghuisplekken bij de bestaande voorzieningen, 24 uurs zorg aan huis en ruimte bieden aan particuliere initiatieven.
3.9.	Medewerkers van Nieuwegeinse woningcorporaties en andere verhuurders volgen de training **dementievriendelijk**.
3.10.	We stimuleren aandacht voor de **voorliggende voorzieningen** en uitbreiding hiervan.

4. Duurzame woning

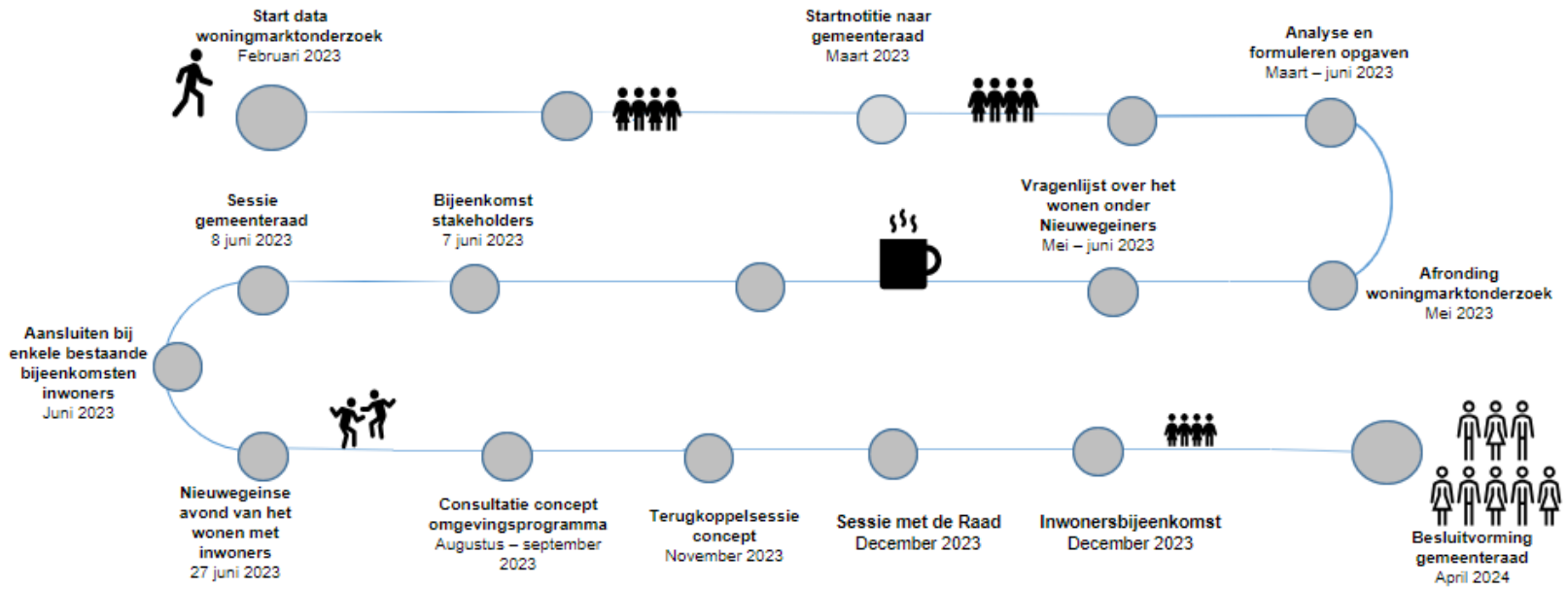
We werken aan een kwalitatief goede en toekomstbestendige woningvoorraad.

4.1.	We maken afspraken met woningcorporaties over de **kwaliteit van de bestaande woningen** en kijken waar extra inzet nodig is.
4.2.	We verleiden particulieren om de **kwaliteit van de bestaande woningen** op peil te houden. Dit doen we bijvoorbeeld met voorzetting van subsidies zoals de duurzaamheidslening en informatie.

