

Woonvisie 2025 Gemeente IJsselstein

1. Inleiding

1.1 IJsselstein: een stad met een dorps karakter

IJsselstein staat met één been in de metropoolregio Utrecht en met het andere been in de Lopikerwaard en het Groene Hart. IJsselstein profiteert van de nabijheid van werk, voorzieningen en infrastructuur, én van het open, groene landschap en een fijne woonomgeving en recreatiemogelijkheden. De woningmarkt in IJsselstein ziet er anders uit dan een aantal jaar geleden. IJsselstein stond in oktober 2024 bovenaan op Funda als meest bekeken stad voor woningaanbod. De druk op de woningmarkt is toegenomen en de prijzen zijn gestegen. Starters vinden moeilijk een betaalbare woning. Ouderen en mensen met een zorgvraag wonen steeds vaker zelfstandig. Ook voor hen is geschikt aanbod schaars: als ze al willen verhuizen, dan ontbreekt daar geschikt aanbod voor. Daarnaast willen ouderen veelal wel kleiner wonen, maar ook weer niet té klein. De vergrijzing en het overheidsbeleid dat is gericht op langer en weer thuis wonen van mensen met een zorgvraag maken het steeds belangrijker om te zorgen voor een samenhangende aanpak van wonen afgestemd op ondersteuningsaanbod, zorg en een toegankelijke omgeving.

De gemeente signaleert een groeiende vraag naar woningen vanuit verschillende doelgroepen, en wil hier bij aankomende woningbouwprojecten op een goede manier op kunnen inspelen. Hierbij gaat het ook om het maken van keuzes en de juiste middelen inzetten. Het groene en open karakter van de stad is een waardevolle kwaliteit, maar vormt ook een uitdaging: de beschikbare ruimte voor woningbouw is momenteel (te) beperkt.

De gemeente heeft een nieuwe woonvisie opgesteld. Het is de opvolger van de Woonvisie IJsselstein 2019-2030. De gemeente IJsselstein behoort tot de regio U10 en valt daardoor onder de Woondeal U10 2022 – 2030. Hierdoor heeft het woonbeleid voor IJsselstein te maken met regionale afspraken. De lokale woonvisie bouwt voort op deze regionale afspraken.

Samenhang met woonzorgvisie

Het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting schrijft ook voor dat we als gemeente onze huisvestingsopgave voor ouderen en andere aandachtsgroepen vastleggen. Dit hebben we grotendeels uitgewerkt in onze woonzorgvisie. Maar de samenhang tussen de reguliere woonvraag en de vraag naar woonzorgvormen is zo groot dat we in deze woonvisie wel enkele belangrijke aandachtspunten in die samenhang weergeven. Ook zullen we aandacht hebben voor de aandachtsgroepen zonder zorgvraag (arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, studenten en statushouders).

Evaluatie oude woonvisie

Ter voorbereiding van het opstellen van een nieuwe woonvisie hebben er een aantal interviews plaatsgevonden met verschillende ambtelijke afdelingen, Cazas Wonen en een aantal ontwikkelaars die met de oude woonvisie hebben gewerkt. In algemene zin zijn de respondenten positief over de vorige woonvisie: deze gaf een duidelijke richting aan de koers van het woonbeleid van de gemeente. Ook heeft de woonvisie bijgedragen aan een groter draagvlak voor het thema wonen in algemene zin, voor de positie van sociale huur en de aanpak van de wijk IJsselveld-Oost in het bijzonder. Een aantal wensen is daardoor duidelijk steviger tussen de oren van eenieder komen te zitten, met name het sturen op een grotere differentiatie in prijsklassen.

Op sommige punten wordt wel gesignaleerd dat de tekst een tijdsbeeld gaf van het moment van schrijven (2019) maar daarna vrij snel door de actualiteit werd ingehaald; dit geldt met name voor het hoofdstuk Duurzaamheid. Vanuit dit oogpunt is het verstandig om de nieuwe woonvisie wat minder breed op te zetten, meer te focussen op de kern van het wonen en de ontwikkelingen op gerelateerde disciplines in andere beleidsstukken te vangen. Dit sluit ook aan bij de toekomstige ontwikkeling in de wetgevingstructuur, waarbij de integrale afweging plaatsvindt in de Omgevingsvisie, waaronder sectorale programma's hangen zoals het Volkshuisvestingsprogramma.

Verbeterpunten worden vooral op twee punten naar voren gebracht: de interne doorwerking en de externe realisatie. In de dagelijkse werkwijze van medewerkers van andere afdelingen dan wonen wordt de woonvisie veelal niet als kaderstellend document gebruikt, en bijvoorbeeld binnen het sociaal domein is het ook onvoldoende bekend wat er eigenlijk in de woonvisie staat. Wanneer er een woon gerelateerd vraagstuk is, dan is de neiging sterker om een collega van wonen om advies te vragen dan om de woonvisie ervoor open te slaan.

In de externe doorwerking wordt gesignaleerd dat de woonvisie wel richting en koers gaf, maar soms onvoldoende urgentie meegaf. Ook was de uitwerking op veel punten net niet concreet of scherp genoeg om direct vervolg aan te kunnen geven. Daarnaast gaf de visie nét te veel ruimte voor uitzonderingen en afwijkingen. “Het vraagt enige vaardigheid om met de woonvisie te kunnen werken.” Een voorbeeld daarbij is de uitsplitsing van het beleid voor verschillende doelgroepen, die is te vrijblijvend geformuleerd waardoor er in de praktijk te weinig op wordt gestuurd.

Ook waren de voornemens ambitieus, vooral op het gebied van nieuwbouw, maar hebben veel projecten vertraging opgelopen. Soms door ingewikkelde (bezwaar)procedures, maar soms ook door gebrek aan interne capaciteit en veel personele wisselingen. Daarom komen een aantal voorgenomen projecten pas op stoom nu we alweer nadenken over een nieuwe woonvisie.

Voor een deel passen deze bevindingen bij de tijdgeest van destijds, waarin minder de nadruk lag op concrete overheidssturing en strakke programmering dan nu het geval is. In de nieuwe woonvisie moet de nadruk sterker liggen op slagvaardigheid en realisatiekracht. Wat betreft het uitbreiden van de interne capaciteit zijn al stappen gezet binnen de gemeente. Deze is op orde, en kan wanneer noodzakelijk bijgeschakeld worden.

1.2 Landelijke kaders

Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting als vertrekpunt

Niet alleen de woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd, maar ook de landelijke beleidskaders. Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit heeft geleid tot het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting¹. Van de verschillende overheidslagen wordt verwacht dat ze sterker gaan sturen op de woningmarkt en dat minder dan voorheen aan de markt overlaten. Ook wordt de overheid gezien als de logische partij om regie te pakken bij het oplossen van woningmarktproblemen. Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda, net als het huisvesten van urgenten en aandachtsgroepen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- › In iedere gemeente moet minimaal 2/3e van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan (sociale huur, middenhuur < €1.184 en betaalbare koop < €405.000, prijspeil 2025).
- › In principe moet elke gemeente die nu onder het landelijk gemiddelde zit 30% sociale huur bouwen, tenzij ze andere afspraken maken in de regio.
- › Gemeenten benoemen in hun volkshuisvestingprogramma de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen. Daarnaast stelt iedere gemeente een regionaal afgestemde huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties op (uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding van de aangepaste Huisvestingswet), waarbij in ieder geval de landelijk verplichte urgentiecategorieën worden opgenomen (zie hoofdstuk 6). In de gemeente IJsselstein betekent dit een herijking van de huisvestingsverordening.

Nationale prestatieafspraken 2025 – 2035

De nationale prestatieafspraken zijn gezamenlijke afspraken tussen het Rijk, gemeenten en woningcorporaties. Deze afspraken leggen vast hoeveel nieuwe, betaalbare en duurzame woningen moeten worden gebouwd en hoe bestaande woningen verbeterd en verduurzaamd worden tot 2035. Daarbij investeren alle partijen ook in de leefbaarheid van wijken en buurten en zijn de verantwoordelijkheden en samenwerking beter geregeld en afdwingbaar. De nationale prestatieafspraken bieden daarnaast meer mogelijkheden voor het realiseren van middenhuur door woningcorporaties.

Verruiming Woningwet

Om woningcorporaties meer mogelijkheden te geven om te opereren in het middensegment (huurprijzen €900 - €1.185) is de Woningwet aangepast. De markttoets is daarbij komen te vervallen, waardoor corporaties zonder voorafgaande voorwaarden actief kunnen zijn in dit segment. Een belangrijke kanttekening is dat de financiering van middenhuur via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op dit moment nog niet geborgd kan worden. De minister zet zich er in Europees verband voor in om dit mogelijk te maken. Het vooruitzicht is dat vanaf 2027 ook geborgde leningen beschikbaar zullen zijn voor investeringen in middenhuur.

1.3 Regionale kaders

Woondeal U10 2022 - 2030

De grote vraag naar woningen is niet uniek voor deze gemeente, maar speelt in het hele land. De Rijksoverheid heeft daarom een Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht met een plan van aanpak

1) Dit wetsvoorstel ligt momenteel ter behandeling bij de Eerste Kamer

om tot en met 2030 981.000 woningen te bouwen. Aan regio's is gevraagd wat zij kunnen bijdragen om dit landelijke woningtekort op te lossen. Gemeente IJsselstein heeft zich aangesloten bij de Regionale Woondeal U10 2022 – 2030. De woondeal wordt momenteel herijkt. Dit kan mogelijk tot wijzigingen in IJsselstein leiden.

Belangrijkste woondealafspraken voor de gemeente IJsselstein:

- › De gemeente IJsselstein voegt 1.568 nieuwbouwwoningen toe tot 2030 (bruto²)
- › 2/3 van de nieuwe woningen valt binnen het betaalbare segment.
- › De gemeente streeft ernaar te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad.

Convenant toekomstbestendige woningbouw

Daarnaast heeft de gemeente IJsselstein ook het Convenant Duurzame Woningbouw Utrecht getekend. Dit is het vertrekpunt voor de ambitie van de provincie Utrecht om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Het ondertekenen betekent dat je als gemeente kiest voor een minimumniveau 'brons'. Brons gaat iets verder dan het landelijke wettelijk minimum.

Convenant Schoon en Emissie loos bouwen

De gemeente heeft het convenant Schoon en Emissie loos bouwen (SEB) op het basisniveau ondertekend. Dit niveau legt de lat iets hoger en wordt door opdrachtgevers opgenomen in de aanbestedingseisen. Dit geldt voor bouw-, onderhouds- en slooprojecten met een publieke opdrachtgever. Het basisniveau is van toepassing op al het bouwmatériel, de emissie eisen van het convenant zijn te vinden in de Routekaart SEB.

