Postbus 1 3430 AA **Bezoekadres** Stadsplein 1 3431 LZ www.nieuwegein.nl
IBAN: NL49 BNGH 0285 0043 87 BIC: BNGHNL2G

Nieuwegein

Ruimtelijk Domein

Contactpersoon Conny Hofstede
Telefoon 14 030
E-mail gemeente@nieuwegein.nl

Adviesraad Sociaal Domein Nieuwegein
De heer P. Selten
Postbus 1
3430 AA NIEWEGEIN

Datum 7 maart 2019
Kenmerk
Zaaknummer 759195
Berichtnummer 636301
Onderwerp Advies Aanvulling Woonvisie 2015

VERZONDEN 11 MAART 2019

Geachte heer Selten,

Wij danken de Adviesraad Sociaal Domein Nieuwegein voor het uitbrengen van een advies en het onderschrijven van de lijnen die worden uitgezet in de Aanvulling Woonvisie 2015. In deze brief reageren we op uw advies.

Wij hebben er niet voor gekozen om in deze aanvulling een schematische stand van zaken weer te geven. Zoals aan het begin opgemerkt staan de thema's en ambities nog steeds overeind en betreft dit een aanvulling daarop. Daar waar de ambities worden gewijzigd of worden aangevuld is dat vermeld. Ondertussen wordt verder gewerkt aan het realiseren van de ambities

Wij zijn het met u eens dat het belangrijk is de woningbouw jaarlijks te monitoren. In onze raadsbrief 2018-002 zijn het uitvoeringsprogramma woningbouw 2018-2022 en de woningbouwmonitor van november 2017 bijgevoegd. Bij de aanbieding van deze Aanvulling Woonvisie 2015 wordt de woningbouwmonitor van februari 2019 bijgevoegd. Wij hebben dit stuk bijgevoegd.

De woonvisie 2015 is inderdaad geschreven aan het eind van de economische crisis. Alhoewel de woningbouw mede door de transformaties van kantoren tijdens de crisis gestaag door is gegaan, zien we nu dat hoewel er meer wordt gebouwd, de bouwkosten en verkoopprijzen stijgen. De woningmarkt staat onder druk. De woonvisie is wat ons betreft geen lange termijnvisie, maar een visie die om een aantal jaar herijkt of in dit geval aangevuld moet worden.

U stelt voor om meer flexibele modellen te hanteren en geen absolute streefaantallen en percentages op te nemen. Het gaat wat ons betreft om een bouwambitie. Wij zijn voor het belangrijkste deel van onze woningbouwproductie afhankelijk van initiatieven van particulieren. Wanneer de woningmarkt daar aanleiding toe geeft zal dat direct door de "markt" worden vertaald. Daarin kunnen we als gemeente niet sturen.

In het woningbouwprogramma 2030 hebben we naast een ambitie van 3500 woningen ook 67 locaties aangewezen waar deze productie wat ons betreft kan landen. We zien in alle initiatieven die ons nu bekend zijn dat we het aantal van 3500 woningen voor 2030 gaan realiseren. We zien ook dat er minder planuitval is dan waar mee we hebben gerekend, initiatieven worden vaker aan de hoge kant binnen de bandbreedte gerealiseerd en op enkele plekken, zoals City, vindt meer verdichting plaats. Dit leidt tot hogere aantallen op basis waarvan wij onze ambitie kunnen ophogen. Hiermee dragen we ook bij aan het verminderen van het woningtekort in de regio.

De uitbreiding wordt dus gerealiseerd op locaties die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma 2030, binnen de randvoorwaarden die we daarin ook hebben vastgelegd. Het betreft dus geen nieuwe groene locaties.

Het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen staat in de Woonvisie 2015 beschreven. Bij verzorgd wonen van ouderen gaat het om woningen in verschillende segmenten, ook in de koop en vrije sector huur. Het concept verzorgd wonen is in december 2018 gestart in de sociale huur en in maart is het proefproject in de koopsector afgerond. Na de start in de wijk Jutphaas Wijkersloot wordt dit concept verder uitgerold over de verschillende wijken. Wij hebben de aanvulling op dit punt aangepast.
In deze aanvulling gaat het over het zelfstandig wonen van andere kwetsbare groepen. Het gaat bijvoorbeeld om maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdhulp. Deze groepen zijn aangewezen op de sociale huur, vandaar dat de maatregelen zich richten op de sociale huur.