Bijlage 1: Participatietraject: zo'n 1000 Nieuwegeiners hebben meegedacht

Inwoners en partijen uit de stad zijn uitgebreid betrokken bij het maken van dit omgevingsprogramma:

- Het programma Woonwijs is in 2021 tot stand gekomen met en ondertekend door de verschillende partijen uit de stad die aan wonen, welzijn en zorg in Nieuwegein werken: van de woningcorporaties, zorgpartijen, ontwikkelaars, Movactor tot vrijwilligersorganisaties.
- We hebben een woningmarktonderzoek laten uitvoeren door bureau Companen naar de actuele woningbehoefte in Nieuwegein.
- In juni 2023 en november 2023 zijn er bijeenkomsten geweest met de diverse partijen uit de stad die werken aan het wonen. In de eerste bijeenkomst is de belangrijkste input opgehaald voor het omgevingsprogramma. In de tweede bijeenkomst wordt het concept- programma gezamenlijk aangescherpt.
- In mei – juni 2023 hebben meer dan 1000 Nieuwegeiners de vragenlijst wonen ingevuld. In juni 2023 is tijdens de Nieuwegeinse avond van het wonen met zo'n 40 Nieuwegeiners de belangrijkste input opgehaald voor het omgevingsprogramma.
- In juni 2023 is tijdens de Avond voor de Stad gesproken met de gemeenteraad over de belangrijkste uitgangspunten voor het omgevingsprogramma wonen.
- Daarnaast is het Pluscafé en een bijeenkomst van Jongerenwerk bezocht, om ook deze groep inwoners te spreken over het wonen in Nieuwegein.
- In de provincie Utrecht wordt het gesprek gevoerd over afstemming van de omgevingsprogramma's/woonzorgvisies. De komende periode blijven we dit doen in het kader van de concept Wet versterking regie volkshuisvesting en de regionale afstemming over de huisvesting en spreiding van aandachtsgroepen.



Nieuwegein

Zo denkt Nieuwegein over wonen!

Er is veel vraag naar woonruimte in Nieuwegein. Voor het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen wilde de gemeente horen wat Nieuwegeiners vinden van het wonen in Nieuwegein en horen welke ideeën er zijn. Er is daarom onderzoek gedaan. Dat deed de gemeente via een vragenlijst en de Nieuwegeinse Avond van het Wonen. Hier delen we de belangrijkste uitkomsten.

1086
Nieuwegeiners hebben de vragenlijst ingevuld

40
Nieuwegeiners aanwezig bij de Avond van het Wonen op 27 juni



"Ontmoetingsplekken vind ik heel belangrijk."

"Waarom bouwen we nog eengezinswoningen als senioren kunnen verhuizen naar een betere woning?"

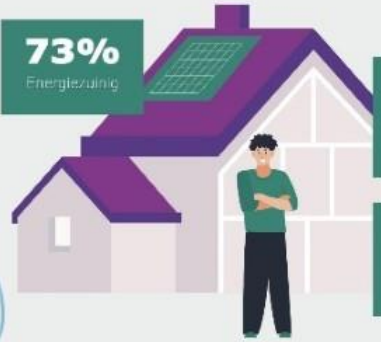


"Graag meer zorgcirkels, bijvoorbeeld in Blokhoeve."

Bestaande woningen



Belangrijk aspect nieuwe woning:



73% Energiezuinig

53% Voorzieningen dichtbij

78% Voldoende (slaap)kamers

oplossing tekort:
40% Woning delen

9% is bereid te delen

Oproep
maak dit dan makkelijker qua regelgeving én kijk goed naar leefbaarheid.

"Help jongeren en alleenstaanden aan een woning."



"Het fijnst aan wonen in Nieuwegein vind ik de centrale ligging, het groen én de voorzieningen zoals City."



Nieuwbouw

Welke type woningen mist Nieuwegein?





49%
Wenst nieuwe woningen voor jongeren. Én voor senioren voor de doorstroming (buurtvoorrang voor doorstromers in eigen buurt)

Vitale wijken

33% heeft interesse in gemengd en/of collectief wonen*

14% Interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

41% Interesse in een Knarrenhof



18% Interesse in een vriendenhuis

40% Interesse in gemengd wonen gebouw

*En mantelzorgwoningen, wonen met jong én oud en Tiny Houses voor jongeren in tuinen

Belangrijk voor fijn wonen: mix bewoners, ontmoeting, groen, mobiliteit, goed onderhouden openbare ruimte.