Afsprakenkader ouderenhuisvesting U10

In de regio U10 zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van ouderenhuisvesting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen nultreden woningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Gemeenten dienen deze afspraken verder uit te werken in hun lokale volkshuisvestingsprogramma. Voor IJsselstein is de volgende opgave gedefinieerd t/m 2030:

- › 145 nultredenwoningen
- › 280 geclusterde woningen
- › 60 zorggeschikte woningen

Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen U10

Daarnaast is er ook in de regio U10 een afsprakenkader voor de evenwichtige verdeling van wettelijke urgente aandachtsgroepen over de gemeente in de regio. De verdeling gebeurt op basis van inwoneraantal. Dit geldt voor alle wettelijke urgente groepen met uitzondering van toewijzing aan mantelzorgers en uitstroom sekswerkers³.

1.4 Lokale kaders

Omgevingsvisie

Met de omgevingsvisie zet de gemeente de koers uit op weg naar 2030 en verder. Ook is in de omgevingsvisie een koers uitgezet wat betreft woningbouw. Het gaat hier bijvoorbeeld om zowel binnenstedelijk toevoegen van woningen als aan de rand van de stad om zo aan de vraag te kunnen voldoen. Dit zal een groen-stedelijk karakter krijgen.

Woonzorgvisie

De recente woonzorgvisie 2024-2034 heeft als doel dat ouderen en kwetsbare aandachtsgroepen in gemeente IJsselstein kunnen wonen in een voor hen prettige en geschikte woning en dat zorg voor de inwoners van IJsselstein toegankelijk blijft. Dit beleid is nauw verbonden met deze nieuwe woonvisie, en zal vragen om domein-overstijgende samenwerking. In de woonzorgvisie staat onder andere het volgende:

- › We realiseren voldoende geschikt en betaalbaar woonaanbod voor ouderen en (kwetsbare) aandachtsgroepen.
- › We wijzen (nieuwe) (geclusterde) nultredenwoningen met minimale afstand tot voorzieningen gericht toe.
- › We bevorderen de doorstroming en doorstroommogelijkheden.
- › We zetten in op preventie.
- › We bevorderen de inclusieve samenleving en sociale cohesie van onderuit.

2) Bruto nieuwbouwwoningen zijn totale aantal nieuwbouwwoningen zonder rekening te houden met sloop van bestaande woningen.

3) Mantelzorg is locatie gebonden en kan je daardoor niet spreiden. Uitstroom seks werkers is een hele kleine en specifieke doelgroep en valt daarom niet over de gemeenten te verdelen.

Daarnaast is er van het sociaal domein ook Wmo beleid.

Transitievisie Warmte

In de Transitievisie Warmte heeft de gemeente opgenomen uiterlijk in 2050 aardgasvrij te zijn. De concrete uitwerking hiervan op wijkniveau vindt plaats in het (wijk)uitvoeringsplan (WUP). Per wijk is de Transitievisie Warmte uitgewerkt. Er zijn 3 sporen die de gemeente parallel aan elkaar gaat volgen:

1. Inzetten op energiebesparing
2. Verdiepen in kansrijke warmtebronnen
3. De eerste stappen naar aardgasvrij

Met ingang van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wijzigt de Omgevingswet en verandert de naam transitievisie warmte in warmteprogramma. Het warmteprogramma dient als herijking en verder verdieping van de Transitievisie warmte, de gemeente is verplicht het warmteprogramma uiterlijk eind 2026 vast te stellen.

1.5 Aanpak en werkwijze

Tijdens de participatie zijn er waardevolle inzichten opgehaald uit gesprekken met inwoners, betrokken organisaties en andere belanghebbenden. Deze signalen vormen een belangrijk fundament onder de woonvisie. Ze geven richting aan keuzes en maken duidelijk waar de prioriteiten liggen voor de toekomst van wonen in IJsselstein.

Samen met bewoners en betrokken partijen

Het realiseren van onze ambities op het gebied van wonen kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners, zoals ontwikkelaars, makelaars, zorgpartijen en inwoners. Deze woonvisie hebben we daarom samen met hen vormgegeven.

- › Eind 2024 hebben we met Cazas Wonen en enkele ontwikkelaars een overleg gehad over de belangrijkste ontwikkelingen en opgaven op het gebied van wonen in IJsselstein.
- › Op 15 januari 2025 hebben we een inloopavond georganiseerd voor inwoners.
- › Daarnaast hebben we een inwonersenquête uitgezet. Hieraan hebben ongeveer 1.048 deelnemers meegedaan.
- › Op 10 februari 2025 zijn we met verschillende stakeholders in gesprek gegaan over thema's rondom wonen.
- › Het college (4 maart) en de raad (20 maart 2025) hebben input gegeven voor de inhoudelijke koers van de woonvisie.
- › Met een ambtelijke projectgroep zijn we met 'de kaart op tafel' verder in gesprek gegaan over accenten per buurt.

Tijdens de bijeenkomsten is veel input opgehaald voor de woonvisie. Vaak zaten meningen van verschillende partijen in dezelfde richting, soms waren er verschillende ideeën over hoe we de woonopgaven moeten aanpakken. Deze woonvisie geeft in de basis de rode draad van alle opgehaalde informatie weer, de gemeente blijft daarbij wel eindverantwoordelijk voor de inhoud en de uitvoering van de woonvisie.

2. Visie op IJsselstein: balans in wonen

Deze woonvisie neemt het volgende 'ideale streefbeeld' voor IJsselstein als vertrekpunt. De komende jaren streeft IJsselstein naar:

"Vitale buurten, waar jong en oud samen wonen en kunnen blijven wonen binnen de gemeente. Er is een goede mix van doelgroepen en type woningen in de wijken. We ondersteunen bewoners om zo lang mogelijk zelfstandig en met regie op hun eigen leven in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Daarbij bieden we betaalbare woningen die aansluiten op wensen van inwoners. De prijs-kwaliteit verhouding van de woning blijft daarbij belangrijk. Woonvormen bevorderen onderlinge ontmoeting en hulp, waardoor een sterk sociaal netwerk ontstaat. Inwoners ervaren IJsselstein als een prettig woonmilieu en een gemeente waar de leefbaarheid goed is."

2.1 Werken vanuit leidende principes

We streven naar gemengde en inclusieve buurten, waar mensen van verschillende leeftijden en achtergronden samenleven. Buurten waarin ruimte is voor ontmoeting én doorstroming. We zien het bevorderen van meer generatie wonen – waarbij ouders en kinderen bij elkaar wonen – als een kans om zorg, nabijheid en gemeenschapszin te versterken. Betaalbaarheid blijft een belangrijk aandachtspunt. Er is behoefte aan meer woningen die bereikbaar zijn voor starters, middeninkomens en kwetsbare groepen.

De gemeente ziet het als haar taak om hierin gericht te sturen en meer regie te nemen bij het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad.

“Sturen vanuit principes, niet vanuit regels”. Dit is de basisgedachte bij de koers van deze woonvisie. Geen dichtgetimmerd plan, maar een visie gebaseerd op heldere uitgangspunten die ruimte biedt aan maatwerk en samenwerking, maar tegelijkertijd voldoende sturing geeft.

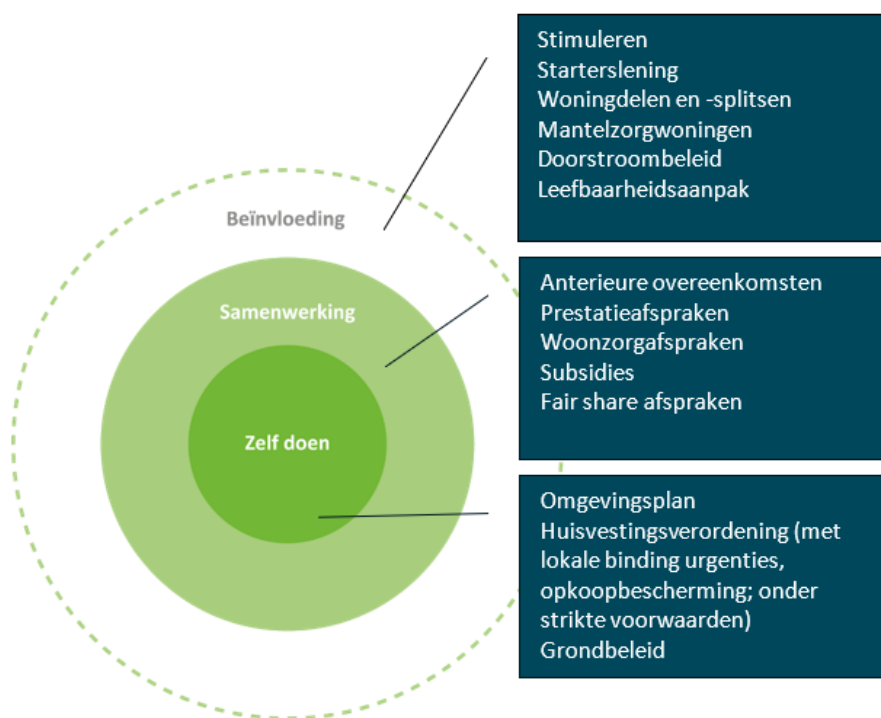
Daarom werken we de komende jaren vanuit de volgende vijf leidende principes:

1. We zijn een krachtige gemeente die effectief aanstuurt op realisatie van onze doelen.
2. We zijn een stad waar voldoende ruimte is voor verschillende inkomensgroepen in alle buurten.
3. We geven onze inwoners een kans op een eerste of volgende stap op de woningmarkt.
4. In IJsselstein wonen in de buurten verschillende groepen in balans door en met elkaar.
5. In IJsselstein kunnen meerdere generaties bij elkaar wonen.

2.2 Effectieve sturing en regie

Deze woonvisie zet de lijnen uit voor een toekomstbestendig woonbeleid. Niet alleen vraagt de wetgever en de tijdgeest om een sterkere regie vanuit de gemeente, ook laat de evaluatie van de oude woonvisie zien dat met name de effectiviteit van het beleid nog kan worden vergroot. De gemeente kiest daarom nu voor een effectieve sturing: dit betekent sturing op die onderdelen waar je als gemeente daadwerkelijk invloed op kan en wil uitoefenen. Bij de uitwerking van het woonbeleid werkt de gemeente samen met inwoners, corporaties, zorg- en welzijnspartijen, Adviesraad Sociaal Domein, bouwbedrijven, makelaars, en ontwikkelaars. Zij zijn primair de investeerders in een goed woon(zorg)klimaat. De gemeente faciliteert waar nodig. Ook vormt de woonvisie de basis waarop we met corporatie prestatieafspraken maken. We sturen via programmering en toetsing van woningbouwplannen strakker op het gewenste programma en ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Vanuit onze regisserende rol kijken we goed naar onze invloedssfeer; soms zijn we zelf aan zet en hebben we grip op de uitvoering van het beleid. Vaak zijn we als gemeente vooral beïnvloedend. We onderscheiden drie niveaus van invloed: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden?



