

Investeren in betaalbaar wonen



Visie op wonen 2024 - 2027



Investeren in betaalbaar wonen

INHOUDSOPGAVE

VISIE OP WONEN

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	
1.2	Afbakening	
2	ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	Achtergrond	
2.2	De inwoners van de gemeente Bunnik	
2.3	De identiteit van de dorpen	
2.4	Bestaande woningvoorraad	
3	VISIE	9
3.1	De koers	
3.2	Woningbehoefte	
3.3	Woonprogramma	
3.4	Compact bouwen met meer kwaliteit	
BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID		
4	MENSEN MET EEN BESCHEIDEN INKOMEN	12
4.1	Analyse	
4.2	Doelstellingen	
4.3	Hoe gaan we dit doen?	
5	MENSEN MET EEN GEMIDDELD INKOMEN	15
5.1	Analyse	
5.2	Doelstellingen	
5.3	Hoe gaan we dit doen?	

6	JONGEREN EN STARTERS	18
6.1	Analyse	
6.2	Doelstellingen	
6.3	Hoe gaan we dit doen?	

WONEN MET ZORG

7	OUDERE INWONERS DIE ZORG NODIG HEBBEN	21
7.1	Analyse	
7.2	Doelstellingen	
7.3	Hoe gaan we dit doen?	

8 KWETSBARE MENSEN

8	KWETSBARE MENSEN	26
8.1	Analyse	
8.2	Doelstellingen	
8.3	Hoe gaan we dit doen?	

DUURZAAMHEID

9	DUURZAAM WONEN	29
9.1	Analyse	
9.2	Doelstellingen	
9.3	Hoe gaan we dit doen?	

UITVOERING EN REALISATIE

10	KADERS VOOR HET WONINGBOUWPROGRAMMA	32
10.1	Bouwprogramma	
10.2	Kavelprijzen voor sociale woningbouw	

BIJLAGEN

		35
1	Woningbehoefteonderzoek Companen	
2	Evaluatie 'Visie op wonen 2017 - 2021'	
3	Bijdrage Adviesraad Sociaal Domein	
4	Alle resultaten vragenlijst 'Wonen in de gemeente Bunnik'	
5	Consultaties 'Visie op wonen 2024 - 2027'	

VOORWOORD

Investeren in betaalbaar wonen. Dat is wat we in Bunnik, Odijk en Werkhoven de komende jaren gaan doen. Dat doen we om inwoners een passende woning te kunnen bieden. Zodat jongeren zelfstandig kunnen wonen, ouderen kunnen verhuizen naar een betere, gelijkvloerse woning dicht bij voorzieningen, en er ruimte ontstaat voor gezinnen. Dat is hard nodig, want veel van onze inwoners kunnen geen betaalbare huur- of koopwoning vinden. De wooncrisis vind ik dan ook één van de grootste problemen in onze gemeente. Die moeten we oplossen! Dat kost helaas tijd, maar wat mij betreft doen we alles wat we kunnen om meer betaalbare en passende woningen te bouwen in onze gemeente.

Deze 'Visie op wonen' is ambitieus. We willen tot 2040 maar liefst 4.300 woningen bouwen. Dat is nodig om de groei van onze dorpen en de regionale behoefte aan betaalbare woningen op te vangen. Dat is ook nodig om onze dorpen levendig en bruisend te houden. Groei van het aantal inwoners zorgt voor behoud en zelfs uitbreiding van de voorzieningen. Denk aan scholen, winkels, zorg, ontmoetingsruimtes, enzovoort. Deze 'Visie op wonen' is dus niet alleen broodnodig voor woningzoekenden, maar ook voor mensen die al een fijne en passende woning hebben.

Met de 'Visie op wonen 2024 - 2027' werken we gestructureerd aan het bouwen van betaalbare woningen en proberen we de bestaande woningvoorraad bij te sturen zodat al onze inwoners een passende en betaalbare woning vinden. Ook sturen we op het verduurzamen van bestaande woningen.

Na een beknopte beschrijving van de Bunnikse situatie staan onze ambities op hoofdlijnen weergegeven. Wat willen we bereiken en hoe gaan we dit doen? De zes thema's omvatten de belangrijkste doelen waar wij de komende jaren aan werken. Dit is vertaald in concrete acties. Dat is tenslotte wat we de komende jaren nodig hebben: actie!

Zo zorgen we ervoor dat de gemeente Bunnik leefbaar en vitaal blijft voor onze huidige en toekomstige inwoners.



Onno James

A handwritten signature in black ink that reads 'Onno' in a cursive, flowing script.

Wethouder wonen

Op 7 maart 2024 heeft de gemeenteraad Bunnik de 'Visie op wonen 2024 - 2027: Investeren in betaalbaar wonen' vastgesteld. De aangenomen amendementen zijn in dit document verwerkt.



Visie op wonen

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Wonen is ongelooflijk belangrijk. Een eigen woning is de basis voor zelfstandigheid, bestaanszekerheid en persoonlijke ontwikkeling. Kortom, essentieel voor een fijn leven! Wonen is meer dan alleen een huis. Wonen gaat over het hebben van een thuis. Dat betekent ook de aanwezigheid van voorzieningen, zoals zorg, winkels, scholen en werk. Dat betekent een goede bereikbaarheid, duurzame leefomgeving, groen en recreatie. Deze 'Visie op wonen' is daarom onlosmakelijk verbonden met het sociaal domein, zeker voor kwetsbare groepen waar zorg en begeleiding nodig is en sociale structuren een belangrijke rol spelen.

Onze inwoners ervaren dat het lastig is, soms zelfs onmogelijk, om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden in onze gemeente. Dat heeft grote gevolgen voor hen, maar ook voor de leefbaarheid van de kernen.

Grote bouwopgave

Er ligt een grote woningbouwopgave in de gemeente Bunnik. Tot en met 2040 willen we in onze gemeente 4.300 nieuwe woningen bouwen. Met de ondertekening van de regionale woondeal zijn we als gemeente Bunnik de inspanningsverplichting aangegaan om tot en met 2030 ruim 2.000 woningen te bouwen. Deze woningen zijn minimaal voor twee derde betaalbaar. Hiermee streven wij naar een breder woningaanbod voor jong en oud.

Om goede besluiten te nemen, moeten we de (toekomstige) woonbehoefte in onze gemeente goed begrijpen. Onderzoeksbureau Companen heeft dit voor de gemeente Bunnik onderzocht. De keuzes in de 'Visie op wonen 2024 - 2027' zijn gebaseerd op hun bevindingen en op de evaluatie van de 'Visie op wonen 2017 - 2021'.

1.2 AFBAKENING

Deze 'Visie op wonen' is het kader voor bouwen binnen de bestaande drie kernen (inbreidingslocaties), zoals bijvoorbeeld de Stationsomgeving Bunnik. Ook hanteren we de 'Visie op wonen' voor eventuele nieuwe bouwlocaties buiten de kernen (uitleglocaties).

Specifieke uitgewerkte programma's per locatie worden niet vastgesteld. Het uiteindelijke programma per locatie is namelijk afhankelijk van verschillende factoren. De 'Visie op wonen' biedt ruimte om rekening te houden met specifieke omstandigheden om door te blijven bouwen. Hoewel we veel waarde hechten aan de ambities in dit document, is het ook belangrijk om de bouw niet stil te leggen met te hoge eisen. Deze afweging kan leiden tot afwijkingen per project. Jaarlijks rapporteren en monitoren wij de ontwikkelingen en geven wij aan of aanpassing van de 'Visie op wonen' nodig is.

2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

2.1 ACHTERGROND

De evaluatie van de 'Visie op wonen 2017 - 2021' toont aan dat veel van de gestelde doelen in de afgelopen jaren zijn behaald:

- De woningvoorraad is met 10% gegroeid.
- 25% van de nieuw gebouwde woningen is levensloopgeschikt.
- Het aantal middenhuurwoningen is gestegen met minimaal¹ 62 woningen.
- Het aandeel woningen met een A++- of B-label is toegenomen van 28% naar 47%.
- Het aandeel sociale huurwoningen is met 10% toegenomen.

De woningmarkt staat echter nog voor een flinke uitdaging. Onderzoeksbureau Companen heeft in 2023 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Bunnik (zie bijlage 1). De voornaamste bevindingen uit het onderzoek hebben geleid tot de ambities en acties in de 'Visie op wonen 2024 - 2027'.

¹ Dit is een indicatie op basis van de beschikbare informatie. Van niet alle huurwoningen is bekend of deze als middenhuurwoning worden verhuurd.

2.2 DE INWONERS VAN DE GEMEENTE BUNNIK

Bevolkingsomvang en huishoudens

Het aantal inwoners in de gemeente Bunnik is in de afgelopen 10 jaar gegroeid. In 2023 wonen er meer dan 16.000 mensen in onze gemeente, verdeeld over ruim 6.600 huishoudens. De verwachting is dat het aantal huishoudens toeneemt met 1.950 in 2030 en in de periode 2031 tot en met 2035 met 1.100 huishoudens. Eind 2035 zijn er dan 9.650 huishoudens in de gemeente Bunnik.