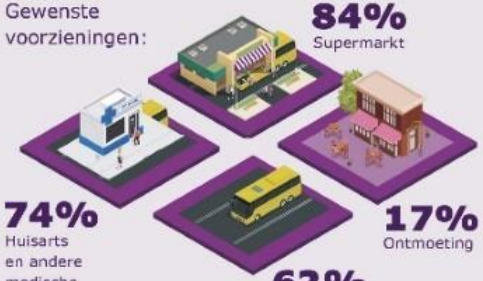
Langer thuis wonen

45% denkt na over geschiktheid huidige woning

13% Interesse in verhuizen, maar heeft hulp nodig

11% Interesse in verhuizen, maar heeft financiele hulp nodig

Gewenste voorzieningen:



84% Supermarkt

74% Huisarts en andere medische diensten

17% Ontmoeting

62% Openbaar vervoer

Duurzaamheid

55% heeft plannen om de woning (gedeeltelijk) te verduurzamen.

Waarom?
1. besparing op de energiekosten
2. het klimaat en
3. Comfortverbetering van de woning

26% verwacht subsidie(s) voor het verduurzamen

Waarom dit onderzoek
De gemeente werkt, samen met andere partijen uit de stad zoals woningcorporaties, makelaars en zorgpartijen, aan het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen. Hierin leggen we de belangrijkste keuzes vast voor het woonbeleid van de komende jaren. Inwoners kennen Nieuwegein het allerbeste, daarom heeft de gemeente breed onderzoek gedaan.
De opgehaalde informatie wordt verwerkt in het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen."

Het vervolg
De gemeenteraad stelt het nieuwe woonbeleid naar verwachting begin 2024 vast. Op dinsdagavond 3 oktober is de bijeenkomst waarin wordt uitgelegd hoe we de uitkomsten hebben verwerkt én wat de belangrijkste punten zijn in het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen. Aanmelden kan alvast via:
wonen@nieuwegein.nl

Bijlage 2: Kritische succesfactoren voor duurzaam, gezond en veilig stedelijk leven in Nieuwegein.

Uit het onderzoek naar de groei van de stad komt naar voren dat Nieuwegein op stadsniveau de bouw van 9000 woningen binnen het woningbouwprogramma 2017-2030 aankan wanneer de vijf kritische succesfactoren in acht worden genomen. Voor een gebalanceerde ontwikkeling van een duurzaam, gezond en veilig stedelijk leven in Nieuwegein wordt ingezet op vijf kritische succesfactoren:

1. Ruimtelijke ordening en inrichting moeten bijdragen aan een leefbare en veilige stad
2. Voorzieningen moeten meegroeien in de nabijheid
3. Investeren in de kwalitatieve versterking van het groen
4. Blijvend inzetten op lopen, fietsen en openbaar vervoer
5. Gebiedsgericht en integraal werken is een voorwaarde

Dat betekent dat nieuwe woningbouwinitiatieven een positieve invloed moeten hebben op deze vijf punten en dat het groeien zonder gelijktijdige inzet op en verbetering van de stedelijke structuren niet wenselijk is.

1. Ruimtelijke ordening en inrichting moeten bijdragen aan een leefbare en veilige stad.
De relatie tussen woningbouw en leefbaarheid is enerzijds de manier van ontwerpen (stedenbouw) belangrijk. Kwalitatief goede openbare ruimte, sociale controle en 'eyes on the street', een aangenaam ontwerp van met name de begane grond (plint) van een gebouw en het maken van een stad die voor alle leeftijden aangenaam is. Anderzijds gaat het om het gebruik van de ruimte: de programmering en de activering van gebouwen en gebieden. Belangrijke elementen daarin zijn sociale verbondenheid ((her) kennen mensen elkaar, of voelen ze zich juist anoniem?), gebruik van de buitenruimte en het gevoel van eigenaarschap. Woningbouwplannen kunnen dus worden aangegrepen als middel om bestaande buurten te verbeteren in hun leefbaarheid en daarmee een positieve invloed op de gezondheid. Succesfactoren voor veilige en leefbare wijken zijn te borgen in het ontwerp en de inrichting van woningbouwplannen en de openbare ruimte.