Figuur 1: Cirkels van invloed en instrumentarium

2.3 Thema's woonvisie

We werken vanuit de leidende principes aan het woonbeleid voor IJsselstein. Tegelijkertijd zien we deze woonvisie als een bouwsteen voor het Volkshuisvestingsprogramma, dat verplicht wordt zodra de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting van kracht is. Daarom sluiten we in grote lijnen aan bij de hoofdstukindeling zoals die passend is voor een Volkshuisvestingsprogramma. Dit leidt tot de volgende thema's:

Thema 1: Nieuwbouw kwantitatief
Thema 2: Nieuwbouw kwalitatief
Thema 3: Beter benutten bestaande voorraad
Thema 4: Huisvesting voor aandachtsgroepen
Thema 5: Leefbaarheid

3. Nieuwbouw kwantitatief

We realiseren voldoende nieuwe woningen om aan de groeiende vraag te voldoen. We vergroten onze uitvoeringskracht en benutten alle beschikbare locaties, zodat we snel en effectief kunnen bouwen. Focus ligt hier op versnelling, korte procedures en parallel plannen.

Groei woningvoorraad (in een gezonde mix)

IJsselstein heeft de woondeal U10 2022 – 2030 ondertekend. Deze wordt momenteel herijkt. In de woondeal staat de afspraak dat IJsselstein in de periode 2022 tot en met 2030 minimaal 1.568 extra woningen realiseert. 30% daarvan zijn sociale huurwoningen. Het aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave is 67%. We houden ons aan deze afspraken, maar leggen als gemeente de lat hoger.

In onze vorige woonvisie hadden wij al de ambitie uitgesproken om tot 2030 ongeveer 2.500 woningen toe te voegen. Wij willen als IJsselstein niet alleen bouwen voor de eigen behoefte, die volgens de prognose van Primos rond de aantallen van de woondealafspraken liggen, maar wij hebben een grotere ambitie. Die ambitie heeft te maken met de volgende aspecten:

1. Wij achten het voor de vitaliteit, leefbaarheid en toekomstbestendigheid van onze stad van belang dat de bevolking blijft groeien en nieuwe jonge huishoudens hun weg weten te vinden naar IJsselstein. Bij de bouw van slechts 1.500 woningen zal de bevolkingsomvang van IJsselstein dalen (als gevolg van de huishoudensverdunning). De afgelopen jaren heeft IJsselstein eveneens een daling laten zien van het aantal inwoners. De gevolgen hiervan voor de middenstand, de ondernemers en het verenigingsleven zijn voelbaar. Voor een gezond en vitaal IJsselstein is het essentieel dat die trend wordt gekeerd en dat het aantal inwoners van onze gemeente weer gaat groeien. Door niet alleen te bouwen voor de huishoudensverdunning maar ook voor de instroom vanuit de regio ontstaat er ruimte voor verjonging en de instroom van gezinnen.
2. Daarnaast is een groter aantal nieuwe woningen nodig om de transformatie van de woningvoorraad van IJsselstein voldoende vorm te geven. IJsselstein vergrijst harder dan elders terwijl er in de gemeente meer grote, niet-gelijkvloerse woningen zijn dan gemiddeld. Met de bouw van slechts 1.500 nieuwe woningen kunnen wij aan die verhoudingen onvoldoende bijsturen en zal het aandeel niet-passend wonende ouderen toenemen. Door de toevoeging van 2.500 woningen kunnen we de IJsselsteinse woningvoorraad wél ingrijpend veranderen door het toevoegen van woningen die we nu relatief weinig hebben (met name kleinere en gelijkvloerse woningen).
3. IJsselstein staat niet op zichzelf. De woningen die in IJsselstein worden gebouwd, dragen ook bij aan de regionale woonmarkt. Om voldoende woningen voor IJsselsteiners te bouwen, moet rekening worden gehouden met deze druk op de woningmarkt. Door voldoende woningen te bouwen kan IJsselstein zowel voor de eigen inwoners als voor een klein deel van de regionale vraag bouwen.

Sinds het vaststellen van de vorige woonvisie, eind 2019, zijn van de oorspronkelijke ambitie van 2.500 woningen slechts zo'n 200 woningen gerealiseerd, waardoor het oorspronkelijke tijdspad niet meer haalbaar is. De noodzaak om dit aantal van 2.500 woningen toe te voegen blijft er echter wel. We faseren daarom de doelstelling in een meer realistisch tijdspad: we realiseren tenminste 400 extra woningen tot en met 2030 en 1.500 woningen in de periode 2031-2035. Dan resteren er nog 400 woningen voor de periode na 2035.

Niet alleen inbreiding, maar ook uitbreiding is nodig

IJsselstein heeft als gemeente een beperkt grondoppervlak waarbij alleen het middelste gedeelte momenteel beschikbaar is voor de functie wonen. Hoewel er zich kansen voordoen voor verdichting, eventueel optoppen en herontwikkeling binnen de bestaande bebouwde kom, is de doelstelling om 2.500 woningen toe te voegen niet volledig binnenstedelijk haalbaar. Uitbreiding buiten de bestaande contouren is nodig. Extra locaties maken het daarnaast mogelijk om meer differentiatie aan te brengen in de woningvoorraad (bijvoorbeeld meer afstoten van sociale huurwoningen in IJsselstein-Oost, en dit compenseren in nieuwe buitenstedelijke locaties). Aan de noordzijde van IJsselstein zal in de polder Rijnenburg (gemeente Utrecht) grootschalige woningbouw komen na 2035. IJsselstein richt zich voor haar eigen uitbreidingsbehoefte op de zuidkant van de gemeente. In het Gebiedsperspectief+ Kromme IJsselgebied, dat in juni 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld, is afgesproken dat maximaal 20% van dit gebied in aanmerking komt voor woningbouw. Er wordt gedacht aan drie verschillende woonlandschappen met duurzame woningbouw in drie karakteristieke deelgebieden:

- › karakteristieke lintbebouwing langs de Hogebeezendijk,
- › een groen woonlandschap in de boomgaarden,
- › en een woonlandschap in parkstijl.

Het woonlandschap biedt in totaal dan ruimte aan 1.200 tot 1.400 woningen in verschillende woonmilieus, geschikt voor diverse doelgroepen zoals starters, senioren en jonge gezinnen.

Dit gebiedsperspectief+ is nog niet verwerkt in de ruimtelijke visie van de Provincie Utrecht. Dit is wel noodzakelijk om verdere stappen te kunnen zetten. Samen met de Provincie wordt een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Als de uitkomsten positief zijn, wordt een aanvraag gedaan om de plannen te verwerken in het programma van de Provincie.

Versnellen in woningbouw en realisatiekracht

Versnellen van de woningbouwopgave is nodig om mensen een dak boven het hoofd te kunnen bieden. De realisatie van woningen is lastig; door hogere kwaliteitseisen, bouwkosten en betaalbaarheid in de huur- en koopsector. Realisatie van meer woningen lukt alleen als we hier stevig op inzetten, en in samenwerking met bouwende partners en corporatie. Er spelen een aantal belemmerende factoren waar we als gemeente weinig invloed op hebben (netcongestie, stikstof en drinkwaterlevering). Hiervoor zijn met name andere instanties (Rijk, netbeheerders, waterschap) aan zet. We richten ons als gemeente daarom vooral op de factoren waar we wel iets aan kunnen doen en voorkomen of beperken we de vertraging zoveel mogelijk.

Daarnaast zetten we als gemeente in op minimaal 130% lokale plancapaciteit. En in de planningslijst streven we naar zoveel mogelijk (maar minimaal 70%) harde plannen. Onze prioriteit ligt bij het realiseren van meer zachte naar harde plannen in de gemeente. Dit doen we door scherpere afspraken te maken met initiatiefnemers en een duidelijke en overzichtelijke prioritering op welke plannen we voorrang geven.

Versnellen bouwproces

In samenwerking werken we naar methoden waarbij we met partijen nauwgezet kijken wat nodig is voor versnelling. Een belangrijke hierbij is het toepassen van prefab- en modulaire bouwtechnieken die voldoen aan de kwaliteitseisen. Deze methoden maken het mogelijk om woningen aanzienlijk sneller, efficiënter en betaalbaarder te realiseren. We gaan samen met partners in beeld brengen welke type locaties en projecten zich lenen voor deze vorm van bouwen en hoe we als gemeente voorwaarden kunnen scheppen om die toepassing te stimuleren (denk aan aangepaste procedures en experimenteer-ruimte).

Efficiënte inzet ambtelijke capaciteit

De ambtelijke capaciteit voor het beoordelen van nieuwe woningbouwinitiatieven is beperkt. Als gemeente zijn we genooddaakt om de capaciteit vooral in te zetten op plannen waar we 'meters kunnen maken' in het bereiken van onze volkshuisvestelijke ambities. Dat zijn woningbouwlocaties op onze (beperkte) gemeentelijke gronden en grotere woningbouwlocaties (> 20 woningen) van andere ontwikkelaars. Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven hanteren we voor de ruimtelijke motivering een maximum van twee beoordelingsrondes. Voldoet het plan daarna niet aan de minimale kwaliteitseisen, dan wordt het initiatief niet verder in behandeling genomen. De ruimtelijke motivering moet van voldoende kwaliteit zijn volgens de vereisten uit de omgevingswet.

Samenwerking tussen gemeente en marktpartijen bij grotere projecten

De ervaring van ontwikkelende partijen is nu dat procedures rondom de vaststelling van nieuwe woningbouwinitiatieven lang duren. Dit willen we snellen doen door – met name bij grotere projecten – meer samen te werken. Een mogelijkheid hiervoor is door het 'parallel plannen'. Dit houdt in dat de diverse fases van een ontwikkelproject gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd. Nu vinden deze fases, zoals het bepalen van uitgangspunten, rekenen, tekenen en onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen, vaak achter elkaar plaats. Als gemeente werken we waar mogelijk al parallel. Alle stakeholders, beleidsdisciplines en alle proces- en projectsturing komen dan in een kort tijdbestek gezamenlijk tot randvoorwaarden en planvorming. Het uitzetten van onderzoeken en participatie wordt daarbij vanaf dag één gestart.