Beperkte toename van de vergrijzing

Momenteel behoort Bunnik tot de top 5 van vergrijsde gemeenten in de provincie Utrecht. Volgens prognoses blijft de verdeling van huishoudens naar leeftijd en samenstelling in de toekomst bijna gelijk. Veel gemeenten zien een sterke stijging van oudere huishoudens, vooral die boven de 75 jaar, maar Bunnik wijkt daarvan af. Dit komt door de instroom van jonge kleine huishoudens (48% is een- of tweepersoonshuishouden onder de 35 jaar) en gezinnen (ruim een kwart) én het vertrek van oudere huishoudens. Ondanks een groei van het aantal oudere huishoudens, blijft de vergrijzing verhoudingsgewijs op lange termijn stabiel in de gemeente Bunnik.

Omvang doelgroepen

Ruim een derde van de huishoudens in Bunnik behoort tot de doelgroep van woningcorporaties. Zij hebben een bruto jaarinkomen tot € 44.035 of € 48.625 (peildatum 2023). In 2017 was de groep middeninkomens nog 11% van alle huishoudens in Bunnik en in 2022 is dat 14% (bruto jaarinkomen vanaf € 44.655 tot € 56.600). Bijna de helft van alle huishoudens (48%) in de gemeente heeft een hoger inkomen, vanaf € 56.600, ongeveer anderhalf keer modaal.

2.3 DE IDENTITEIT VAN DE DORPEN

De gemeente Bunnik bestaat uit drie kernen: Bunnik, Odijk en Werkhoven. Ongeveer de helft van de inwoners woont in Bunnik, terwijl Werkhoven met 15% van alle inwoners de kleinste kern is.

Elk dorp heeft zijn eigen identiteit. Bunnik is meer gericht op de stad Utrecht en trekt werknemers van de Utrecht Science Park aan. Odijk is een forensendorp en kindvriendelijk. Werkhoven is een agrarische kern met een hechte gemeenschap en een eigen sociale cohesie.

Bunnik en Odijk beschikken over voorzieningen, zoals winkels, horeca, scholen en multifunctionele accommodaties. Werkhoven heeft een bakker, café en een multifunctionele accommodatie. Een snelle busverbinding verbindt Bunnik, Odijk en Werkhoven met Utrecht, terwijl Bunnik ook een treinstation heeft. Vanaf dit treinstation is het slechts acht minuten reizen naar Utrecht Centraal.

In de kern Bunnik wonen naar verhouding minder gezinnen en vooral meer jongeren en ouderen dan in de andere twee kernen. In Werkhoven wonen relatief meer gezinnen (38% van de huishoudens) in vergelijking met Bunnik en Odijk (30 en 33%). Daarnaast wonen er in Werkhoven (vrijwel) geen jonge huishoudens.

2.4 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Omvang en samenstelling huidige woningvoorraad

Er zijn ongeveer 6.600 woningen in de gemeente Bunnik. In het verleden zijn deze voornamelijk gebouwd voor gezinnen, met ruime oppervlaktes en grote percelen.

Veel rij- en hoekwoningen, weinig appartementen

De woningvoorraad bestaat grotendeels uit hoek- en rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Er zijn relatief weinig appartementen, gemiddeld 6% van het totaal. In de kern Odijk bevindt zich het grootste aantal appartementen, ongeveer 8%, waarvan het grootste deel bestaat uit koopappartementen.

Jonge en oudere woningen

De woningvoorraad is relatief jong in de gemeente Bunnik. Bijna 35% is gebouwd in de periode 1971-1990 en 23% na 1991. Toch zijn er ook wat oudere wijken. Zo'n 30% van de woningen is gebouwd tussen 1945 en 1970.

Veel grote woningen

In de gemeente Bunnik is de gemiddelde woonoppervlakte vrij ruim, zo'n 126 vierkante meter gemiddeld, terwijl het Nederlandse gemiddelde rond de 114 vierkante meter ligt. Door de grote oppervlaktes van de woningen en de oververtegenwoordiging van grondgebonden gezinswoningen, zijn er in verhouding weinig woningen beschikbaar voor kleine huishoudens. Wij houden de mogelijkheid open voor woningsplitsing in meerdere situaties, niet alleen in het kader van mantelzorg.

Koopwoningen zijn duur

Ongeveer driekwart van de woningen in de gemeente Bunnik zijn koopwoningen. Van alle koopwoningen heeft een kwart een WOZ-waarde van meer dan € 550.000. In de kern Bunnik vormt dit zelfs een derde van alle koopwoningen. Daarnaast heeft ruim een derde van alle koopwoningen een WOZ-waarde tussen € 405.000 en € 550.000. In Odijk staat het grootste aandeel betaalbare koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 310.000, maar dit betreft slechts 8% van de koopwoningen. In de andere kernen ligt dit aandeel aanzienlijk lager.

Te weinig sociale huurwoningen

In de gemeente Bunnik bestaat 17% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen, verdeeld over vier woningcorporaties: Portaal, LEKSTEDewonen, Habion en SSH. Portaal is met 805 woningen de grootste corporatie, gevolgd door LEKSTEDewonen met 115 woningen. Habion en SSH (45 en 111 woningen) zijn categoriale woningcorporaties, waarbij Habion zich richt op ouderen met zorgbehoefte en SSH zich toelegt op het verhuren aan studenten.

Te weinig levensloopgeschikte woningen

Van de volledige woningvoorraad is 23% levensloopgeschikt². In de koopsector is slechts 16% van de woningen geschikt voor alle levensfasen, maar een aanzienlijk deel (46%) kan aangepast worden om aan deze eisen te voldoen. Van de sociale huurwoningen is bijna de helft levensloopgeschikt.

² Een levensloopgeschikte woning is een woning die zo is ontworpen of aangepast dat deze geschikt is voor mensen in verschillende levensfasen en met verschillende behoeften. Het idee achter levensloopgeschikte woningen is om mensen in staat te stellen om in hun eigen huis te

Verduurzamen van woningen nodig

Bijna 70% van de woningvoorraad in de gemeente Bunnik heeft een energielabel A, B of C. Opvallend hierbij is dat het energielabel C in hogere mate is vertegenwoordigd: 32% heeft een energielabel B of hoger. In de sociale en particuliere huurvoorraad is het aandeel woningen met een energielabel B of hoger aanzienlijk groter dan in de koopvoorraad. 41% van de corporatiewoningen heeft een energielabel B of hoger tegenover 27% in de koopsector. In de relatief beperkte particuliere huurvoorraad (slechts 11% van de gehele woningvoorraad) is 47% energielabel B of hoger.

blijven wonen, zelfs als ze ouder worden of met bepaalde fysieke beperkingen te maken krijgen, waardoor de noodzaak van verhuizing naar een zorginstelling wordt verminderd..

3 VISIE

3.1 DE KOERS

Om bij te dragen aan het oplossen van de woningnood en om onze dorpen leefbaar en vitaal te houden, zijn er extra woningen nodig. Zo willen we tot en met 2040 groeien met in totaal 4.300 woningen. Deze woningen zijn duurzaam, betaalbaar, divers en sluiten aan bij de woningbehoefte in de gemeente Bunnik. We nemen maatregelen voor het temperen van de oververhitte woningmarkt en voor uitbreiding van het aanbod van woningen voor jongeren, middeninkomens en mensen met een zorgvraag. Zo zorgen we ervoor dat de gemeente leefbaar en vitaal blijft voor onze huidige en toekomstige inwoners.

De leefbaarheid en vitaliteit van een gebied wordt ook bepaald door hoe we omgaan met bestaande woningen. Nieuwe toewijzingsinstrumenten zorgen ervoor dat deze woningen worden toegewezen aan de mensen die dit het meest nodig hebben.

3.2 WONINGBEHOEFTE

Een toename van 4.300 woningen vraagt ruimte in en om de dorpen. Onze groeiambitie biedt kansen om het type woningen toe te voegen waar een structureel tekort aan is. Zowel in aantallen als in prijscategorieën. Zo bouwen we aan een woningvoorraad die meer in evenwicht is en kansen biedt voor mensen die steeds moeilijker een woning kunnen vinden.