U geeft aan dat door de hele nota heen de maatregelen vooral gefocust zijn op de corporaties en dat er weinig gezegd wordt over particuliere eigenaren. Wat betreft het onderdeel wonen en zorg heeft u gelijk, hierop zijn we hierboven ingegaan. De aanvulling gaat ook in het bestemmen van locaties voor duurdere woningbouw, het opstellen van randvoorwaarden voor middenhuur en de kwalitatieve randvoorwaarden voor kantoortransformaties. Ook de maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en klimaatadaptatie hebben betrekking op alle woningbouw. Via het opstellen van beleidsregels en het stellen van voorwaarden bij grondverkoop willen we meer sturing aanbrengen om onze ambities te concretiseren.

De aantallen onder het kopje Gewenst bouwprogramma geven onze ambities weer ten aanzien van duurdere woningbouw, middenhuur en sociale woningbouw. Er zal ook een categorie overig zijn: woningen waar we als gemeente niet op kunnen sturen, en waarvan de positionering door de ontwikkelaar bepaald zal worden.

Het klopt dat de vraag vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen een beroep gaat doen op een flink deel van de sociale huisvesting. Dit zijn ook doelgroepen die tot de doelgroep van de woningcorporatie behoren. De aantallen die genoemd worden in uw advies herkennen we niet. Het gaat om ongeveer 32 woningen per jaar, naast nog een aantal woningen voor jongeren. De aantallen voor Zorgspectrum betreft intramurale zorg en geen woningen. Wij zijn het met u eens dat we oog moeten blijven houden voor voldoende aanbod voor de "reguliere" sociale huurders.

Over de passage dat het belangrijk is dat de inwoners die in het kader van maatschappelijke opvang gehuisvest worden zich thuis gaan voelen in de wijk merkt u op dat dit ook geldt voor de mensen die al in de wijk wonen. We zijn het met u eens dat dit zeker ook geldt voor de mensen die al in de wijk wonen. In de voorgestelde prestatieafspraken tussen zorg- en woonpartijen hebben we daarom zowel aandacht voor de nieuwe bewoners als de huidige bewoners

Het aanpassen van de bestaande voorraad is inderdaad een belangrijke opgave. Via het regionale digitale platform "Jouw Huis slimmer" informeren we inwoners over mogelijke aanpassingen om hun woning energiezuiniger te maken. De visie Klimaatadaptatie is vorig jaar vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma is ook aandacht voor het vergroten van het bewustzijn bij onze inwoners over de kwetsbaarheid voor klimaatextremen en welke concrete maatregelen hier voor mogelijk zijn.

Wij zijn het met u eens dat het prettig wonen niet ophoudt bij de woning zelf, maar dat het ook belangrijk is hoe bewoners samenwonen en samenleven. De woonvisie is een sectorale nota. Wij zijn van mening dat de verbinding tussen het wonen en het beleid op het sociaal domein hier niet in thuis hoort. In de transformatieagenda staat het beleid van het sociaal domein en in woonwijs, onderdeel van deze

transformatieagenda, de verbinding met wonen voor zover dit om ouderen en kwetsbare groepen gaat.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