Daarnaast blijven we aansluiten bij de 'regionale versnellingstafel'. Ook willen we bij elk regulier projectoverleg met ontwikkelende partijen een standaard onderwerp toevoegen: hoe te versnellen. Hier kijken we gezamenlijk hoe en of we bepaalde knelpunten weg kunnen nemen.

Een grotere stem voor woningzoekenden

Een vertragende factor in de woningbouw zijn bezwaarprocedures. In het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting zijn maatregelen opgenomen om bezwaarprocedures te versnellen (uitspraak binnen zes maanden), maar ook door bij vergunningverlening nog maar één in plaats van twee bezwaar-

procedures toe te staan. Bij het wegnemen van bezwaarprocedures hoort ook het belang van meerdere participatiemomenten in het totale proces. Zo wordt de omgeving goed meegenomen.

Bij nieuwbouwprojecten hebben de omwonenden een belangrijke stem bij de ontwikkeling. Woningzoekenden zijn vaak niet of slechts beperkt betrokken bij participatietrajecten. Bij projecten waarbij bezwaarprocedures spelen, is het goed om ook het tegengeluid te horen. We sluiten als gemeente aan bij het platform 'woonzoekers' in de regio Utrecht. Dit is een platform voor woningzoekenden in de sociale huursector. Daarnaast kijken we als gemeente bij ieder project hoe we woningzoekenden vooraf beter kunnen betrekken.

Onze aanpak

- › We bouwen 400 woningen t/m 2030, en 1.500 woningen in de periode van 2031-2035.
- › We gaan in gesprek met de provincie over uitbreidingsmogelijkheden.
- › We hanteren een lokale plancapaciteit van 130% en streven naar meer harde plannen (minimaal 70%).
- › We zetten onze ambtelijke capaciteit primair in om de grotere woningbouwlocaties (>20 woningen) te realiseren.
- › In samenwerking met makelaars, Cazas Wonen en de regio sluiten we aan bij het platform 'woonzoekers'. Ook kijken we bij ieder project hoe we woningzoekenden beter kunnen betrekken.
- › We willen woningbouwprocedures versnellen door bij grotere projecten parallel te plannen, waarbij alle betrokken partijen vanaf het begin intensief samenwerken en projectfasen gelijktijdig worden uitgevoerd.
- › We monitoren de realisatie van ambities uit deze woonvisie. Daarbij gaat het onder andere om de volgende zaken:
 - › Ontwikkeling plancapaciteit
 - › Woningbouwrealisatie
 - › We informeren de raad jaarlijks over de uitkomsten van de monitoring en mogelijke bijstellingen zowel beleidsmatig als in de planontwikkeling.

4. Nieuwbouw kwalitatief

We bouwen betaalbare woningen die aansluiten bij de behoefte aan kleinere huishoudens (zoals starters en ouderen). Door te bouwen stimuleren we doorstroming. We benutten kansen in iedere buurt, om ook zo doorstroming binnen de wijk te krijgen. Zo creëren we een evenwichtige woningvoorraad.

Sturen op woningbouwprogramma

We sturen op een woningbouwprogramma t/m 2030 (conform Woondeal U10). Bij deze woningen sturen we actief op de realisatie van het volgende woningbouwprogramma:

- › We willen voldoende woningen voor starters die een eerste woning in de gemeente IJsselstein vinden. De meeste starters hebben de voorkeur voor een betaalbare koopwoning. Als definitie hiervoor geldt de landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 405.000, prijspeil 2025). We zien echter dat voor veel starters in IJsselstein deze prijsgrens niet haalbaar is. Daarom gaan we onderzoeken in welke projecten er ruimte is om goedkopere woningen (onder de landelijke betaalbaarheidsgrens) te realiseren.
- › We willen voldoende woningen voor ouderen, zodat zij kunnen doorstromen; of uit een (sociale) huurwoning of uit hun koopwoning. Hiermee komen woningen voor gezinnen in de bestaande woningvoorraad vrij. Met het toevoegen van woningen voor ouderen wordt de meeste doorstroming bereikt. 30% van de totale nieuwbouw (vanaf 15 woningen) zijn nultredenwoningen. We nemen dit mee in de Intaketafel en leggen dit vervolgens vast in anterieure overeenkomsten.
- › Voor gezinnen (middenleeftijd) zal voor een gezonde mix bij woningbouwplannen vrijesectorwoningen opgenomen worden.

We hanteren de volgende verdeling van prijssegmenten op projectniveau:

Segment ⁴	
Sociale huurwoningen	30%
Betaalbare koop of betaalbare huur (middenhuur)	40%
Vrije programma	30%

⁴) In de Wet versterking regie en de regionale Woondeal U10 is opgenomen dat minimaal 2/3^e van de nieuwbouw in betaalbaar moet zijn (67%). In de gemeente IJsselstein hanteren we de 30-40-30 verhouding.

Totaal	100%
--------	------

Het Wetsvoorstel versterking Regie op Volkshuisvesting en de Woondeal U10 vragen wettelijk om 37% betaalbare koop of middenhuur. Wij streven als gemeente naar 40% in dit segment.

Definities

- › Sociale huurwoningen: met aanvangshuurprijs tot de DAEB-grens⁵ (€ 900,07, prijspeil 2025), bij nieuwbouwplannen geldt dat de woning minimaal 25 jaar als sociale huurwoning wordt aangeboden, en die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders. De gemeente bepaalt met Cazas Wonen samen de spreiding en verdeling van aftoppingsgrenzen zodat ook de (laagste) inkomensgroepen in onze gemeente bediend kunnen worden.
- › Middenhuurwoningen: met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingsselsel-punten (€ 1.184,82, prijspeil 2025). Hiermee sluiten we aan bij de bovengrens van de Wet regulering middenhuur.
- › Betaalbare koopwoningen: met een verkoopprijs van maximaal € 405.000 (prijspeil 2025) vastgesteld door het Rijk en overgenomen in de Woondeal.

De gemeente stuurt op dit programma door anterieure overeenkomsten en vervolgens door het programma te verankeren in het omgevingsplan (categorieën opnemen in het omgevingsplan). Deze differentiatie geldt op projectniveau (vanaf 15 woningen). Alleen in uitzonderlijke gevallen kan het College hiervan afwijken. De sturing op doelgroepen geldt op gemeenteniveau.

Langdurige betaalbare woningen voor koopstarters

Voor starters is het lastig om aan een betaalbare woning te komen. Dit vraagt om extra acties om hun mogelijkheden op de woningmarkt te vergroten. Een groot deel van de starters zoekt een betaalbare (koop) woning. Daarom sturen we in ons woningprogramma op meer betaalbare woningen.

Om woningen betaalbaar te houden, zal er een reële prijs-kwaliteit verhouding geboden moeten worden. Dat kan op meerdere manieren: het bouwen van woningen met een kleiner woonoppervlak, minder slaapkamers, gedeelde voorzieningen (zoals een tuin of parkeervoorziening) en het bouwen van andere woningtypen (boven-benedenwoningen en appartementen). Hierbij is het wel belangrijk dat initiatieven voor betaalbare woningen aansluiten op ons woonmilieu. Daarnaast willen we de inzet van onze starterslening continueren.

Langdurige(r) behoud van betaalbare koop

Stijgende woningprijzen zijn van alle dag. Dit betekent dat we blijvend aandacht moeten houden voor de positie van starters op onze woningmarkt. Het is niet reëel om ervan uit te gaan dat opgeleverde betaalbare woningen structureel in dit segment blijven. Door waardeontwikkeling en/of het uitbouwen van woningen zijn veel (ooit) betaalbare woningen niet langer te betalen voor de nieuwe generatie starters.

We nemen daarom maatregelen om nieuwe betaalbare koopwoningen langer (afhankelijk van de markt en anterieure overeenkomsten) voor dit segment te behouden. In de eerste plaats door dit in het omgevingsplan vast te leggen over de bouw van woningen die niet of nauwelijks uit te bouwen zijn (via kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals 'rug aan rug woningen', boven-benedenwoningen). Daarnaast stellen we een zelfbewoningplicht en antispeculatiebeding in, waarmee kopers de eerste vijf jaar na aankoop zelf in de woning moeten wonen en bij verkoop in die periode een boetebedrag moeten betalen.

Monitoren woningmarktpositie van lokale starter

Met voorgenoemde maatregelen denken we dat de kansen voor starters in IJsselstein in de koopsector de komende jaren vergroot gaan worden, waarbij de maatregelen ook passen bij de wijze van hoe we graag willen samenwerken met marktpartijen.

De komende jaren gaan we monitoren of de mogelijkheden van starters inderdaad verbeteren. Dat doen we door te registreren hoeveel (en welk aandeel) van de opgeleverde betaalbare koopwoningen zijn toegewezen aan inwoners afkomstig uit de gemeente IJsselstein of een maatschappelijke binding hebben met IJsselstein. Momenteel is in de huisvestingsverordening geregeld dat er voor sociale

5) De maximale huurprijs die geldt voor de toewijzing van sociale huurwoningen (DAEB-woningen).

huurwoningen met economische of maatschappelijke binding voor maximaal 50% lokaal toegewezen kan worden.

Voldoende geschikt aanbod voor ouderen

IJsselstein vergrijst snel. In 2024 was 31% van de huishoudens 65 jaar of ouder, in 2040 zal dit 43% zijn. Met name het aantal 75-plussers zal sterk toenemen. De noodzaak voor voldoende passende huisvesting voor senioren is daarom groot.

Voor zowel nultreden als geclusterde woningen zijn we voorstander van een goede mix van verschillende bewoners. Dit kan door binnen een complex een mix van jongeren en ouderen te creëren, of van zorgbehoevende en vitale ouderen, waarbij bewoners elkaar kunnen ondersteunen. Bij nieuwbouw van geclusterde woningen vormt het creëren van een ontmoetingsruimte een aandachtspunt (zowel realisatie als exploitatie). We willen hier kijken of we bestaande ontmoetingsplekken (zoals openbare ruimte, dorpshuizen) met kleine aanpassingen geschikt kunnen maken als ontmoetingsplek voor nabijgelegen nieuwe geclusterde woningen.