Aan welke woningtypen en prijsklassen de komende jaren behoefte is, wordt uitgedrukt in de onderstaande tabel:

Kwalitatieve woningbehoefte per kern, 2023 tot en met 2030

	Bunnik	Odijk	Werkhoven
Huur appartementen	++++	+++	+
Huur gezinswoningen	-	-	-
Koop appartement	++++	++++	++
Koop gezinswoningen betaalbaar (tot NHG)	++++	++++	++++
Koop gezinswoningen vanaf NHG	-	0	+

Bron: vraag- en aanbodmodel Companen 2023

3.3 WOONPROGRAMMA

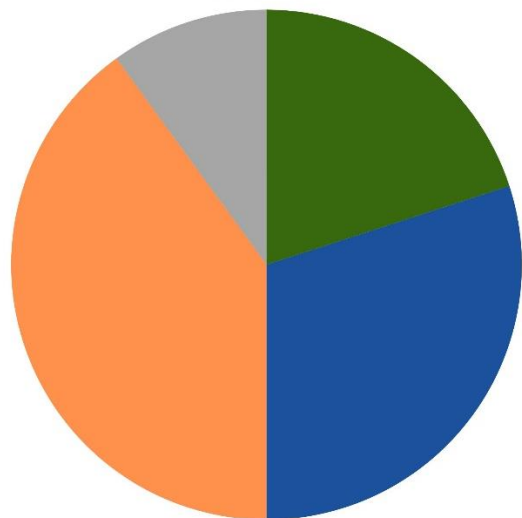
De ambitie voor nieuwbouwprojecten en transformatieprojecten bestaat voor de periode 2024-2027 uit het volgende bouwprogramma:

- 30% sociale huur
- 40% betaalbaar tot € 390.000³
- 10% betaalbaar tot de NHG grens
- 20% vrije sector (huur of koop)

Binnen deze categorieën streven we naar diversiteit in woningtypen. Per project wordt verkend hoe die diversiteit bereikt kan worden. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan worden afgeweken van dit bouwprogramma (zie ook hoofdstuk 10).

Bouwprogramma Gemeente Bunnik 2024 - 2027

■ Vrije sector ■ Sociale Huur ■ Betaalbaar tot € 390.000,-
■ Betaalbaar tot NHG



³ In de woondeal 2023 heeft het Rijk de ambitie om vanaf 2025 twee derde van de nieuwbouwwoningen te realiseren in het betaalbare segment (1.5 pag. 13). Partijen zien dit als

3.4 COMPACT BOUWEN MET MEER KWALITEIT

Vanuit de behoefte om te groeien zal compact bouwen binnen de dorpen nodig zijn. Wonen is onlosmakelijk verbonden met verkeer, groen en openbare ruimte. Met een integrale benadering is compact bouwen ook een kans om meer kwaliteit toe te voegen aan de woningbouwlocaties. Denk hierbij aan toegankelijke openbare ruimten met groen, speelplekken en ruimte voor ontmoeting. De woningbouwopgave draagt zo bij aan het realiseren van een duurzame, gezonde leefomgeving en levert een bijdrage aan vitale en leefbare kernen.

De nieuwbouwprojecten aan de Molenweg en Rhijnhaeghe in Bunnik zijn een voorbeeld van de kansen die compact bouwen biedt voor het toevoegen van kwaliteit in de openbare ruimte.

een inspanningsverplichting en onderkennen dat deze ambitie in de U10 regio een grote uitdaging is.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid



4 MENSEN MET EEN BESCHEIDEN INKOMEN

Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Bunnik is met 17% te laag ten opzichte van de grote vraag naar sociale huurwoningen. De wachttijd voor een sociale huurwoning is te lang. We willen de kansen op het vinden van een geschikte sociale huurwoning voor iedereen verbeteren. Dit willen we bereiken door de bouw van nieuwe sociale huurwoningen en het optimaliseren van toewijzingen binnen de bestaande woningvoorraad.

4.1 ANALYSE

Achtergrond

Woningcorporaties en gemeenten hebben een eerste verantwoordelijkheid voor het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen⁴ die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen. Een deel van deze doelgroep⁵ valt onder de regels voor passend toewijzen. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 647 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 694 voor drie- en meerpersoonshuishoudens (peiljaar 2023).

⁴ Tot € 44.035 voor een éénpersoonshuishouden en € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden (peiljaar 2023).

⁵ éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot ongeveer € 25.475 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 34.575 (peiljaar 2023).

Wacht- en zoektijden zijn lang

In Bunnik is het aanbod van sociale huurwoningen beperkt, slechts 17%. Hierdoor groeit het aantal mensen dat op zoek is naar een woning jaarlijks, net als het aantal reacties op beschikbare sociale huurwoningen. Op dit moment bedraagt de gemiddelde zoektijd⁶ van woningzoekenden in de sociale huursector vijf tot acht jaar. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Bunnik bedraagt 12 jaar.

Vraag en aanbod sluiten onvoldoende aan

Er staan ruim 3.300 inwoners van de gemeente Bunnik ingeschreven als woningzoekende bij WoningNet regio Utrecht. Van alle woningzoekenden bestaat 90% uit één en tweepersoonshuishouden. Hiervan is twee derde een starter op de woningmarkt. Het sociale woningaanbod in onze gemeente bestaat vooral uit grondgebonden gezinswoningen. De extra behoefte in de sociale huursector richt zich daarom op appartementen en levensloopbestendige woningen voor kleine huishoudens. Daarnaast signaleren woningcorporaties een groeiende vraag van eenoudergezinnen naar compacte gezinswoningen van 70m² met twee of drie slaapkamers.

⁶ De zoektijd is de tijd tussen de eerste reactie die een woningzoekende plaatst en de toewijzing van de woning. Deze moet niet worden verward met de wachttijd. De wachttijd is de tijd dat een woningzoekende zich inschrijft bij www.woningnet.nl tot de tijd dat een woning wordt toegewezen.

4.2 DOELSTELLINGEN

De gemeente Bunnik wil de sociale huurwoningvoorraad geleidelijk laten groeien om hiermee het tekort terug te dringen en de wachttijden te verkorten. In 2035 willen we een sociale huurwoningvoorraad hebben van minimaal 20%, met de intentie om door te groeien naar 30%.

Om deze ambitie te realiseren is minimaal 30% van alle nieuw te bouwen woningen een sociale huurwoning. Deze projecten zullen voornamelijk bestaan uit woningen met een oppervlakte van minstens 50 m², bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens⁷ waarbij de huurprijzen onder de eerste en tweede aftoppingsgrens zullen liggen.

De huidige ambities met betrekking tot de betaalbaarheid van sociale huurwoningen worden opnieuw opgenomen in de 'Visie op wonen', namelijk:

- Jaarlijks heeft minstens 80% van de beschikbare sociale huurwoningen (nieuwe en na verhuizing) een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Als een huishouden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning krijgt toegewezen, wordt de huur verlaagd naar de aftoppingsgrens
- Minimaal 80% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen heeft een huur onder de tweede aftoppingsgrens (gemiddeld over een periode van 5 jaar).

Om de betaalbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen is het noodzakelijk dat sociale huurwoningen in eigendom zijn van woningcorporaties. Daarom worden sociale huurwoningen na voltooiing overgedragen aan een één van de vier actieve woningcorporaties in de gemeente Bunnik. Zo borgen we dat de rijksopgave voor huisvesting van speciale doelgroepen wordt behaald.

⁷ Bij woningen kleiner dan 50m² vereist het bouwbesluit geen buitenruimte en privéberging. Deze woningen hebben onvoldoende kwaliteit en zijn ongeschikt voor de doelgroep.

4.3 HOE GAAN WE DIT DOEN?

Nieuwbouw

Meerdere locaties

Bij meerdere locaties in één project wordt getoetst op de volgende eisen.

- Op het totaal aan locaties wordt het vereiste programma gerealiseerd waaronder minimaal 30% sociale huur.
- De kwaliteit per locatie is voldoende geborgd. Het gaat dan om spreiding van de diverse woningtypen en woonmilieus over de gemeente en geen te hoge concentratie van sociale huur.

In de afspraken wordt geborgd dat alle locaties worden ontwikkeld en gerealiseerd. Deze eis wordt opgenomen in anterieure overeenkomsten en omgevingsplannen.

Onttrekking sociale huurwoningen

Verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen is in strijd met de ambitie om het aandeel sociale huur te vergroten. Het onttrekken van woningen aan de sociale huurvoorraad is alleen bij hoge uitzondering toegestaan.

Bij onttrekking van huurwoningen is de voorwaarde dat er méér sociale huurwoningen worden teruggebouwd dan onttrokken. Hierbij is de verhouding twee-op-één, dus voor iedere huurwoning, worden twee nieuwe woningen toegevoegd.

Compact bouwen

Om betaalbaarheid te borgen gaan we compacter bouwen. Dat betekent meer (kleinere) appartementen.

Bestaande woningvoorraad

- **Doorstroming**

Een belangrijk instrument om meer balans in de woningmarkt te brengen, is 'doorstroming'. Doorstroming is een begrip dat al heel lang gebruikt wordt in deze 'Visie op wonen'. Het is bedoeld om het 'scheefwonen' te doorbreken. Het betreft scheefwonen op basis van inkomen, waarbij mensen met een te hoog inkomen voor sociale huurwoningen (goedkoop scheefwonen) of te laag inkomen voor woonlasten (duur scheefwonen) worden gestimuleerd om te verhuizen naar een beter passende woning. Doorstroming is ook wenselijk op basis van levensfasen, waarbij woningen beter moeten aansluiten op de behoeften.

Het toevoegen van woningen kan de dynamiek op de woningmarkt verbeteren en doorstroming stimuleren. Om doorstroming in de bestaande woningvoorraad te stimuleren zijn er diverse sturingsinstrumenten, die we reeds lokaal en regionaal inzetten. Periodiek gaan we hier meer ruchtbaarheid aan geven.