2. Voorzieningen moeten meegroeien in de nabijheid
De meeste dagelijkse voorzieningen zijn voor mensen in de eigen buurt te vinden al moeten daar soms fysieke of mentale barrières voor overwinnen. Een belangrijke factor in de toekomst van de stad is dat deze barrières vooral gevoeld worden door mensen die minder mobiel zijn. Door het steeds groter wordende aantal ouderen zal deze groep groeien. Het is daarom belangrijk om voor ouderen en kwetsbaren woningbouw te plannen nabij voorzieningenclusters en in woonzorgcirkels en tegelijk te sturen op het ook daadwerkelijk laten realiseren van zorg en maatschappelijke voorzieningen op de juiste plek. Bij de doorontwikkeling van Nieuwegein is nabijheid essentieel, wat in feite betekent dat nieuwe woningen dáár komen, waar voorzieningen zijn en/of waar het openbaar vervoer en het fietsnetwerk goed geregeld zijn.

3. Investeren in de kwalitatieve versterking van het groen
Nieuwegein is groen en voldoet ruimschoots aan de richtlijnen voor groen en water in de nabijheid en per inwoner. Groen is voor Nieuwegeiners nooit ver weg. Het gebruik van de openbare ruimte wordt intensiever. Deels ook omdat er meer in stedelijke woonmilieu's wordt gebouwd, denk aan appartementen zonder eigen tuin. Voor een aantrekkelijk woonmilieu is het dan ook noodzakelijk om gelijktijdig te investeren in het groen. De verdichting van onze steden en daarmee Nieuwegein kan niet zonder een versterking van de publieke ruimte.

4. Blijvend inzetten op lopen, fietsen en openbaar vervoer
Het stimuleren van fietsen en wandelen is de makkelijkste en goedkoopste manier om de stad en haar inwoners gezonder te maken. Het aantrekkelijker maken van fiets- en wandelroutes moet dus prioriteit hebben. Ook het OV kan bijdragen aan een gezondere stad. Om het gebruik van het OV te verbeteren is het aan te bevelen om juist te bouwen nabij OV-haltes en daarmee nog beter gebruik te maken van de vervoerswaarde van het OV-netwerk.

5. Gebiedsgericht en integraal werken is een voorwaarde
Ook vraagt het sturen op een gezonde en leefbare stad om het bij elkaar brengen van wat er op stedelijk niveau als gewenste ontwikkeling wordt gezien zoals beschreven in de omgevingsvisie en wat dit van projecten op locatieniveau vraagt in hun bijdrage aan deze doelen. Met een meer gebiedsgerichte benadering wordt woningbouw in een bredere agenda van een gebied geplaatst. Het komen tot een afweging over de invulling van een woningbouwproject staat daarmee altijd in verbinding met de bredere opgaven in het gebied. Gebiedsgericht tot agenda's komen geeft ook de kans om woningbouw te zien als een katalysator voor bredere investeringen in een gebied.

Bijlage 3 Begripsbepalingen aandachtsgroepen en ouderen

Begripsbepalingen aandachtsgroepen en ouderen als onderdeel van volkshuisvestingsprogramma, opgesteld door de landelijke koplopersgroep van het programma 'Een thuis voor iedereen'.

Werkversie 23 juni 2023

Aandachtsgroepen en ouderen in het volkshuisvestingsprogramma

Vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen' wordt verlangd dat gemeenten een regionaal afgestemde woonzorgvisie opstellen waarin de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte en -opgaven van aandachtsgroepen en ouderen in kaart worden gebracht. In de woonzorgvisie moet ook aandacht worden besteed aan de wijze waarop de gemeente invulling wil geven aan de huisvestingsopgave van mensen uit aandachtsgroepen en ouderen en de wijze waarop de gemeente de huisvestingsverordening wil inzetten voor de toewijzing van woonruimte voor deze groepen.