Verschillende vormen van woningen voor ouderen (Programma wonen en zorg voor ouderen, 2022)

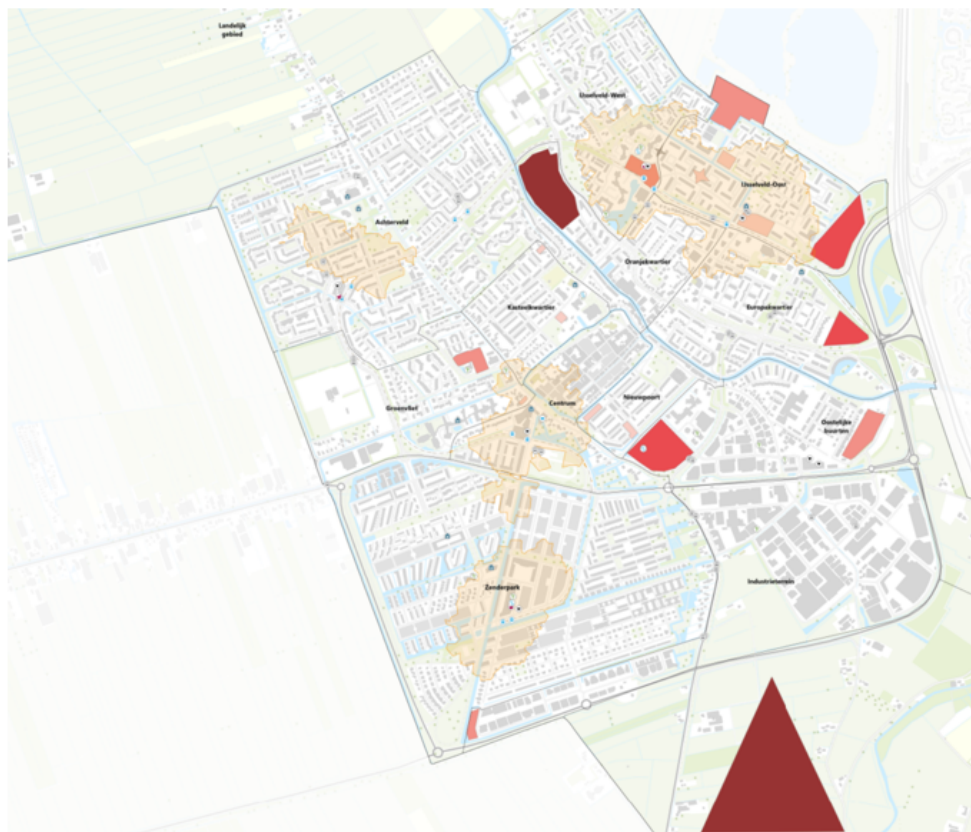
- › **Nultredenwoning:** Bereikbaar zonder traplopen van buitenaf (rollatordoorgankelijk)
- › **Geclusterde woning:** Kenmerken van nultredenwoning, maar met meerdere woningen bij elkaar (minimaal 12) en gemeenschappelijke ruimte in of nabij het complex.
- › **Zorggeschikte woning:** Kenmerken van geclusterde woning, geschikt voor ouderen met WLZ-indicatie volledig pakket thuis (VPT), meerkosten bouwtechnische vereisten toegankelijkheid zorgontvanger

30% van de nieuwbouw gericht op ouderen

Een groot deel van deze behoefte zal via nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Ons streven is om 30% van onze nieuwbouwpoging uit woningen voor ouderen te laten bestaan (minimaal nultredenwoningen). Met deze ambitie voldoen we ook aan de opgave (aantallen toe te voegen woningen voor ouderen) zoals omschreven in de woonzorgvisie. We maken wel onderscheid naar locatie. Op locaties nabij voorzieningen (ontmoetingsplek, supermarkt, huisarts) streven we naar minimaal 50% nultredenwoningen. Dit zijn ook de locaties waar (naast nultreden en geclusterde woonvormen) ook het aanbod aan zorggeschikte woningen zal moeten landen. Dit zijn de 'oranje vlekken', of ook wel woonzorgzones op de kaart in figuur 2.

Voor ouderen die nog relatief vitaal zijn, maar wel willen voorsorteren op een verminderde fysieke gesteldheid, is een woning iets verder van de voorzieningen ook mogelijk. Daarom hanteren we op locaties aan de randen van voorzieningen (buiten de 'oranje' vlekken) en eventuele uitbreidingslocaties minimaal 30% levensloopgeschikt (minimaal nultredenwoning) van het totale programma.

Figuur 2: kaart IJsselstein met voorzieningen en woningbouwlocaties



**de kaart is in bijlage 1 groter weergegeven.*

Pre-mantelzorgwoning of wonen op eigen erf

Op dit moment is het al mogelijk om een mantelzorgwoning te plaatsen of een bestaande ruimte binnen een woning hiervoor te benutten. In de praktijk zijn het echter niet alleen mantelzorgers en zorgvragers die baat kunnen hebben bij een tijdelijke woonruimte naast of binnen een bestaande woning. Vaak ontstaat een zorgvraag geleidelijk. Daarom willen we als gemeente de mogelijkheid bieden om ook een pre-mantelzorgwoning aan te vragen, zodat mensen preventief dichtbij elkaar kunnen wonen. Het kabinet lijkt bovendien meer ruimte te willen geven aan vergunningsvrij bouwen op eigen erf, bijvoorbeeld voor directe familieleden. We volgen deze ontwikkelingen nauwlettend en zullen als gemeente waar nodig en wenselijk inspelen op deze nieuwe ontwikkelingen. Ook voor jongeren met een zorgbehoefte kunnen pre-mantelzorgwoningen een passende oplossing zijn. Volgens de huidige lokale regelgeving is dit echter niet toegestaan. We gaan onderzoeken op welke wijze we het (pre) mantelzorgbeleid kunnen verbeteren, zodat ook jongeren met een zorgbehoefte gebruik kunnen maken van deze woonvorm.

Doorstroming bevorderen

Alleen het vergroten van het aanbod aan nultredenwoningen is niet voldoende om ouderen in beweging te krijgen om tijdig naar een passende woning te verhuizen. Voor hen is het vaak een grote stap om de vertrouwde woning (en soms ook woonomgeving) te verruilen voor een nieuwe, kleinere woonruimte. Ook het financiële plaatje speelt mee. Veel ouderen in een koopwoning hebben de hypotheek voor een groot deel al afbetaald en hebben daardoor relatief lage woonlasten. Bij verhuizen naar een huurwoning zullen de maandelijkse lasten doorgaans toenemen. In de woonzorgvisie zijn richtingen aangegeven om de doorstroom op gang te krijgen. Hierin staat aangegeven dat partijen gezamenlijk willen onderzoeken welke instrumenten (zoals informeren, stimuleren, begeleiden, financiële vergoeding en een wooncoach) in IJsselstein het meest geschikt zijn. We sluiten aan bij de beleidskeuzes/richtingen die hiervoor in het bijhorende uitvoeringsprogramma in de woonzorgvisie worden gemaakt. Een eerste stap is een Passend Wonen Makelaar die bij Cazas Wonen is gestart om doorstroming te bevorderen.

Vergroten aandeel sociale huur

De afgelopen jaren is de druk op de sociale huurvoorraad toegenomen. Sinds 2018 is het gemiddelde aantal reacties verdubbeld: van ongeveer 100 reacties in 2018 naar gemiddeld 215 reacties per woning in 2023. Op basis van het uitgevoerde regionale woningbehoefteonderzoek (2024) vormt de vraag naar sociale huur ongeveer 22% van de totale woningbehoefte in IJsselstein. Dit is alleen de lokale behoefte, hier komt het IJsselsteinse aandeel in de opname van aandachtsgroepen nog bij, zoals de uitstroom

uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang vanuit centrumgemeente Utrecht. Daarom blijven we vasthouden aan de regionale afspraken in de regio Utrecht dat minimaal 30% van de woningbouw-programmering uit sociale huur bestaat, en dat daarvan 30% bestemd is voor aandachtsgroepen. Daarbij geldt dat we streven naar gemêleerde wijken, met een gevarieerd woningvoorraad (qua eigen-dom, woningtype en prijsklasse).

Iedere ontwikkelaar draagt bij aan de sociale huuropgave

De opgave om minimaal 30% sociale huur te bouwen geldt op gemeenteniveau. Per initiatief kan het aandeel sociale huur verschillen. Maar iedere ontwikkelaar zal zijn of haar steentje bij moeten dragen aan de sociale huuropgave. Dit houdt in dat bij plannen vanaf 15 woningen een ontwikkelaar in beginsel 30% van het programma als sociale huurwoning realiseert. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan het College hiervan afwijken.

De gemeente beschouwt Cazas Wonen als preferente partij bij de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen. Het heeft onze voorkeur dat nieuwe sociale huurwoningen door Cazas Wonen worden gebouwd én beheerd, omdat we met Cazas Wonen een duurzame samenwerkingsrelatie onderhouden en prestatieafspraken met elkaar maken. Dit betekent dat Cazas Wonen in een vroegtijdig stadium wordt betrokken bij de planvorming en dat zij een volwaardige positie inneemt in nieuwbouwprojecten. Gemeente en Cazas Wonen stemmen hierbij samen de uitgangspunten af, zoals typologie, kwaliteit, financiële haalbaarheid en oppervlakte, zodat sociale nieuwbouw onder gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. Daarnaast zorgt de gemeente ervoor dat Cazas Wonen structureel aan tafel zit bij ontwikkelaars en daar te maken hebben met financiële afspraken en randvoorwaarden die passend zijn bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen, zoals een sociale grondprijs. Op deze manier borgen we dat er voldoende en kwalitatief goede sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de inwoners.

Uitgangspunten voor opgave sociale huur

- Initiatief ≤ 3 woningen: Maatwerk: initiafnemer kijkt samen met gemeente in welke mate sociale huur of betaalbare koopwoningen te realiseren zijn.
- Initiatief 4 t/m 15 woningen: Initiatiefnemer realiseert minimaal 2/3e betaalbare woningen, dat kan in de vorm van sociale huur, maar ook betaalbare koop.
- Initiatief 15 t/m 50 woningen: Initiatiefnemer bouwt in beginsel 30% van de geplande woningen als sociale huurwoning. Is dit om gegronde redenen niet haalbaar, dan wordt eerst gekeken of de ontwikkelaar op een andere locatie binnen vijf jaar alsnog de gemiste sociale huurwoningen kan realiseren. Is dat niet aan de orde, dan kan de ontwikkeling alleen doorgaan als het college constateert dat de gewenste aantallen in de totale woningbouwopgave wel voldoen aan 30% sociale huur.
- Initiatief > 50 woningen: realisatie van 30% sociale huur is een voorwaarde om medewerking te krijgen voor het plan.

De komende jaren monitoren we de realisatie van sociale huurwoningen.