- **Voorrang via lokale binding**

Via de regeling 'lokale binding' mogen gemeenten vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toewijzen aan eigen inwoners en specifieke beroepsgroepen. Ons uitgangspunt wordt om bij 25% van de sociale huurwoningen inwoners uit de gemeente Bunnik voorrang te verlenen. Daarnaast krijgen inwoners uit Werkhoven voorrang op een sociale huurwoning in Werkhoven via de regeling 'lokale binding'. We geven vooralsnog geen voorrang aan specifieke beroepsgroepen, zoals leraren en verpleegkundigen.

5 MENSEN MET EEN GEMIDDELD INKOMEN

Mensen met een middeninkomen zijn belangrijk voor de vitaliteit van een gemeente. Er zijn in onze gemeente echter te weinig betaalbare woningen. Door de juiste woningen toe te voegen, proberen we de mensen met een middeninkomen te behouden en aan te trekken.

5.1 ANALYSE

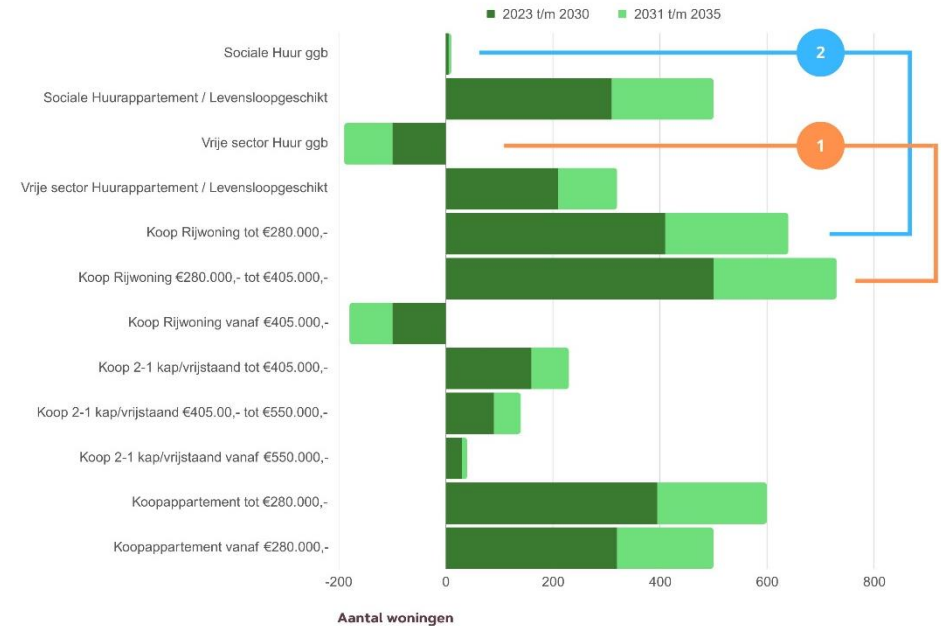
Achtergrond

De huidige woningvoorraad in de gemeente Bunnik is niet in evenwicht. In het verleden zijn met name grotere grondgebonden koopwoningen gebouwd. Koopwoningen in de gemeente Bunnik zijn bovengemiddeld duur. De marktdruk is de afgelopen jaren toegenomen met een sterke prijsontwikkeling tot gevolg. Dit is gunstig voor de huishoudens die al een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor mensen die de koopmarkt willen betreden. Deze disbalans heeft tot gevolg dat mensen met een gemiddeld inkomen moeite hebben om een geschikte koopwoning te vinden. Dit belemmert de doorstroming. Ook laten middeninkomens de gemeente Bunnik vaker links liggen en verhuizen naar elders.

Beperkte keuze voor ouderen op de koopmarkt

Het aanbod nultredenwoningen in de koopsector is beperkt in onze gemeente. Voor ouderen is het moeilijk om door te stromen naar een beter passende woning. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun vaak grotendeels afbetaalde woning goed kunnen verkopen en een kleinere (nultreden)woning willen terugkopen. Er zijn ook ouderen die bewust kiezen voor een nultredenwoning in de middenhuur.

Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse



Bron: Vraag en aanbodmodel - Companen 2023

Particuliere huur en middenhuur

In de particuliere huursector is het vaker mogelijk om op korte termijn een woning te bemachtigen. De particuliere huursector in de gemeente Bunnik beslaat zo'n 10% van de woningvoorraad. Met name in Odijk hebben grote beleggers woningen in de verhuur. Ook in Bunnik is de laatste paar jaar een toevoeging geweest van appartementen in de vrije huursector. De particuliere huursector is veelal ook de vrije huursector met huren vanaf € 900 per maand, maar vaker boven de € 1.100.

Vraag en aanbod niet in balans

Companen signaleert in het woningbehoefteonderzoek vooral een vraag van mensen met een gemiddeld inkomen naar betaalbare koopwoningen tot de NHG-grens. De vraag in de vrije sectorhuur is grotendeels een vraag naar middenhuur (tot € 1.100 c.q. 187 WWS punten).

De vraag op basis van de woonwensen van huishoudens is relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen. Dit leidt ertoe dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden middenhuurwoningen. Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is, zoals in de gemeente Bunnik, dan is er vraag naar grondgebonden huurwoningen in de vrije sector. Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning (de goedkope scheefwoner).

5.2 DOELSTELLINGEN

• Koopwoningen

De gemeente Bunnik wil het aanbod betaalbare koopwoningen vergroten om mensen met een gemiddeld inkomen te behouden en doorstroming te bevorderen. In de nieuwbouw wordt minstens 50% van een project gebouwd voor (lage) middeninkomens en minimaal 40% valt binnen de categorie 'betaalbaar': tot € 390.000 of 187 WWS punten (peiljaar 2023). De overige 10% mag worden gebouwd in de categorie van € 390.000 tot de NHG-grens.

De nadruk ligt op het realiseren van betaalbare (gelijkvloerse) appartementen. Want de beschikbaarheid van grotere gezinswoningen hangt samen met de toename van appartementen. De behoefte aan kleinere, betaalbare gezinswoningen is ook groot. Deze vraag wordt vervuld in de nieuwe wijk Kersenweide.

• Middenhuurwoningen

We willen meer zicht en grip krijgen op het aanbod huurwoningen voor mensen met een gemiddeld inkomen. Nieuw te bouwen middenhuurwoningen komen in bezit van één van de vier in Bunnik werkzame woningcorporaties. Het aanbieden van middenhuurwoningen door woningcorporaties kan helpen bij het creëren van gemengde woonwijken. Wat sociale cohesie kan bevorderen en de kans op sociale segregatie kan verminderen.

5.3 HOE GAAN WE DIT DOEN?

Nieuwbouw

- **Koopwoningen**

Bij nieuwboukoopwoningen tot € 390.000 kunnen onze inwoners met een middeninkomen voorrang krijgen. Het instellen van een vergunningplicht voor koopwoningen wordt verankerd in de regionale huisvestingsverordening en stemmen we af met de regio. De mogelijkheid voor gemeenten om een vergunning in te stellen, is afhankelijk van het aantonen van schaarste voor de aangewezen inkomensgroepen.

Bestaande woningvoorraad

- **Meer sturing middenhuurwoningen**

Met ontwikkelaars maken we afspraken over de overdracht van middenhuurwoningen aan woningcorporaties. Daarnaast gaan we in gesprek met grote particuliere verhuurders over de toekomst van hun huurwoningen in relatie tot de wettelijke regelgeving, zoals duurzaamheid en Wet betaalbare huur.

- **7,5% van de sociale huur voor (lage) middeninkomens**

Om middeninkomens te helpen, hebben woningcorporaties 7,5% vrije ruimte om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 44.035 (éénpersoonshuishouden) en € 48.625 (meerpersoonshuishouden (prijspeil 2023)). Het gaat dan om sociale huurwoningen in het segment van de huurtoeslaggrens tot aan de liberalisatiegrens.

We willen dat 7,5% van de woningen wordt toegewezen aan huishoudens met (lage) middeninkomens en leggen dit vast in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

- **Wet goed verhuurderschap**

We treden handhavend op tegen ongewenst verhuurgedrag of, als dat niet mogelijk is, bieden we de melder hulp bij het vinden van de juiste instantie waar hij verder geholpen kan worden. Iedere gemeente moet vanaf 1 januari 2024 een meldpunt hebben voor klachten over ongewenst verhuurgedrag. Het gaat hierbij onder andere om woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg. Deze wet is bedoeld om excessen aan te pakken. In de gemeente Bunnik zien we vooral meldingen op overbewoning door arbeidsmigranten. Op basis van de klachten bij het meldpunt onderzoekt de gemeente Bunnik of aanvullend beleid of nadere regelgeving nodig is.

6 JONGEREN EN STARTERS

Voor jonge mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Jongeren spelen een belangrijke rol in de vitaliteit van een gemeente op verschillende gebieden. Door het toevoegen van betaalbare woningen proberen we jongeren aan onze gemeente te binden.