Het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting voorziet erin dat de woonzorgvisies, die nu reeds worden opgesteld, in 2026 onderdeel worden van het verplichte gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Om de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte en -opgave te kunnen bepalen, zijn er begripsbepaling nodig van de aandachtsgroepen en ouderen. Hiertoe dient dit werkdocument.

Voordat de begripsbepalingen op een rij worden gezet, volgt eerst een uitleg over de verplichte urgentie categorieën en de aandachtsgroepen in relatie tot het volkshuisvestingsprogramma.

Urgent woningzoekenden (verplichte urgentiecategorieën)

Voor een deel van de mensen uit de aandachtsgroepen is het verkrijgen van huisvesting dringend noodzakelijk. Het gaat hier om kwetsbare mensen die wegens het gebrek aan huisvesting ook op andere levensgebieden in de knel komen of hierdoor langer dan nodig in een instelling of de opvang verblijven. Dat is voor deze mensen en voor de samenleving als geheel ongewenst. In de verdeling van schaarste aan woningen moeten de meest kwetsbare mensen beschermd worden. Daarom worden deze woningzoekenden in de Huisvestingswet 2014 als verplichte urgentiecategorieën opgenomen, waarmee zij voorrang krijgen bij de toewijzing van woonruimte. Opdat rekening gehouden kan worden met de woonbehoefte van de gedefinieerde groepen urgent woningzoekenden moet ook de woonbehoefte van urgenten in het volkshuisvestingsprogramma in kaart worden gebracht.

Het onderstaande plaatje laat illustratief zien dat gemeenten in het volkshuisvestingsprogramma de woonbehoefte in kaart moeten brengen. Het gaat daarbij om de totale woonbehoefte die er is, los van welke type woonruimte of prijssegmentering. De specifieke woonbehoefte van mensen uit aandachtsgroepen moet expliciet onderdeel zijn van de totale woonbehoefte, en daarbinnen weer de woonbehoefte van de verplichte categorieën urgenten.

Van kwantitatieve woonbehoefte naar kwalitatief passend aanbod

Naast de woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen als onderdeel van de totale woonopgave, zal het volkshuisvestingsprogramma ook een aantal andere onderdelen (op basis van instructieregels) moeten bevatten. Voorzien wordt dat ook de benodigde zorg- en ondersteuning in kaart worden gebracht, de benodigde woningbouw en woningbouwprogrammering (in kwantitatief en kwalitatief opzicht, denk aan prijssegmentering en typen woonvormen), de balans in de woningvoorraad, en de inzet van flexwoningen en inzet op doorstroming, leefbaarheid en duurzaamheid onderdeel worden

van het volkshuisvestingsprogramma. Er moet dus een vertaalslag plaatsvinden van de kwantitatieve woonopgave, naar wat dat vraagt aan kwalitatief passend aanbod. Dat bepaalt wat nodig is in de woningbouwprogrammering en inzet op doorstroming.



Aandachtsgroepen

Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma	Urgentiecategorieën Voorrang, op basis van nadere toetsingscriteria die volgen in ministeriele regeling
Mantelzorgverleners- en ontvangers	Mantelzorgers en mantelzorgontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben	Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben
(dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet – conventionele woonplekken	Uitstromers maatschappelijke opvang
Uitstromers uit beschermd wonen	Uitstromers beschermd wonen
Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg	Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
Uitstromers jeugdzorg	Uitstromers accommodaties jeugdhulp
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg
Uitstappende sekswerkers	Uitstappende sekswerkers
Arbeidsmigranten	
Studenten	
Woonwagenbewoners	
Ouderen	
Vergunninghouders	= Wettelijke taakstelling

2

De bovenstaande illustratie laat zien dat de groepen waarvan de woonbehoefte in kaart moet worden gebracht, en de groepen die worden aangemerkt om met urgentie gehuisvest te worden, overlappen. De groepen uit de rechterhelft van de afbeelding zijn groepen waarvan de woonbehoefte *in ieder geval* mee moet worden genomen in de *urgentieregeling*. Gemeenten kunnen ervoor kiezen deze groepen in de urgentieregeling ruimer te interpreteren of andere groepen toe te voegen.