Gerichte sturing op sociale huur voor gemengde en evenwichtige wijken

IJsselstein kiest bewust voor gemengde wijken waarin verschillende doelgroepen prettig en evenwichtig samenleven. Dat betekent dat we niet alleen sturen op hoeveel sociale huurwoningen we toevoegen, maar ook waar we dat doen. We durven daarom af te wijken van de standaard 30% sociale huur op locaties waar dit al ruim aanwezig is. In buurten waar het aandeel sociale huurwoningen hoger is dan 30%, voegen we in principe geen of slechts minimaal extra sociale huurwoningen toe. In plaats daarvan richten we onze inzet op buurten waar dit aandeel nog achterblijft.

Samen met Cazas Wonen verkennen we daarnaast de mogelijkheden voor gerichte verkoop van sociale huurwoningen in buurten waar de verdeling/verhouding van huren en doelgroepen niet in balans is. Dit biedt ook kansen voor betaalbare woningen voor starters. Voorwaarde is dat bij verkoop van sociale woningen, deze woningen elders 1-op-1 gecompenseerd worden, boven op de bestaande nieuwbouw-opgave.

Middeldure koop voor gezinnen

Onze grootste opgaven zit bij het vergroten van het betaalbare woningaanbod. Maar we zien ook vraag in het duurdere koopsegment (> €405.000, prijspeil 2025). Die vraag komt van doorstromers / gezinnen die vanuit een kleinere woning willen doorstromen naar een grotere woning. In de basis zitten er al veel van deze woningen in onze bestaande woningvoorraad. Primair zetten we daarom in op het vergroten van doorstroming bij senioren, zodat deze gezinswoningen vrij komen voor wie daar behoefte aan heeft.

Maar daarnaast zal ook in dit (middel)dure koopsegment ruimte blijven voor nieuwbouw (maximaal een derde van de totale opgave). Dit is ook nodig om op wijkniveau over een gevarieerde woningvoorraad

te beschikken (qua eigendom, woningtype, prijsklasse) en om de opgave in het goedkope en betaalbare segment te kunnen realiseren.

Wijkbewust werken

IJsselstein kiest voor een wijkbewuste benadering van haar woningbouwopgave. Elke wijk/buurt heeft een eigen karakter, bevolkingssamenstelling en woonbehoefte. Daarom sturen we niet alleen op aantallen, maar vooral ook op de juiste woning op de juiste plek. Door wijkbewust te werken, zorgen we ervoor dat nieuwe woningen bijdragen aan leefbare en evenwichtige buurten.

We zetten hiervoor diverse instrumenten in, waaronder de buurtveloppen (bijlage 2) en de voorzieningenkaart (bijlage 1). Hiermee brengen we per wijk de woonbehoefte, kansen en knelpunten in beeld. De uitgangspunten voor onze wijkbewuste aanpak zijn in ieder geval:

- › Koopwoningen voor starters: in iedere wijk willen we waar mogelijk betaalbare koopwoningen voor starters. Zo vergroten we de kansen voor jongeren, ook om dicht bij familie te blijven wonen.
- › Vergroten doorstroming: we onderzoeken per buurt welk type woning nodig is om de doorstroming op gang te brengen. Zo kunnen ouderen doorstromen in hun eigen wijk.
- › Gerichte toevoeging van sociale huur: voor een gemengde en evenwichtige spreiding van betaalbare woningen door de gemeente.

Overzicht aandeel (%) in totale nieuwbouw:

Categorie	Aandeel totale nieuwbouw	Toelichting / specifieke ambitie
Projectniveau		
Sociale huur	30%	Min. 30% gemeentelijk niveau; hiervan is 30% beschikbaar voor wettelijk urgente aandachtsgroepen; spreiding over wijken, geen extra toevoeging in wijken waar aandeel > 30%
Betaalbare huur + koop	40%	Gericht op starters
Vrije programma	30%	Gericht op doorstromers/gezinnen
Totaal	100%	
Gemeenteniveau		
Ouderen (Nultredenwoningen)	30%	Van het totale nieuwbouwprogramma is 30% minimaal nultredenwoning; locaties nabij voorzieningen > 50%; verder van voorzieningen > 30%

Het Wetsvoorstel versterking Regie op Volkshuisvesting en de Woondeal U10 vragen wettelijk om 37% betaalbare koop of middenhuur. Wij streven als gemeente naar 40% in dit segment.

Onze aanpak

- › We sturen op het bovenstaande woningbouwprogramma in de nota van uitgangspunten en vervolgens door het programma te verankeren in het Omgevingsplan.
- › We bouwen voldoende sociale en betaalbare woningen. Deze voorwaarden gelden op projectniveau. Wel zal iedere ontwikkelaar een bijdrage moeten leveren aan de opgave voor sociale huurwoningen.
- › We zorgen ervoor dat een deel van nieuwe betaalbare (koop)woningen zal bestaan uit kleine(re), niet of nauwelijks uit te bouwen woningen, om zodoende de waardeontwikkeling te beperken en doorstroming te stimuleren.
- › We continueren de inzet van onze starterslening.
- › Bij nieuwe betaalbare koopwoningen leggen we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding van vijf jaar op om sterke prijsstijgingen af te remmen en verhuur van betaalbare koop te voorkomen.
- › Minimaal 30% van onze nieuwbouwopgave zal bestaan uit seniorenwoningen. In de woonzorgzones streven we naar 50% per initiatief (zorggeschikt, geclusterd en nultreden).
- › We nemen maatregelen om de doorstroming onder senioren te vergroten.
- › Die verdeling van de woningbouwprogrammering bekijken we met een wijkbewuste aanpak.

5. Beter benutten bestaande voorraad

De opgave is groot en er is onvoldoende ruimte om deze helemaal in nieuwbouw te realiseren. IJsselstein wil daarom ook de bestaande woningvoorraad slimmer inzetten. Dit doen we door mogelijkheden om woningen te splitsen, kamergewijze verhuur of friendscontracten. En we sturen op passende toewijzing en (innovatieve) woonvormen zoals generatiewonen en wonen op eigen erf.

We wonen ruim

Op 1 januari 2024 stonden er ongeveer 14.550 woningen in onze gemeente. Het grootste deel daarvan zijn koopwoningen (64%). Zo'n 24% van de voorraad is sociale huur en ongeveer 12% is particuliere huur. In IJsselveld-Oost en Nieuwpoort ligt het aandeel sociale huurwoningen duidelijk hoger dan in de overige wijken.

Woningen in de gemeente IJsselstein zijn relatief ruim. Een groot deel van de voorraad bestaat uit vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen. De woningvoorraad sloot altijd goed aan op de huishoudens-samenstelling in de gemeente, gezien het grote aandeel gezinnen met kinderen. Maar in de toekomst zal de groei vooral zitten in één en tweepersoonshuishoudens (zowel jongeren als ouderen). De vraag is daarom of een deel van de bestaande ruime woningen niet beter benut kan worden voor deze kleine huishoudens.

Beter benutten van bestaande woningen

Het vergroten van de woningvoorraad via het aanpassen van bestaande woningen heeft meerdere voordelen. Niet alleen neemt daarmee het aanbod aan woningen toe (en kost het weinig tot geen extra ruimte), het zorgt er vaak ook voor dat ongebruikte ruimte (bijvoorbeeld een bovenverdieping) weer bewoond gaat worden. Maar er is ook een keerzijde. Efficiënter gebruik van bestaande woningen kan leiden tot een grotere parkeerdruk en woonintensiteit in buurten of straten die daar niet op berekend zijn.

Woningsplitsing

Bij woningsplitsing wordt één zelfstandige woning bouwkundig gesplitst in meerdere zelfstandige woningen. Als gemeente willen we meewerken aan initiatieven voor woningsplitsing (horizontaal en verticaal) als deze een bijdrage leveren aan het bereiken van onze volkshuisvestelijke ambities en ze geen negatieve effecten op de omgeving hebben. Het splitsen van woningen kan daarnaast een positief effect hebben op het langer zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld door het splitsen in beneden- en bovenwoningen waarbij het ouder huishouden op de begane grond blijft wonen en de bovenwoning door een jong huishouden/starter bewoond gaat worden. Dit is een vorm van generatie wonen waarbij een oudere in een geschikte, gelijkvloerse woning woont. Wanneer zich geschikte kansen voordoen, stimuleren we vormen van meer generatie wonen. Dit draagt bij aan wederzijdse betrokkenheid en kan een belangrijke preventieve rol vervullen in het ondersteunen van mantelzorg en omzien naar elkaar.

We evalueren het huidige beleid en versoepelen waar mogelijk de gemeentelijke kaders, zoals de parkeernormen (afzien van de eis van een extra parkeerplaats bij woningsplitsing). Daarnaast onderzoeken we binnen welke buurten meer ruimte geboden kan worden voor woningsplitsing en onder welke voorwaarden dat wenselijk is (onder andere op welke locatie wel of waar juist niet). We zien voor splitsing de meeste mogelijkheden in ruime koopwoningen.

Als gemeente kunnen we de planologische ruimte bieden voor splitsing, maar woningeigenaren moeten uiteindelijk zelf de stap zetten om tot splitsing over te gaan. Willen we meer woningsplitsingen realiseren, dan is het zaak om woningeigenaren beter te informeren over de mogelijkheden en eventuele belemmeringen weg te nemen.

Figuur 3: de 7 woningdeelvarianten, platform 31

De 7 woningdeelvarianten



Woningdelen

Bij woningdelen wordt één zelfstandige woning aangepast, zodat er twee (eenpersoons)huishoudens in de woning kunnen wonen. Bouwkundig blijft er echter sprake van één zelfstandige woning. Het voordeel hiervan is met relatief kleine ingrepen (extra badkamer) aangepast kan worden. Diverse vormen van woningdelen zijn kansrijk, maar zijn op dit moment in onze gemeente niet mogelijk. Voor sommige doelgroepen (denk aan starters of sommige aandachtsgroepen, zoals uitstromers uit de jeugdzorg) kan woningdelen een manier zijn om een betaalbare woonoplossing te creëren. We willen daarom voor specifieke vormen van woningdelen een uitzondering kunnen maken. We starten een pilot project in samenwerking met Cazas Wonen.