6.1 ANALYSE

Achtergrond

Jonge mensen spelen een cruciale rol in de vitaliteit en dynamiek van een gemeente op verschillende gebieden. Ze vertegenwoordigen de toekomstige beroepsbevolking. Gemeenten die aantrekkelijk zijn voor jongeren hebben vaak een betere kans om talent te behouden en de lokale economie te versterken. Jongeren zijn vaak actief betrokken bij vrijwilligerswerk en maatschappelijke initiatieven. Ze dragen bij aan de sociale cohesie en het algemeen welzijn.

Uiteindelijk leidt een gebalanceerde populatie met zowel jongeren als ouderen tot een meer stabiele gemeente met een gevarieerd aanbod van voorzieningen en diensten.

Jongeren knel op de woningmarkt

Toch is het lastig om jongeren te behouden in onze gemeente. Bijna de helft van de huishoudens die zich vestigt in de gemeente Bunnik is een één en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar. Maar van de vertrekkende huishoudens is 63% een klein huishouden in de leeftijd tot 35 jaar.

Vaak zijn het jonge mensen tot 25 jaar die vertrekken om elders te werken of studeren. Het komt ook voor dat jonge mensen de gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jongeren willen graag in onze gemeente blijven wonen. Velen zoeken op korte termijn woonruimte. Hierbij vinden ze de betaalbaarheid van woonruimte belangrijk.

6.2 DOELSTELLINGEN

- **Meer woningen voor jongeren**

De gemeente Bunnik wil het voor jongeren makkelijker maken om huisvesting te vinden. Daarom gaan we betaalbare huisvestingsoplossingen zoeken in het huur- en koopsegment. In het koopsegment willen we vooral het aandeel sociale koopwoningen (tot € 280.000) uitbreiden. In het huursegment zoeken we de samenwerking met woningcorporaties om de zoek- en wachttijden te verkorten. We zetten in op kleine en betaalbare woningen.

- **Jongeren betrekken**

De ervaring leert dat in een participatieproces vooral omwonenden komen. Woningzoekenden laten hun stem minder horen. Om meer balans te brengen in de belangenafweging bij nieuwbouwprojecten, willen we jonge woningzoekenden hierbij meer stem geven.

6.3 HOE GAAN WE DIT DOEN?

Nieuwbouw

- **Woningen tot € 280.000**

Twee keer per jaar gaan we met partijen om tafel om bouwlocaties te zoeken voor de realisatie van betaalbare woningen. Woningen met een v.o.n. prijs tot € 280.000 zijn momenteel lastig te realiseren, omdat de bouwkosten hoog zijn. Daarom moeten we creatief kijken naar de mogelijkheden. Deze woningen kunnen tot stand komen door een goede balans te vinden tussen de grootte van de woning en de kwaliteit ervan. Aangezien de vraag voornamelijk afkomstig is van één- en tweepersoonshuishoudens, kan de grootte van de woning hierop worden afgestemd.

Bij sommige kleine projecten (minder dan 10 woningen) kan het aandeel sociale huur worden geruild voor koopwoningen met een v.o.n. prijs tot € 280.000. Zo maken we kleinschalige woningbouw toch mogelijk en koopwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen.

- **Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)**

Woningen met een koopprijs tot € 280.000 worden bereikbaar met speciale verkoopconstructies. Hierbij krijgt de koper korting op de taxatiewaarde, zoals verkoop in Maatschappelijk Gebonden Eigendom. In de woondeal belooft het Rijk om te voorzien in een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, gericht op het financieel helpen van starters bij het kopen van een woning. Aandachtspunt hierbij is het voor langere tijd behouden van deze woningen voor de doelgroep en het voorkomen van speculatie.

Aan ontwikkelaars vragen we om bij de verkoop MGE-constructies aan te bieden. Daarnaast onderzoeken we of onafhankelijke commerciële aanbieders van MGE-producten een mogelijkheid zijn.

- **Woningraad**

We gaan een woningraad voor woningzoekenden oprichten. De leden van de woningraad denken mee over wat er wordt gebouwd. Vragen die centraal staan: wat vinden zij van wat er wordt gebouwd? En sluit dit aan bij hun wensen en behoeften?

Bestaande woningvoorraad

- **Friends-contracten**

Om het aanbod voor starters te vergroten, willen we woningdelen mogelijk maken. Met een friends-contract kunnen één of twee vrienden een woning huren. Alle huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het betalen van de totale huur. Dit kan voor jongeren en studenten een geschikte woonvorm zijn. We gaan in de prestatieafspraken met woningcorporaties vastleggen dat ze enkele gezinswoningen verhuren via friends-contracten.

- **Kamers verhuren**

Er is beleid om het verhuren van kamers mogelijk te maken. Dit beleid zetten we voort.



Wonen met zorg



7 OUDERE INWONERS DIE ZORG NODIG HEBBEN

Oudere inwoners die zorg nodig hebben, willen vaker en langer zelfstandig blijven wonen. Daarvoor is een geschikte woning met zorg aan huis nodig. Daarnaast is er een groep die graag met elkaar wil wonen, met mogelijkheid voor activiteiten en ontmoeting. De meeste oudere inwoners willen verhuizen binnen hun eigen buurt of sociaal netwerk. Daarom bouwen we appartementen met name binnen de bestaande kernen. Ook zetten we in op meer mogelijkheden voor mantelzorgers om in de nabijheid van familie te (gaan) wonen.

7.1 ANALYSE

Achtergrond

Het omgaan met de toenemende vergrijzing van de inwoners, landelijk en ook in Bunnik, stelt ons de komende jaren voor grote opgaven. Met het landelijk akkoord voor Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) wordt ingezet op een versnelling van het aantal beschikbare nultredenwoningen. De ambitie is dat één op de drie nieuwe woningen geschikt moet zijn voor ouderen.

In de ouderenzorg is landelijk het beleid dat het aantal intramurale verpleegzorgplekken niet toeneemt. Deze zorg wordt in de toekomst meer extramuraal geleverd in een passende woning. De uitdaging is om enerzijds deze vraag naar intramurale zorg voor ouderen naar beneden te krijgen door meer ambulante vormen van zorg te organiseren. Anderzijds door te voorzien in deze vraag voor zover

deze aanwezig blijft. De zorg kan fysiek zijn maar ook geestelijk, bijvoorbeeld in de vorm van maatschappelijke begeleiding of psychische ondersteuning.

Voor mensen die verpleegzorg nodig hebben, zijn in onze gemeente 142 extra verpleegzorgplekken nodig tot 2040⁸. Het Rijk ziet in deze toenemende vraag een belangrijke rol voor de woningcorporaties: 50% van de verpleegzorgplekken moet worden gecreëerd in het sociale huursegment. De verpleegzorgplekken worden gerealiseerd in 'zorggeschikte woningen', conform het beleidsvoornemen om wonen centraal te stellen en de zorg te scheiden van het wonen.

Woonvraag van oudere inwoners

We zien onder oudere inwoners in onze gemeente een toenemende vraag naar geclusterd wonen. Niet een traditioneel bejaardentehuis, maar een eigentijdse woning met ruimte voor ontmoeting en activiteiten, waar bewoners omkijken naar elkaar. Deze vraag neemt in verhouding meer toe dan de andere vormen van wonen.

Daarnaast groeit de komende jaren de behoefte naar specifieke woonconcepten voor ouderen met en zonder een (zware) zorgvraag. Waarbij mensen met elkaar kunnen wonen. Of waarbij ouderen als ze, of één van de partners, meer zorg nodig hebben, dit kunnen krijgen zonder uit de leefomgeving te verhuizen.

⁸ Er is gekozen om uit te gaan van de prognose van Bebright, Deze is i.s.m. het zorgkantoor opgesteld. Het zorgkantoor beschikt over gedetailleerde informatie over de huidige zware

zorgvraag en trekt deze door in de geraamde bevolkingsgroei. De prognose van Companen is enkel gebaseerd op de bevolkingsprognose met een inschatting van de zware zorgvraag.

Woonvraag van inwoners met een lichamelijke beperking (LG)

Het aantal mensen met een LG-indicatie in de gemeente Bunnik ligt tussen de 0 en 5. De verwachting is dat de vraag naar woonplekken de komende jaren gelijk blijft; een vraag van maximaal 5. Daarnaast wonen mensen met een LG-indicatie vaak in een woning die voor hen geschikt is gemaakt. Het gaat bijvoorbeeld om een rolstoeltoegankelijke en/of -doorgankelijke woning. De behoefte aan een rolstoeltoegankelijke woning komt ook vanuit huishoudens met een mobiliteitsbeperking. De vraag naar rolstoeldoorgankelijke woningen wordt op dit moment geschat op 15. Deze vraag stijgt naar 30 woningen in 2040.

Zorg en ondersteuning

Wonen met zorg aan huis gaat verder dan alleen geschikte woningen. Het gaat ook om het geschikt maken van de woonomgeving. Het investeren in de wijkinfrastructuur van zorg en ondersteuning. Zorgen dat er voldoende zorg en ondersteuningsaanbod is in de wijk en dat er voldoende ontmoetingsplekken zijn om een sociaal netwerk op te bouwen. Dit alles is een verantwoordelijkheid van de gemeente. We werken hierbij met verschillende partijen samen om dit mogelijk te maken. Andere vormen van zorg en ondersteuning worden gefaciliteerd door de Wet langdurige zorg via het regionale zorgkantoor.