Begripsbepalingen aandachtsgroepen
Zoals hierboven is toegelicht, worden de groepen waarvoor verplichte urgentie gaat gelden heel smal definieert. Het is immers het uitgangspunt dat de urgentie in principe alleen geldt voor de mensen in de meest kwetsbare positie. Voor de woonzorgvisie is het juist de bedoeling om de van de verschillende groepen "breed" de woon,- zorg- en ondersteuningsbehoefte te bepalen. Voor bijvoorbeeld dat dakloze mensen betekent dit dat hij de begripsbepaling voor de urgentie alleen wordt gekeken naar mensen aan wie een voorzien voor opvang is verleend. Voor de woonzorgvisie is het juist de bedoeling om breed naar deze aandachtsgroep te kijken. Er zijn ook groepen waarvoor de definitie voor de urgentieregeling en voor de woonzorgvisie wel hetzelfde is.

Om overzichtelijk te maken waar de groepen voor urgentie en voor de woonzorgvisie hetzelfde zijn, zijn deze groepen bij elkaar gezet. Daaronder volgen de groepen waarbij voor de woonzorgvisie juist breder gekeken moet worden dan alleen dat deel van de groep die in aanmerking komt voor urgentie. Tot slot zijn de aandachtsgroepen opgenomen die wel in de woonzorgvisie opgenomen moeten worden maar waarvoor geen urgentie geldt

A. <u>Begripsbepaling voor woonzorgvisie is hetzelfde als voor de urgentie</u>

Woningzoekenden die uitstromen uit een beschermd wonen instelling:
Woningzoekenden die een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten.

Woningzoekenden die uitstromen uit instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg: *Woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaten.*
Woningzoekenden die uitstromen uit de vrouwenopvang en **opvang voor slachtoffers van mensenhandel**:
Woningzoekenden die een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en die daar verbleven omdat zij door problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Woningzoekenden die uitstromen uit detentie en forensische zorg:
W*oningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 1, onder b, van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 1, onder b, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten.*

Stoppende sekswerkers:
Woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam stoppen met sekswerk waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van ander werk, een andere woning of juiste zorg.

B. Begripsbepaling voor woonzorgvisie is breder dan voor de urgentie

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers:
Woningzoekenden die wegens het langdurige en intensieve *karakter van de mantelzorg behoefte hebben aan andere woonruimte zodat zij deze kunnen ontvangen of verlenen.*

De definitie van de aandachtsgroep kan door de gemeente indien gewenst ruimer worden geformuleerd dan de urgentiecategorie. Voor de urgentiecategorie geldt dat we in de ministeriele regeling nadere criteria opnemen voor de minimale afstand tussen mantelzorgontvanger en – verlener, intensiteit van de mantelzorg, verwachtte duur, etc. Gemeenten kunnen de criteria ten gunste van de aanvrager verruimen, maar niet strenger inkaderen.

Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid en rolstoelafhankelijken:
Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen (lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid of rolstoelafhankelijkheid) andere woonruimte of specifieke woonvormen behoeven.

Het gaat om de groep woningzoekenden waarbij de huidige huisvestingssituatie ook na aanpassingen op basis van de Wmo niet volstaat én om mensen die wegens hun beperking een specifieke woonbehoefte hebben (denk bijvoorbeeld mensen die hun ouderlijk willen verlaten). We zoeken aansluiting bij de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte.
(Dreigend) dakloze mensen:
Definitie (dreigend) dakloze mensen: *Woningzoekenden die buitenslapen, mensen die verblijven in maatschappelijke opvang (*woningzoekenden aan wie wegens dakloosheid een voorziening voor opvang is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015)*, mensen in niet-conventionele woonplekken vanwege een gebrek aan huisvesting (zoals op een vakantiepark) en mensen die uit nood verblijven bij familie en vrienden. Hierin wordt ook de woonbehoefte van groepen zoals zelfredzame* ***remigrantenhuishoudens*** *met de Nederlandse nationaliteit zonder huisvesting meegenomen.*