P.J.M. Liebregts
secretaris

F.T.J.M. Backhuijs
burgemeester

Woningbouwmonitor
1 Februari 2019

Project	onzelfstandig	programma met VON prijzen: sociale huur	middenhuur 710 - 950	vrije sector huur	soc koop (tot 200.000)	200.000 - 300.000 euro	300.000 - 400.000 euro	> 400.000 euro	koop prijs onbekend	Totaal woningen min	totaal woningen max	doelgroep: Starterswoningen	Seniorenwoningen	Zorgwoningen	Stijgers	Niet van toepassing	bouwvorm: Alleen nieuwbouw	Transformatie	sloop/nieuwbouw	categorie: grondgebonden	gestapeld	grond: gemeente	particulier	tijdelijk vs permanent: permanent	tijdelijk	planning oplevering: voor 2017	2017	2018	2019	2020	2021-2025	2025-2030	na 2030
Nieuw programma																																	
Opgeleverd																																	
Nedereindseweg 6							1			1	1				1		nee	ja	nee	1	0		1	ja	nee		1						
Luifelstede	76									76	76	76					nee	ja	nee		76		76	nee	ja		76						
Gazelleweide 22							1			1	1					1	nee	ja	nee		1		1	ja	nee		1						
Het Blok Oost midden						54				54	54					54	ja	nee	nee	54	0	54		ja	nee		54						
Oortjesburg (plint)			16							16	16		16				nee	ja	nee		16		16	ja	nee			16					
Rietgors/Geelgors			54							54	54	54					nee	ja	nee		54		54					54					
Nedereindseweg							3			3	3				3		ja	nee	nee	3	0	3		ja	nee			3					
Tramstraat 3						1				1	1				1		nee	nee	ja	1	0		1	ja	nee			1					
Het Blok Oost portaal		108								108	108					108	ja	nee	nee		108	108		ja	nee			108					
Merweplein 5-7			30	36		66				132	132				66	66	ja	nee	nee		132		132	ja	nee		132						
Prinsessenweg/Maaspad							4	1		5	5				5		nee	nee	ja	5	0		5	ja	nee			5					
Meentwal/Plegt Vos			96							96	96					96	ja	nee	nee		96		96	ja	nee			96					
Het Blok Oost							50			50	50				25	25	ja	nee	nee	50	0	50		ja	nee		50						
	76	108	196	36	0	121	59	1	0	597	597	130	16	0	101	350				114	483	215	382			0	314	283	0	0	0	0	0
In aanbouw																																	
Zuilenstein - A Capella		29								29	29			29			nee	nee	ja	0	29		29	ja	nee					29			
Herenstraat 18			14							14	14				14		nee	ja	nee		14		14	ja	nee			14					
Wattbaan 50					5	42				47	47					47	nee	ja	nee		47		47	ja	nee				47				
Wattbaan 6-22						2	4	3		9	9				5	4	nee	ja	nee	9	0		9	ja	nee				9				
Wattbaan 31 (huis vd sport)			96							96	96	96					nee	ja	nee	0	96		96	ja	nee				96				
Blokh. parkwoningen							8			8	8				8		ja	nee	nee	8	0	8		ja	nee				8				
Kerkveld						12				12	12					12	nee	nee	ja	12	0		12	ja	nee				12				
Zoomstede 1-11	38		28							66	66	28		38			nee	ja	nee		66		66	ja	nee				64				
Totaal in aanbouw	38	29	138	0	5	56	12	3	0	281	281	124	0	67	27	63				29	252	8	273			0	0	14	236	29	0	0	0
Procedure/bouwverg																																	
Nedereindseweg 149								1		1	1				1		ja	nee	nee	1	0		1	ja	nee				1				
Cimbaalsingel 1	40									40	40			40			nee	nee	ja	0	40		40	ja	nee					40			
Het Eiland Blokhoeve								7		7	7				7		ja	nee	nee	6	0	7		ja	nee				7				
Dorpsstraat 22							3			3	3					3	nee	nee	ja	0	3		3	ja	nee						3		
Dukatenburg 90			57							57	57		57				nee	ja	nee	0	57		57	ja	nee				57				
Utrechtsestraatweg 33								1		1	1					1	nee	nee	ja	1	0		1	ja	nee					1			
Hoornseschans										4	4		4				nee	ja	nee		4		4	ja	nee				4				
Newtonbaan 7				15						15	15					15	nee	ja	nee		15		15	ja	nee					15			
Perkinsbaan 1									123	123	123					123	nee	ja	nee	11	112		123	ja	nee						123		
Verdonkterrein								18		18	18				18		nee	nee	ja	18			18	ja	nee						18		
Marconibaan 5-55		42		99						141	141	141					nee	ja	nee		141		141	ja	nee					141			
Meerwal 7-23			48							48	48				48		nee	ja	nee	0	48		48	ja	nee					48			
Matrix/ Hildo Kropstr					27					27	27	27					nee	nee	ja		27		27	ja	nee					27			
HN-locatie				58						58	58		58				ja	nee	nee		58	58		ja	nee					58			
Martinbaan		253								253	253					253	nee	ja	nee		253		253	ja	nee					253			
Totaal vergunning/proc.	40	295	105	172	27	0	3	27	123	796	796	168	119	40	74	395	0	0	0	37	758	65	731	0	0	0	0	0	69	583	144	0	0
Initiatief																																	
Plettenburg 12								1		1	1				1		ja	nee	nee	1			1	ja	nee					1			
Malapertweg 13								1		1	1				1		ja	nee	nee	1			1	ja	nee					1			
Marconibaan 3									40	40	48						ja	nee	nee		40		40	ja	nee								
Overeindseweg 32a								6		6	6				6		deels	nee	deels	6			6	ja	nee								
Kasteel Rijnhuizen								18		18	18				18		ja	nee	nee	0	18		18	ja	nee						18		
Rijnhuizen zuid-west							20	60		80	80				80		ja	nee	nee	80			80	ja	ja						80		
Reinesteijnseweg 4						2				2	2				2		ja	nee	nee	2			2	ja	nee					2			