In het plan van aanpak 'Gezond en vitaal Bunnik' hebben we vastgelegd op welke wijze we effectief zorg en ondersteuning geven aan onze inwoners. Het gaat om inwoners in de breedste zin van het woord. De voorzieningen voor het leveren van zorg en ondersteuning zijn echter voor een bredere doelgroep van toepassing. We onderscheiden drie manieren voor het leveren van zorg en ondersteuning:

1. Versterken sociale structuren

We zetten in op het versterken van de sociale structuur en samenhang binnen wijken. Zorgen dat mensen elkaar kennen en omzien naar elkaar. Ontmoeting en een sociaal netwerk zijn basisvoorwaarden voor het welbevinden en meedoen van inwoners. We organiseren en faciliteren activiteiten die eraan bijdragen dat inwoners elkaar ontmoeten. Ook zetten we in op een leefomgeving en inrichting van de openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten en die bijdraagt aan het gezond en actief leven. Ook de inrichting en samenstelling van wijken is erop gericht bij te dragen aan een sterke sociale structuur.

2. Voorliggende en algemene voorzieningen

Dit zijn vrij toegankelijke voorzieningen die bijdragen aan zelfredzaamheid van mensen, zoals vrijetijds- en ontmoetingsactiviteiten. Maar ook gerichte activiteiten voor kwetsbare inwoners of specifieke doelgroepen. De gemeente faciliteert en stimuleert deze activiteiten. Bijvoorbeeld met de sociaal makelaar die hier een aanjagende rol in heeft.

3. Maatwerkvoorzieningen Wmo

Inwoners die ondersteuning nodig hebben bij het dagelijks bestaan kunnen een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Op grond van de Wmo zijn voorzieningen beschikbaar, zoals hulp bij het huishouden, persoonlijke begeleiding, vervoer, hulpmiddelen en woningaanpassingen. Via het lokale toegangsteam het Centrum voor Elkaar (CvE) van de gemeente is deze ondersteuning beschikbaar. Hier kunnen inwoners terecht voor advies en ondersteuning.

7.2 DOELSTELLINGEN

- **Passende woningen**

De ambitie van de gemeente Bunnik is erop gericht dat er voor alle inwoners een geschikte woning is, afgestemd op de zorgbehoefte.

- **Sociaal netwerk**

Daarnaast is ons beleid gericht op zelfredzaamheid en het inzetten van het sociaal netwerk. Dit maakt het dus niet alleen gewenst maar ook noodzakelijk dat mensen in de buurt van hun eigen netwerk kunnen (blijven) wonen. Ook het stimuleren van ontmoeting om een netwerk op te bouwen is een belangrijk speerpunt.

7.3 HOE GAAN WE DIT DOEN?

Nieuwbouw

- **Nultredenwoningen met ruimte voor ontmoeting**

Bij iedere nieuwbouwontwikkeling bouwen we minimaal 50% van alle woningen nultreden. Hiervan is een kwart geclusterd met ruimte voor ontmoeting en activiteiten en 14% is verpleegzorggeschikt. Zo realiseren we tot 2040 de benodigde 142 extra verpleegzorgplekken. In deze woningen kan (zware) zorg geleverd worden, zowel somatische zorg als psychogeriatrische (PG). Een deel van de geclusterde en verpleegzorggeschikte woningen wordt gerealiseerd in een speciaal woonconcept.

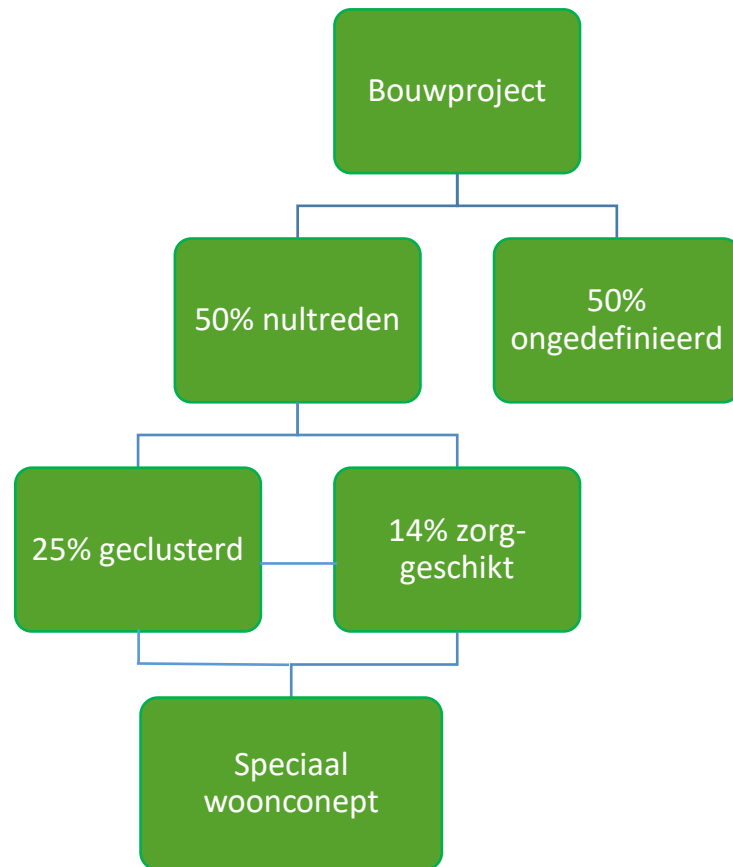
- **Verpleegzorggeschikte woningen**

Van de 142 verpleegzorggeschikte woningen wordt de helft door de woningcorporaties gebouwd. Voor de andere helft kijken we naar particuliere investeerders. Met woningcorporaties maken we prestatieafspraken over de realisatie van 71 zorggeschikte woningen binnen een geclusterd bouwproject. Daarnaast zoeken we een woningcorporatie die een speciaal woonconcept wil ontwikkelen, waarbij door de bewoners wordt bepaald en geregeld hoe het 'samenwonen en -leven' vorm krijgt. We betrekken hierbij lokale zorgaanbieders om de zorg en het ondersteuningsaanbod te borgen.

- **Rolstoeldoorgankelijke woningen**

De woonvraag van mensen met een lichamelijk beperking vangen we deels op door middel van woonvormen die speciaal zijn bedoeld voor ouderen. Daarnaast vragen wij woningcorporaties zich in te spannen om bij ieder project een rolstoeldoorgankelijke woning te bouwen.

Visualisatie bouwprogramma wonen en zorg



Bestaande woningvoorraad

• Kangaroo- en mantelzorgwoningen

Een kangoeroewoning is een pand dat is gesplitst in twee zelfstandige woonruimten, die wel in verbinding met elkaar staan. Een woning splitsen is een ideale oplossing als mensen in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen, maar het huis te groot is geworden en het onderhoud te veel tijd en/of geld kost. Een woning splitsen kan dan een oplossing zijn om familie of mantelzorgers te huisvesten. We willen ons inspannen om woningsplitsing in het kader van (pré)mantelzorg mogelijk te maken.

Wanneer iemand mantelzorg nodig heeft, kan het plaatsen van een mantelzorgwoning bij een bestaande woning een oplossing bieden. Het Rijk heeft voorwaarden gesteld om deze vergunningsvrij voor een bepaalde tijd te plaatsen. Maar het komt ook voor dat mensen in aanloop naar mantelzorg al een pré-mantelzorgwoning willen plaatsen, om een toenemende zorgvraag te ondervangen. We willen ons inspannen om het plaatsen van pré-mantelzorgwoningen mogelijk te maken.