In deze groep zit dus de groep die urgentie krijgt: woningzoekenden aan wie wegens dakloosheid een voorziening voor opvang is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Woningzoekenden die uitstromen uit de Jeugdhulp met verblijf en pleegzorg:
Woningzoekenden die de leeftijd van achttien jaar doch [maar] niet de leeftijd van drieëntwintig jaar hebben bereikt en die een accommodatie, gesloten accommodatie of voorziening voor pleegzorg als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten.

De definitie van de aandachtsgroep is ruimer dan die van de urgentiecategorie: verschil met de urgentiecategorie is dat voor de bepaling van de woonbehoefte óók de woonvraag van mensen die uitstromen uit pleegzorg moet worden meegenomen.

C. Wel in woonzorgvisie, geen wettelijke urgentie

Arbeidsmigranten:
Onderdaan van een andere lidstaat van de EU die zijn hoofdverblijf niet in NL heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.
Heeft betrekking op de woonbehoefte voor tijdelijke arbeidsmigranten, gebaseerd op het aantal werkplekken (binnen de woningmarktregio) dat door tijdelijke EU- arbeidsmigranten wordt ingevuld.
Woningzoekende studenten:
Woningzoekende die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

Woonwagenbewoners:
Woningzoekende die wil wonen in een woonwagen[1] en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond.

Woningzoekende ouderen;
Woningzoekenden van 55 jaar en ouder.

We beogen de woonbehoefte van mensen van huishoudens in kaart te brengen die toe zijn aan de volgende stap in hun wooncarrière, die beter past bij hun levensfase (denk aan behoefte aan geclusterde woonvorm, kleiner wonen nu kinderen uit huis zijn, etc). Dit sluit aan bij de uitwerking van het programma Wonen en Zorg voor Ouderen.
Wat de woonbehoefte aan specifieke woonvormen vergt (bijv. verpleegzorgplekken), zal onderdeel uitmaken van woningprogrammering.
Taakstelling vergunninghouders:
Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

Het huisvesten van vergunninghouders is al een wettelijke taak. Daaraan verandert als gevolg van dit wetsvoorstel niets. De huisvesting van aandachtsgroepen moet plaatsvinden naast de huisvesting van urgenten. In het volkshuisvestingsprogramma behoeven gemeenten daarom niet de kwantitatieve woonbehoefte van deze mensen in kaart te brengen, maar kunnen gemeenten uitgaan van de taakstelling op grond van de Huisvestingswet 2014, waarin halfjaarlijks wordt bepaald wat de taakstelling per gemeente voor vergunninghouders is. Wel is het wenselijk dat gemeenten de kwalitatieve woonbehoefte van vergunninghouders, als specifieke aandachtsgroep, meeneemt in het volkshuisvestingsprogramma.

Urgentie categorieën die landelijk verplicht worden:

De Wet versterking regie volkshuisvesting wijzigt de Huisvestingwet 2014, artikel 12, lid 3, als volgt:

Tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid, behoren in ieder geval:

a) woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen;
b) woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte behoeven;
c) woningzoekenden aan wie in ieder geval wegens dakloosheid een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend;
d) woningzoekenden aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend;
e) woningzoekenden die een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten;
f) woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundig geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaten;
g) woningzoekenden die de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar hebben bereikt en die een accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten;
h) woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten; en
i) woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam uitstappen waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van werk of dagbesteding buiten de seksbranche.

Bij ministeriele regeling worden de voorwaarden gesteld waaraan de woningzoekenden, bedoeld in de eerste volzin, moeten voldoen. De ministeriele regeling wordt uitgewerkt en zal op diverse momenten besproken worden, onder meer in de werkgroep monitoring en definities. Beoogd is in de uitwerking onder meer in te gaan op eisen rondom binding, inkomenseisen, aanwijzen van categorieën van woonruimte, etc.