Jukoterrein		40								40	40		40					ja	nee	deels		40		40		ja	nee						40			
Het Blok west		115						50	12	177	182	50			62	65		deels	nee	deels	62	115		32	145	ja	nee						177			
Doorslagzone		100		141						459	459		200			259		ja	nee	nee		459		459		ja	nee						459			
Coltbaan 23-25			46							40	46	46						nee	ja	nee		46			46	ja	nee					46				
Dukatenburg 78	32									32	32			32				nee	nee	ja	0	32			32	ja	nee					32				
Dukatenburg 80			50							50	50		50					nee	nee	ja	0	50			50	ja	nee					50				
Holterschans 28			22							10	22		22					nee	nee	ja		22			22	ja	nee						22			
Perkinsbaan 12				19						19	19					19		nee	ja	nee		19			19	ja	nee				19					
Schippersinternaat	5						12	10		27	27			5	22			nee	deels	deels	27			17	10	ja	nee						27			
Oude locatie Rank	32	20								52	52		32	20				nee	nee	ja		52		52		ja	nee						52			
Julianaweg 1						6				6	6	6						nee	ja	nee		6			6	ja	nee				6					
Malapertweg									1	1	1					1		ja	nee	nee	1				1	ja	nee					1				
Malapertweg 13									1	1	1					1		ja	nee	nee	1				1	ja	nee				1					
Utrechtsestraatweg 4				15						15	15						15	nee	ja	nee		15			15	ja	nee					15				
Graaf karellaan			22							12	24						22	nee	ja	nee	0	22		0	22	ja	nee					22				
Utrechtsestraatweg naast							1			1	1					1		ja	nee	nee	1				1	ja	nee				1					
Wattbaan 2			14	15						29	29	29						nee	ja	nee		29			29	ja	nee						29			
Krijtwal 25-31										36	36	36						nee	ja	nee		36			36	ja	nee						36			
Edisonbaan 4									20	20	80					20		nee	nee	ja		20			20	ja	nee						20			
Lemsterschans 2			54							22	45	54						nee	nee	ja		54			54	ja	nee						54			
Totaal initiatief	69	275	208	190	0	8	83	110	228	1197	1323	221	344	57	195	400					182	1075		600	657					0	0	0	27	170	1014	0	0
Nieuw opgeleverd	76	108	196	36	0	121	59	1	0	597	597	130	16	0	101	350					114	483		215	382					0	314	283	0	0	0	0	0
Concrete plannen	147	599	451	362	32	64	98	140	351	2274	2400	513	463	164	296	858					248	2085		673	1661					0	0	14	332	782	1158	0	0
Opgeleverd en concreet	223	707	647	398	32	185	157	141	351	2871	2997	643	479	164	397	1208					362	2568		888	2043					0	314	297	332	782	1158	0	0