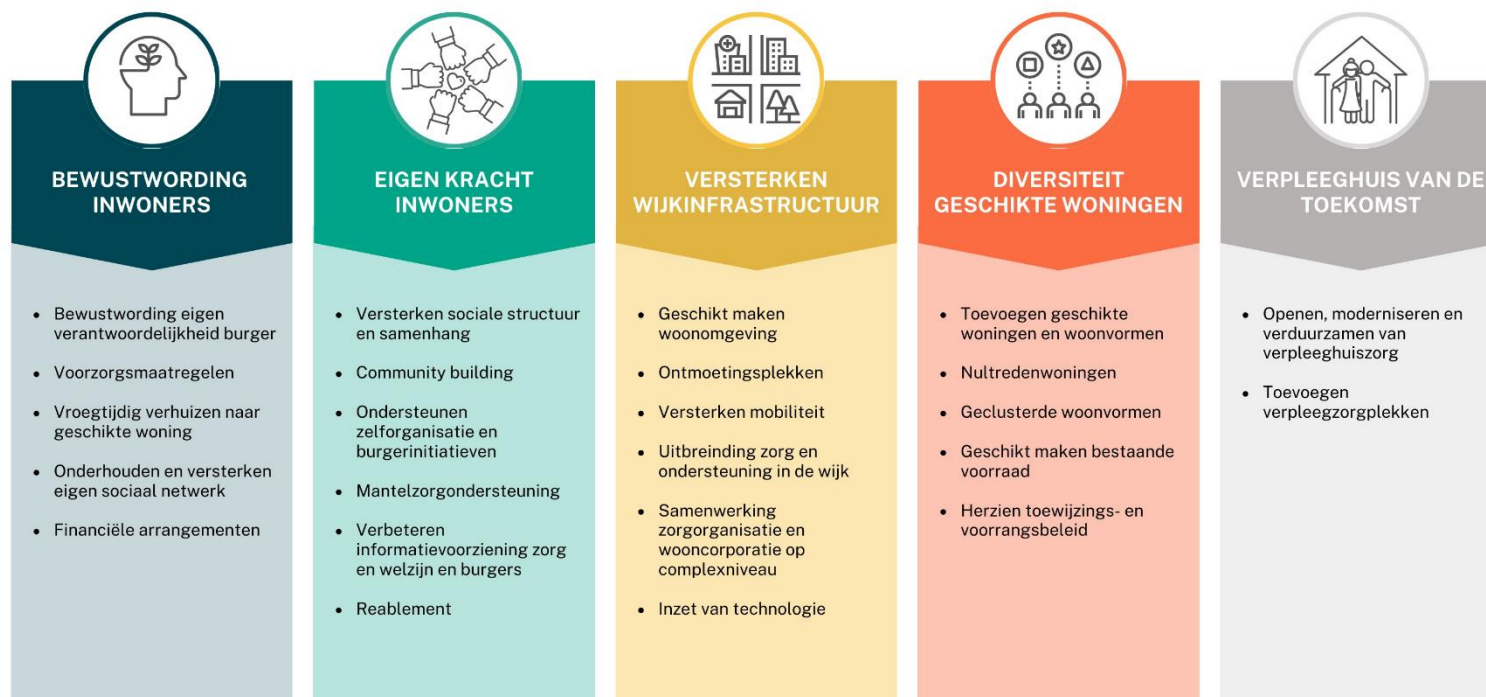
• Voorrang bij zorgwoningen

Via het Centrum voor Elkaar en in samenwerking met zorgorganisatie QuaRijn kunnen we zorgwoningen via bemiddeling toewijzen aan Bunnikse senioren. We gaan hieraan meer ruchtbaarheid geven om doorstroming te stimuleren.

- **Vitale en zorgzame wijken**

Belangrijke pijler voor vitale en zorgzame wijken is het programma 'Gezond vitaal Bunnik'. Met de fysieke ontmoetingsruimten in geclusterde complexen kunnen we de acties uit het programma versterken. We zetten in op het versterken van de sociale infrastructuur. We faciliteren als gemeente het 'omzien naar elkaar in de wijk' door een breed, laagdrempelig en vindbaar aanbod van activiteiten en ondersteuning in de eigen buurt of wijk. Daarnaast wordt in een vroeg stadium ingezet op zelfstandigheid en reablement. Met reablement helpen professionals ouderen om hun eigen leven te leiden. Zoals ze dat zelf willen.

Voor vitale en zorgzame wijken is het noodzakelijk om op de sociale kant en op de fysieke kant te investeren. De onderstaande weergave visualiseert en beschrijft op welke aspecten we dit met elkaar kunnen doen.



Bron: Arnoud Siegelaar e.a., Bebright 2023

8 KWETSBBARE MENSEN

Sommige mensen zoeken met spoed een zelfstandige woning. Een deel komt vanuit een kwetsbare situatie waar zelfstandig wonen niet vanzelfsprekend was. Anderen zoeken vanuit een scheiding of uithuisplaatsing een woning. Hierdoor groeit de vraag naar sociale huurwoningen. Voor deze inwoners willen we zorgen voor meer kleine en betaalbare sociale huurwoningen in een inclusieve woonomgeving.

8.1 ANALYSE

Achtergrond

Het Rijk heeft speciale aandacht gevraagd voor woningzoekenden die niet uit een standaard situatie komen. Zij hebben onvoldoende wachttijd voor sociale huurwoningen kunnen opbouwen, maar hebben wel snel een woning nodig. In het programma 'Een thuis voor iedereen' worden deze mensen benoemd als urgente en aandachtsgroepen. Het gaat om een breed spectrum van woningzoekenden waaronder mensen die dak- en thuisloos (dreigen te) worden, mensen met een sociaal en/of medisch urgentie, mensen die uitstromen uit intramurale voorzieningen en mensen met een tijdelijke verblijfsstatus. Gemeenten hebben voor sommige woningzoekenden de taakstelling om jaarlijks een vastgesteld aantal woningzoekenden te huisvesten.

Een gemeente dient te zorgen voor een passend aanbod van huisvesting, zorg en ondersteuning. Onder de benoemde groepen vallen ook inwoners met bepaalde zorgbehoeften, die vaak specifieke woonwensen hebben.

Het scheiden van wonen en zorg, bekend als extramuralisering, zorgt voor een groeiende vraag naar zelfstandige woningen in een veilige woonomgeving waar sociale en zorgvoorzieningen op elkaar zijn afgestemd. Dit doen we, aanvullend op wat we al hebben genoemd in hoofdstuk 7, door een ondersteunend netwerk te creëren voor mensen die in verschillende mate afhankelijk zijn van zorg of begeleiding.

De toegenomen vraag naar kleine en betaalbare sociale huurwoningen kan de veilige woonomgeving onder druk zetten. Als deze woningen onvoldoende beschikbaar zijn, kan dat leiden tot concentraties van kwetsbare mensen in complexen of wijken met veel goedkope en kleine sociale huurwoningen.

8.2 DOELSTELLINGEN

- **Inclusiviteit**

Een woning is veelal een eerste levensbehoefte. Vandaaruit kan een mens zijn leven opbouwen. Vervolgens zijn ontmoeting en een sociaal netwerk basisvoorwaarden voor het welzijn en de actieve participatie van alle inwoners. De gemeente Bunnik streeft ernaar om voor deze mensen meer kleine en betaalbare sociale huurwoningen te realiseren. Deze woningen staan in diverse en inclusieve wijken, waar wonen met zorg vanzelfsprekend is en waar alle bewoners zich volledig thuis voelen.

8.3 HOE GAAN WE DIT DOEN?

Algemeen

- **Vragers en dragers**

Met de woningcorporaties maken we afspraken over de verhouding tussen en de monitoring van dragende en vragende bewoners in een complex om de leefbaarheid te borgen. Dit geldt voor nieuwbouw- en bestaande complexen.

Nieuwbouw

- **Kleine woningen in een veilige omgeving**

De huisvestingsopgave voor de kwetsbare inwoners valt binnen de ambitie om 30% sociale huurwoningen per bouwproject te realiseren. Met deze toevoegingen kunnen we de regionale taakstelling met elkaar invullen. Binnen het sociale huursegment bouwen we woningen voor één en tweepersoonshuishoudens met huurprijzen tot de eerste aftoppingsgrens. Bij ieder nieuw gebouwd complex met sociale huurwoningen wordt minimaal één woning toegewezen aan een kwetsbare inwoner.

Om ontmoeting en het opbouwen van een netwerk te stimuleren hebben de nieuwe complexen een variatie aan woningtypen en prijzen. Zodat er een variatie aan mensen kan wonen.

Voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar, die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf, willen we betaalbare woningen vinden. Dit zijn kamers of studio's met een sociale huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens⁹.

⁹ De kwaliteitskortingsgrens is € 452,20. Jongeren tot 23 jaar met een huur van maximaal de kwaliteitskortingsgrens komen in aanmerking voor huurtoeslag. (prijspeil 2023)

Bestaande woningvoorraad

- **Kamers met Kansen**

Het concept 'Kamers met kansen' wordt uitgewerkt en gelanceerd. Kamers met Kansen biedt wonen en coaching aan jongeren van 17 tot 25 jaar die een steuntje in de rug nodig hebben bij leren, werken en wonen. Daarbij creëert Kamers met Kansen een zo natuurlijk mogelijke en veilige omgeving. Het doel is dat jongeren toewerken naar een zelfredzaam en zelfstandig bestaan.

- **Time out of eerst een thuis woning**

We voegen in samenwerking met woningcorporaties en zorgaanbieders één 'time out' of 'eerst een thuis' woning toe. Dit zijn woonconcepten met het uitgangspunt dat mensen pas met een eigen dak boven het hoofd kunnen herstellen. De onzekere periode van opvang en tijdelijke woonplekken is voor hen zo kort mogelijk om herstel te bevorderen.



Duurzaamheid

9 DUURZAAM WONEN

Woningen die we nu bouwen, staan er hopelijk 100 jaar of langer. Dat betekent ook dat de nieuwe woningen bestendig moeten zijn tegen klimaatverandering en dat we verder klimaatverandering door woningbouw zo veel mogelijk willen tegengaan. We doen daarom alles wat mogelijk is om duurzame woningbouw te stimuleren; in de nieuwbouw en in de bestaande bouw.

9.1 ANALYSE

Achtergrond

Nu al zijn de gevolgen van klimaatverandering zichtbaar. De urgentie om klimaatverandering tegen te gaan is groter dan ooit.