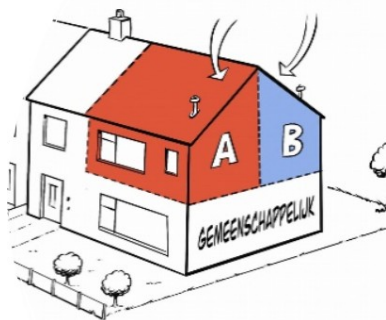
Voorbeeld: Woningdelen in een sociale huurwoning

Woningcorporatie Talis (Nijmegen) heeft diverse bestaande eengezinswoningen aangepast, zodat ze bewoond kunnen worden door twee eenpersoonshuishoudens. De benedenverdieping delen de bewoners (woonkamer, keuken, toilet, tuin). Op de bovenverdieping hebben beide bewoners een eigen slaapkamer en badkamer.

De toewijzing verloopt via loting. Als iemand is ingeloot mag de persoon zelf een medebewoner kiezen. Als een van de twee personen vertrekt, heeft de ander een maand de tijd om een nieuwe medebewoner te zoeken.

2Hospita-regeling

Het verhuren van woonruimte door een hospita kan bijdragen aan het verminderen van het tekort aan huurwoningen. Voor woningeigenaren kan hospitaverhuur ook de nodige voordelen bieden, zoals extra inkomsten en meer sociale contacten. Bij zo'n hospita-regeling worden vaak enkele voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld dat de woningeigenaar zelf in de woning moet wonen en er wordt vaak een maximum aan het aantal huurders (vaak 1 of 2) gesteld.



Verduurzamen van woningen

Een duurzame, goed geïsoleerde woning vergroot niet alleen het wooncomfort voor bewoners, maar leidt ook tot een lagere energierekening. Vanuit het Klimaatakkoord is afgesproken dat in 2030 de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met 55% afgenomen is en we als land in 2050 volledig klimaatneutraal zijn. Bij nieuwbouw zijn al duidelijke richtlijnen: woningen moeten bijna energieneutraal zijn (BENG). De grootste uitdaging ligt in de bestaande voorraad.

Voor de verduurzaming van de sociale huurvoorraad zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Uiterlijk eind 2028 zijn alle woningen met een E-, F- of G-label uitgefaseerd. We proberen woningeigenaren in de koopsector met subsidies, leningen en betere informatie te stimuleren om hun woning te verduurzamen.

De duurzaamheidsopgave ligt in IJsselstein wat lager dan gemiddeld in Nederland, omdat de meeste woningen pas na 1970 gebouwd zijn. In de Transitievisie Warmte met wijkuitvoeringsplan (WUP) heeft de gemeente in haar beleid aangegeven wat zij concreet op het gebied van duurzaamheid gaan doen. Dit komt neer op isolatiemaatregelen, inzet van hybride warmtepompen en duurzame verwarmingssysteem (aardgasvrij) na 2030.

Levensloopgeschied(en) maken van woningen en geclusterde woonvormen

Onze woningvoorraad is nog onvoldoende voorbereid op de vergrijzing. Slechts een klein deel van bestaande woningen in IJsselstein is levensloopgeschikt. Als gemeente richten we ons daarom in de eerste plaats op de bouw van nieuwe nultredenwoningen. Hiermee bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt én beperken we de kosten voor Wmo-aanpassingen. Tegelijkertijd blijft een grote groep ouderen zo lang mogelijk in hun eigen huis wonen. Ze voelen zich verbonden met hun woning en vertrouwde omgeving. En doordat veel ouderen vitaal blijven, is het vaak ook mogelijk om langer in de eigen woning te blijven. Wel is het belangrijk tijdig stil te staan bij eventuele woningaanpassingen (zoals het toevoegen van een traplift of drempelvrij maken).

Naast het aanpassen van woningen met hulpmiddelen of nultredenwoningen, kunnen ook geclusterde woonvormen in de bestaande voorraad gerealiseerd worden. Dit hoeft niet allemaal via nieuwbouw te gebeuren. Soms kan een aanpassing ook al plaatsvinden door alleen een ontmoetingsfunctie toe te voegen (of een bestaande ontmoetingsplek in de woonomgeving beter in te richten). Landelijk zijn er al diverse ervaringen opgedaan om in bestaande wijken of wooncomplexen aanpassingen te verrichten waardoor geclusterde woonvormen ontstaan. Bijvoorbeeld door het beter toegankelijk maken van wooncomplexen, het toevoegen van ontmoetingsruimtes of het splitsen van bestaand vastgoed in appartementen met gezamenlijke ruimtes. We gaan als gemeente inventariseren wat we in de bestaande voorraad voor geclusterde woonvormen voor ouderen kunnen doen. Dit doen we in ieder geval samen met Cazas Wonen.

Meer rendement uit woonruimteverdeling

Bij de toewijzing van woonruimte in de sociale huur is IJsselstein aangesloten bij het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem in de U16. De verdelingsregels zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Huisvestingsverordening. Deze Huisvestingsverordening biedt op verschillende punten ruimte om te sturen op een optimale benutting van de bestaande woningvoorraad.

- Meer ruimte voor eigen inwoners: de Huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om 50% van de vrijkomende woningen met voorrang aan te bieden aan mensen met een lokale binding (inclusief aandachtsgroepen). Voor sociale huurwoningen wordt dit momenteel toegepast in de gemeente IJsselstein. Zo borgen we dat inwoners die graag in de gemeente willen blijven wonen daar zo goed mogelijk de kans voor krijgen.
- Voorrang geven aan ouderen bij nieuwbouwprojecten die een nultredenwoningen zijn: hiermee stimuleren we de doorstroming, en zorgen we er tevens voor dat woningen die geschikt zijn voor ouderen ook vaker door ouderen bewoond worden.

Onze aanpak

- > We gaan onderzoeken of we de mogelijkheden voor woningsplitsing kunnen vergroten, door:
 - > Ruimte geven aan woningsplitsing binnen de buurten, met name in ruim opgezette wijken
 - > Verruimen waar mogelijk de gemeentelijke kaders
- > We onderzoeken of we voor specifieke vormen van woningdelen een uitzondering kunnen maken in het Omgevingsplan.
- > We werken aan de hand van de Transitievisie Warmte aan verduurzaming van de woningvoorraad.
- > We inventariseren samen met Cazas Wonen de kansen in de bestaande voorraad om woningen te transformeren tot een geclusterde woonvorm.
- > We gebruiken de verschillende mogelijkheden die de Huisvestingsverordening biedt om optimaal rendement te halen uit de woonruimteverdeling.

6. Huisvesting aandachtsgroepen

We bieden voldoende en passende huisvesting voor aandachtsgroepen, zowel voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag als voor groepen met een specifieke woonbehoefte, zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en statushouders. Daarbij zetten we in op betaalbaarheid, evenwichtige spreiding over de buurten en een goede aansluiting op de woonzorgvisie.

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen met zorg

Naast senioren zien we ook een groeiende vraag naar geschikte huisvesting voor andere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Denk aan mensen die uitstromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. Zij hebben meestal behoefte aan een goedkope huurwoning. Voor deze groepen is het doorgaans lastig om zelfstandig aan een passende woonruimte te komen, terwijl het juist belangrijk is om een eigen woonplek te hebben. Een eigen woonplek draagt bij aan hun herstel, zelfredzaamheid en het meedoen in de samenleving. In het gemeentelijke WMO-beleid zetten we ons ook in om deze doelgroepen te ondersteunen bij zelfstandig wonen en deel te nemen aan de samenleving.

In de Wet versterking regie op de volkshuisvesting is beschreven dat iedere gemeente in haar woonbeleid de huisvestingsopgave voor een aantal landelijke aandachtsgroepen moet benoemen. Daarbij gaat het om de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van deze groepen, maar ook de behoeften op het vlak van de woonomgeving (bereikbaarheid van zorgvoorzieningen, ondersteuning bij het zelfstandig wonen, etc.). Deze huisvestingsopgave hebben we in onze Woonzorgvisie vastgelegd.

Prognose opgave aandachtsgroepen met zorg, zoals aangegeven in de Woonzorgvisie 2024-2034:

Aandachtsgroep	Opgave t/m 2040*
Mensen met een lichamelijke beperking (intramuraal)	+ 0 (balans tussen vraag en aanbod)
Mensen met een verstandelijke beperking (intramuraal)	+ 20
Uitstromers uit Beschermd Wonen	+ 8 (van 13 naar 21 plekken beschikbaar)
Uitstromers ex-gedetineerden	Geen opgave bekend
Uitstromers jeugdzorg met verblijf	+ 2**

*De Tussenvoorziening heeft in de gemeente IJsselstein 28 doorstroomplekken voor (dreigend) dak- en thuislozen mensen. De komende jaren blijft dit aanbod stabiel en is de verwachting dat deze plekken ook gevuld blijven.

**De stap van een instelling naar een zelfstandige woning is voor veel jongeren die uitstromen te groot. IJsselstein wil daarom kijken naar de mogelijkheden voor het toevoegen van een tussenvoorziening voor deze doelgroep. Dit kan een vorm van gemengd wonen zijn, bijvoorbeeld met een andere (vitale) doelgroep. IJsselstein is momenteel bezig met een regionale tussenvoorziening/woonvoorziening gericht op jongvolwassen uit jeugdzorg.

Verplichte urgentie: op naar een fair share in de regio

In het verleden konden gemeenten zelf bepalen of ze nadere afspraken maakten over de doorstroming vanuit een zorginstelling naar een zelfstandige woonvorm, bijvoorbeeld door een huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties op te stellen. Met het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting verandert dat. Iedere gemeente is verplicht om binnen haar regio (in het geval van IJsselstein is dat regio Utrecht) om een regionale huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties uit te werken. Hierbij zijn ook wettelijk verplichte urgentiecategorieën benoemd (zie tabel). Doel daarvan is

dat iedere gemeente binnen de regio haar verantwoordelijkheid pakt om een deel van deze groep urgente woningzoekenden aan woonruimte te helpen (nu is het doorgaans de centrumgemeente -Utrecht- die hierin het grootste deel van de huisvesting biedt). Op die manier komt er een eerlijker verdeling (fair share) van huisvesting voor urgente doelgroepen in de regio. De aantallen uit de Woonzorgvisie 2024 – 2030 gebruiken we als uitgangspunt voor de fairshare afspraken in de regio.