Bijna 70% van de woningvoorraad in de gemeente Bunnik heeft een energielabel A, B of C. In de sociale huurvoorraad is het aandeel woningen met een energielabel A of B aanmerkelijk groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad.

9.2 DOELSTELLINGEN

• Klimaatneutraal

De volledige gemeente is in 2040 klimaatneutraal, inclusief alle woningen. Dit betekent 100% duurzame energie lokaal opgewekt, een circulaire economie en netto-nul uitstoot van broeikasgassen vanuit sectoren zoals de industrie of landbouw. In het programma klimaatneutraal maken we hierin de nuance dat we voor aardgasvrije woningen 2050 aanhouden.

- Voor de bestaande woningen streven we naar een aardgasreductie van 30% in 2030.
- We willen dat alle corporatiewoningen eind 2026 energielabel B hebben. Minimaal energielabel B wordt aangeraden met het oog op verwarmen zonder aardgas in de toekomst.
- Verkoop van sociale huurwoningen is niet gewenst en kan alleen in uitzonderlijke situaties. Verkoop van sociale huurwoningen met een energielabel D, E, F of G krijgt alleen onze instemming als de verkopende woningcorporatie een verduurzamingsadvies voor de woning uitbrengt. Het verduurzamingsadvies is minimaal energielabel B.
- We stimuleren dat ook woningeigenaren hun woningen gaan verduurzamen en het energielabel verbeteren.

9.3 HOE GAAN WE DIT DOEN?

Nieuwbouw

- **Convenant Duurzame Woningbouw**

We vragen van ontwikkelaars en woningcorporaties dat zij bij nieuwbouw of grootschalige renovatie niveau goud van het Convenant Duurzame Woningbouw Utrecht in de praktijk brengen. Als het op specifieke punten niet lukt om de doelstellingen uit het convenant te halen, dient een ontwikkelaar of woningcorporatie aan te tonen waarom dat in dit geval niet kan.

Bestaande woningvoorraad

- **Sociale huurwoningen**

In de jaarlijkse prestatieafspraken met woningcorporaties leggen we onze doelstellingen over de sociale huurvoorraad vast. Als er zwaarwegende redenen zijn waarom ons doel van energielabel B voor alle corporatiewoningen vóór eind 2026 niet gaat lukken, spreken wij in de jaarlijkse prestatieafspraken af wanneer dan wel. Als uitgangspunt voor de prestatieafspraken gesprekken gebruiken wij niet alleen de gemiddelde energielabels per woningcomplex maar ook het energielabel per woning

Wij zoeken met de corporaties naar kansen om buiten het reguliere verduurzamingsprogramma met prioriteit isolatie verbeterende maatregelen op te pakken, zeker in individuele gevallen waar het energielabel een vertekend beeld geeft van de isolatiestaat van de woning.

De gemeente denkt mee en verwijst door naar de juiste instantie als bewoners met zorgen over hun huurwoning moeilijk de weg kunnen vinden naar de corporatie. Als door de afname van de kwaliteit van huurwoningen leefbaarheid en/of gezondheid van bewoners in het gedrang komt, zet de gemeente zich in om samen met de corporatie tot een oplossing te komen.

- **Particuliere woningeigenaren**

Isolatie is een essentiële stap om energielabel B te halen. We weten uit de praktijk dat energielabel B nodig is om huizen zonder aardgas te verwarmen. Daarom stelt de gemeente vanaf 2024 buurtisolatieplannen op. Wijk voor wijk bieden we ondersteuning om alle woningen te isoleren en van het gas te koppelen.

Uitvoering en realisatie



10 KADERS VOOR HET WONINGBOUWPROGRAMMA

10.1 BOUWPROGRAMMA

Dit zijn de kaders voor sturing op het woningbouwprogramma van nieuwbouw- en transformatieprojecten. Hierbij ligt de focus niet alleen op het aantal woningen, maar ook op het diversifiëren van huur- en koopwoningen binnen de verschillende prijscategorieën.

Het volgende bouwprogramma geldt voor alle nieuwbouw-ontwikkelingen en transformatieopgaven. Het gaat om volkshuisvestelijke eisen. Andere eisen zijn hier niet opgenomen.

	Nultredenwoningen		Niet gedefinieerd		Totaal	
Sociale huur	20%	860	10%	430	30%	1.290
Koop tot € 390.000	10%	430	20%	860	30%	1.290
Koop van € 390.000 tot NHG grens	-	-	10%	430	10%	430
Midden-huur tot 187 WWS	*10%	430	-	-	10%	430
Vrije sector koop	10%	430	10%	430	20%	860
Totaal	**50%	2.150	50%	2.150	100%	4.300

* middenhuur kan geruild voor koop tot € 390.000

** afhankelijk van de situatie mag dit aandeel worden verlaagd naar 30%

Nultredenwoningen, geclusterd en zorggeschikt

Van alle nieuw te bouwen nultredenwoningen dient 25% geclusterd te zijn. Een geclusterde wooncomplex heeft een binnen- of buitenruimte voor ontmoeting en activiteiten.

Van alle nieuw te bouwen nultredenwoningen dient 14% verpleegzorggeschikt te zijn. In verpleegzorggeschikte woningen kunnen mensen blijven wonen als ze ouder worden, ook als ze fysiek beperkter worden. De woningen zijn geclusterd en er is een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting en activiteiten. Een verpleegzorggeschikte woning:

- is levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk volgens woonkeur of de woonstandaard;
- heeft een goed toegankelijke stallingsruimte met oplaadpunten voor scootmobiels;
- heeft deurautomaten naar de centrale toegang, de galerij en de bergingsruimten/stallingsruimte.

Als voorbeeld is in onderstaande tabel de opgave gekwantificeerd naar geclusterd en verpleegzorggeschikt.

	Tot 2040	Verdeling
Totaal nieuwbouw	4.300	100%
Nultredenwoningen, waarvan:	2.150	50%
- Geclusterd	537	25%
- Zorggeschikt	300	14%

Sociale huur 30%

- Het aandeel sociale huur betreft woningen met een huurprijs tot de eerste en tweede aftoppingsgrens, waarvan meer dan de helft nultredenwoningen.
- Sociale huurwoningen zijn eigendom van een woningcorporatie, die reeds actief is in de gemeente Bunnik.
- Indien de grond in eigendom is van een ontwikkelaar wordt deze bij voorkeur verkocht aan een woningcorporatie. Zodat de woningcorporatie tegen de laagste kosten huurwoningen kan bouwen.
- Op iedere ontwikkeling is de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik' van toepassing.
- Woningen hebben een minimale oppervlakte van 50m².

Middelduur (50%)

- De 10% middenhuurwoningen komen in eigendom van een woningcorporatie, die al actief is in de gemeente Bunnik. Middenhuurwoningen mogen worden geruild voor koopwoningen met een v.o.n. prijs tot € 390.000.
- Op iedere ontwikkeling is de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik' van toepassing.

Uitzonderingen op het bouwprogramma

De differentiatie uit het bouwprogramma is altijd uitgangspunt bij de gesprekken met ontwikkelaars over het gewenste programma per locatie. Tijdens de planontwikkeling wordt een brede afweging gemaakt tussen programma, stedenbouwkundige mogelijkheden op de locatie en de financiële haalbaarheid. Dit kan betekenen dat op onderdelen van de gewenste programmering wordt afgeweken, bijvoorbeeld:

- Het aandeel sociale huur kan worden ingeruild voor het koopsegment met een v.o.n. prijs tot € 280.000. Deze woningen zijn voor starters op de woningmarkt en hebben geen mogelijkheid tot uitbouwen. Aan deze woningen worden geen extra duurzaamheidseisen gesteld.
- De nultredenwoningen (50%) hoeft niet altijd gerealiseerd te worden in gestapelde bouw. Grondgebonden woningen waar mogelijkheden zijn gecreëerd voor levensloopbestendigheid zijn ook mogelijk. Zolang het project bijdraagt aan het realiseren van onze ambities.

10.2 SOCIALE WONINGBOUW

Om voldoende betaalbare sociale huurwoningen te kunnen bouwen, gelden er aangepaste kavelprijzen. De volgende kavelprijzen gelden voor sociale woningbouw (prijspeil 2024):

€ 17.000 excl. BTW voor gestapelde bouw per woning.

€ 27.000 excl. BTW voor grondgebonden bouw per woning.

Jaarlijks wordt de uitvoering van het woningbouwprogramma geactualiseerd. Hierbij wordt gemonitord of het geplande bouwprogramma voldoende aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve kaders.

Bijlagen



BIJLAGEN

De bijlagen zijn in een apart bestand opgenomen.
Dit bestand kunt u downloaden op:
www.bunnik.nl/visie-op-wonen

BIJLAGEN

- 1 Woningbehoefteonderzoek Companen
- 2 Evaluatie 'Visie op wonen 2017 - 2021'
- 3 Bijdrage Adviesraad Sociaal Domein
- 4 Alle resultaten van de vragenlijst
'Wonen in de gemeente Bunnik'
- 5 Consultaties 'Visie op wonen 2024 - 2027'