Zo verlichten deze gemeenten de druk op andere gemeenten waar juist bovengemiddeld veel mensen vanuit aandachtsgroepen een woning zoeken. Om tot een eerlijke verdeling in de regio⁶ te komen zetten we ons in om in IJsselstein woonruimte te realiseren voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Ook daarom is het belangrijk dat er de komende jaren meer sociale huurwoningen worden toegevoegd, met name betaalbare woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

Overzicht aandachtsgroepen, inclusief verplichte urgentiecategorieën

	Aandachts-groep?	Verplichte urgentie?
Mantelzorgverleners- en ontvangers	Ja	Ja
Lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking	Ja	Ja
(Dreigend) dakloze mensen	Ja	Ja*
Uitstroom beschermd wonen, klinische ggz	Ja	Ja
Uitstroom vrouwenopvang, slachtoffers mensenhandel	Ja	Ja
Uitstroom Jeugdzorg	Ja	Ja
Uitstroom (jeugd)detentie, forensische zorg	Ja	Ja
Uitstappende sekswerkers	Ja	Ja
Arbeidsmigranten	Ja	Nee
Studenten	Ja	Nee
Woonwagenvanwoners	Ja	Nee
Ouderen	Ja	Nee
Statushouders	taakstelling	Nee

*alleen (dreigend) dakloze met kinderen krijgen urgentie

Meer zeer goedkope woonruimte nodig

Met alleen een regionale huisvestingsverordening voor urgente doelgroepen zijn we er nog niet. Daarvoor is ook voldoende betaalbare huisvesting nodig waar deze urgente doelgroepen kunnen wonen. Er is op dit moment te weinig aanbod aan betaalbare huurwoningruimte om deze groepen snel te kunnen huisvesten. In de basis gaat het hierbij vooral om een kleine zelfstandige woonruimte, waar aanvullende ondersteuning of hulp thuis geleverd kan worden. Maar voor sommige urgente doelgroepen is enige clustering van de woonruimte van belang (bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke beperking). Bij andere doelgroepen kan onzelfstandige woonruimte ook uitkomst bieden, bijvoorbeeld voor de uitstroom vanuit de Jeugdzorg (kamertrainingprojecten).

Voor meerdere urgente groepen met een zorgachtergrond is ook de directe woonomgeving belangrijk. Zij hebben behoefte aan een rustige, prikkelarme omgeving en de nabijheid van (mantel)zorgondersteuning.

In onze woonzorgvisie hebben we de concrete woonopgave per doelgroep benoemd. Samen met onze woningcorporaties maken we nadere prestatieafspraken om in deze goedkope woonruimte te kunnen voorzien.

Aandachtsgroepen met specifieke woonbehoefte

Niet elke aandachtsgroep heeft een zorgbehoefte. Er zijn ook enkele aandachtsgroepen met een specifieke woningbehoefte.

Arbeidsmigranten

6) In de Wet versterking regie op de volkshuisvesting is opgenomen dat regiogemeenten twee jaar de tijd krijgen om zelf tot een betere verdeling van de urgente doelgroepen over de regio te komen. Komen de gemeenten hier niet zelfstandig uit, dan zal na die twee jaar elke gemeente binnen de regio minimaal 15% van de vrijkomende huurvoorraad moeten toewijzen aan de wettelijk verplichte urgenten.

De woonomstandigheden van arbeidsmigranten zijn landelijk gezien vaak erbarmelijk. Omdat voor de Nederlandse economie de arbeidsmigranten een belangrijke rol spelen, en omdat IJsselstein vrij veel werkgelegenheid biedt aan arbeidsmigranten, pakken wij ook onze verantwoordelijkheid op het gebied van huisvesting. Primair is de huisvesting van arbeidsmigranten de verantwoordelijkheid van de werkgevers. Maar we willen als gemeente de mogelijkheden onderzoeken om ruimte bieden aan werkgevers die een grootschalige huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten op eigen terrein willen realiseren, wanneer deze huisvesting voldoet aan de Roemer-normen voor fatsoenlijke huisvesting (minimaal aantal vierkante meters per persoon, maximaal aantal personen per sanitaire voorziening, ontkoppeling van huisvestingscontract en arbeidscontract).

Woonwagenbewoners

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft enkele jaren geleden geoordeeld dat woonwagenbewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Kenmerkend voor het woonwagenleven is naast de specifieke woonvorm ook het leven in familieverband.

Vervolgens heeft de Rijksoverheid in 2018 een beleidskader uitgebracht met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Hierin staat onder andere dat gemeenten het beleid ten aanzien van woonwagens en standplaatsen moeten vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen.

Woonwagenbewoners moeten binnen een redelijke termijn kans maken op een woonwagenstandplaats. We nemen daarbij als gemeente de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning in IJsselstein als uitgangspunt voor deze redelijke termijn.

Op dit moment is er één woonwagenlocatie in de gemeente, bestaande uit drie standplaatsen. Er is geen inzicht in de actuele behoefte aan woonwagenstandplaatsen. De eerstvolgende stap is daarom om de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in de gemeente te inventariseren, om een goed beeld te krijgen van de toekomstige huisvestingsopgave voor deze aandachtsgroep.

Onafhankelijk van of er een uitbreidingsopgave uit het onderzoek naar voren komt, zal de gemeente het beleid ten aanzien van woonwagenstandplaatsen nader gaan uitwerken. Hierin komen verschillende onderwerpen aan de orde:

- › Hoe gaan we concreet invulling geven aan een eventuele uitbreidingsopgave?
- › Hoe blijft de kwaliteit van standplaatsen, woonwagens en openbare ruimte op peil?
- › Welke uitgangspunten gaan we hanteren bij de toewijzing van vrijkomende standplaatsen
- › Wat zijn rollen en verantwoordelijkheden van betrokkenen (gemeente, woningcorporatie en woonwagenbewoners)?

Wat betreft het laatste punt zien we de huisvestingsopgave voor woonwagenbewoners die qua inkomen tot de DAEB doelgroep (sociale huurgrens) behoren als een verantwoordelijkheid voor de woningcorporatie. We gaan hier met hen over in gesprek.

Studenten

In IJsselstein staan veel studenten ingeschreven. Het merendeel woont thuis. De gemeente heeft daarom geen noemenswaardige huisvestingsopgave voor studentenhuishuizing.

Statushouders

Voor de huisvesting van statushouders krijgt IJsselstein momenteel halfjaarlijks een taakstelling van het Rijk. Als gemeente vullen we deze taakstelling zo goed mogelijk in. Dat betekent dat we samen met onze partners, met name de woningcorporatie, binnen hun mogelijkheden statushouders die zijn toegewezen in IJsselstein huisvesten. Als uitgangspunt vinden wij een goede spreiding over de buurten belangrijk.

Het onderwerp huisvesting statushouders is politiek in beweging op het moment van schrijven van deze visie. Mocht er landelijk gezien andere wetgeving komen, die bijvoorbeeld de mogelijke rol van woningcorporaties wettelijk beperken, dan zullen we daar naar moeten handelen, maar we lopen daar niet op vooruit.

Onze aanpak

- › Binnen de regio Utrecht werken we aan een regionale huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties.

- › Samen met Cazas Wonen maken we prestatieafspraken over de realisatie van goedkope huurwoningen, waarbij we zoeken naar alternatieve en innovatieve oplossingen om betaalbare huur te realiseren (bijvoorbeeld inzetten van onzelfstandige woonruimten voor doelgroepen waarbij dat past).
- › We onderzoeken de behoefte en mogelijkheden om ruimte aan werkgevers van arbeidsmigranten om op eigen terrein huisvesting te kunnen bieden aan arbeidsmigranten. Dit resulteert in beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten.
- › We onderzoeken de behoefte aan woonwagendplaatsen en werken vervolgens onze visie op een eventuele uitbreidingsopgave, kwaliteit van bestaande woonwagendlocaties en toewijzingsbeleid uit in gemeentelijke woonwagendbeleid.
- › De gemeenten en Cazas Wonen werken samen om de taakstelling te voldoen met betrekking tot de huisvesting van statushouders.

7. Leefbaarheid

Prettig wonen draait niet alleen om de woning zelf. We investeren in een goede en toekomstbestendige leefomgeving. Dit betekent aandacht voor ontmoeting en voorzieningen, klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress en het aantrekkelijk inrichten van de openbare ruimte.

Aandacht voor kwetsbare buurten

In sommige buurten concentreren zich meer kwetsbare groepen dan in andere wijken. Wij staan er als gemeente voor dat iedereen, arm of rijk, jong of oud, in elke buurt een prettig leefklimaat kan ervaren. In buurten waar dat meer onder druk staat zitten we hier dicht op. Dit doen we door een integrale aanpak waarbij we de problematiek in samenhang aan kunnen pakken (sociaal en fysiek verbinden). Die aanpak bestaat uit een mix van maatregelen op korte termijn (zoals intensief beheer en toezicht) en maatregelen op langere termijn (zoals het sturen op meer differentiatie in de woningvoorraad, bijvoorbeeld door de sloop of verkoop van een aantal sociale huurwoningen, die we dan in andere buurten compenseren.)

Voldoende ontmoeting en voorzieningen in iedere buurt

In een vitale buurt wonen bewoners samen, en hebben ze voldoende gelegenheid om elkaar te ontmoeten. Het gaat dan zowel om ontmoetingsruimtes als om een woonomgeving / buitenruimte die aantrekkelijk is om te verblijven. Vaak hebben buurten al ontmoetingsruimten, en gaat het er niet zo zeer om daar meer van toe te voegen, alswel om te kijken hoe bestaande voorzieningen beter benut kunnen worden (vaker open, aantrekkelijker programma, richten op meer verschillende doelgroepen). We werken daarbij samen met partijen in zorg en welzijn.

Inrichting openbare ruimte

In de openbare ruimte kijken we naar natuurlijke momenten (zoals de vervanging van de riolering) om op dat moment ook te investeren in het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte. Ook bij nieuwbouw en herstructurering of bij de aanpak van weginfrastructuur kijken we naar de fysieke leefbaarheid. We investeren dan in een woonomgeving die aanzet tot bewegen en ontmoeten, die toegankelijk is, die klimaatadaptief is ingericht en hittestress tegengaat.

Onze aanpak

- › In kwetsbare buurten plegen we extra inzet vanuit een integrale benadering. Dit doen we met een combinatie van snelle maatregelen (beheer, toezicht) en lange termijn oplossingen (meer woningdifferentiatie)
- › We stimuleren ontmoeting door bestaande voorzieningen beter te benutten, in samenwerking met zorg- en welzijnspartners.
- › We investeren in aantrekkelijke, toegankelijke en klimaatbestendige openbare ruimte bij natuurlijke momenten van herinrichting.

Bijlage 2: Buurtenveloppen

Voor iedere buurt is er een 'buurtenvelop' opgesteld. Dit laat de huidige situatie van de buurt zien aan de hand van cijfers en voorzieningen op de kaart. Tijdens een ambtelijke sessie zijn kansen voor iedere buurt verkend. Deze zijn per buurt aangegeven in een kader.

[Deze bijlage is te raadplegen via de externe bijlage.]