



Visie op wonen

Kracht in de bestaande voorraad, kwaliteit in nieuwbouw

23 november 2017



Waarom een Visie op wonen

De gemeente is verantwoordelijk voor goede huisvesting en voldoende woningen voor haar inwoners.

- Het aantal inwoners en het aantal huishoudens groeit
- Er zijn inwoners voor wie er geen geschikte en/of betaalbare woning is

Wat is er nodig:

- Er zijn extra woningen nodig voor deze eigen inwoners
- Er zijn voldoende locaties nodig

En naast de noodzaak om extra woningen te bouwen voor de eigen inwoners heeft Bunnik de ambitie om een deel van de regionale opgave te faciliteren,

Bunnik groeit mee met de groei van de bevolking. Als we niets doen, moeten onze eigen inwoners gedwongen vertrekken uit onze gemeente.



Ambitie

- Voor iedereen een (zorg) geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden
- Autonome groei faciliteren én regionale opgave
- Specifiek aandacht voor doelgroepen:
 - Lage inkomens
 - Middeninkomens
 - Senioren en kwetsbare doelgroepen
- Duurzaam
- Typisch Bunnik



Sociale huurwoningvoorraad

Ambitie

- Meer aanbod voor de eigen inwoners
 - Huishoudens met een laag inkomen
 - Kwetsbare doelgroepen (extramuralisering)
- Op lange termijn een sociale huurwoningvoorraad van 20%
- Regionale opgave sociaal

Beleid en instrumenten

- Minimaal 30% van de nieuwbouw in sociale huur
 - Tot de eerste aftoppingsgrens
 - Voor één- en tweepersoonshuishoudens (en zorg geschikt)
- Woningplitsing

Acties en afspraken

- Prestatieafspraken met de woningcorporaties
- Randvoorwaarde voor ontwikkelende partijen: 30% sociaal



Doorstroming en scheefwonen

Ambitie

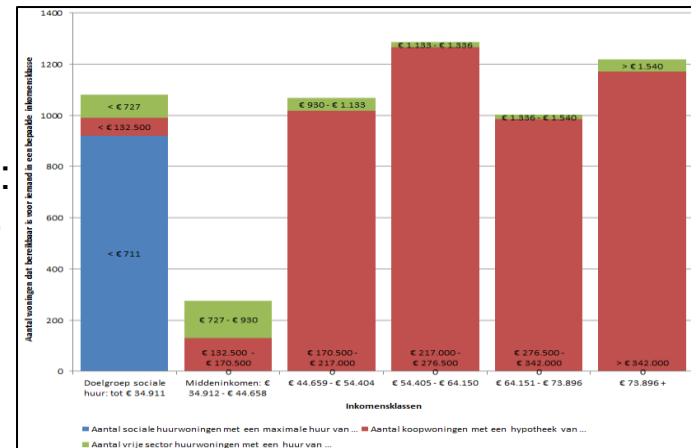
- Aanbod voor de middeninkomens
- Doorstroming vanuit sociale huur

Beleid en instrumenten

- Nieuwbouw: vrije sector huur en goedkope koop: maatwerk!
- Maatwerk in woningtoewijzing
- Doorstroommaatregelen

Acties en afspraken

- Prestatieafspraken corporaties
- Randvoorwaarde voor ontwikkelaars:
 - 40% vrije sector huur en/of goedkope koop





Wonen-zorg en kwetsbare doelgroepen

Ambitie

- Een zorg geschikte woning voor iedereen die dit nodig heeft
- Woonzorgvoorzieningen, beschutte en beschermde woonvormen
- Woonvormen met zorg/begeleiding voor kwetsbare inwoners
- Anticiperen op een toekomst 'langer zelfstandig thuis wonen'

Beleid en instrumenten

- Zorg geschikte woningen bouwen (sociale en vrije sector huur)
- Woonzorgvoorzieningen, toetsing en monitoring
- Woningeigenaren stimuleren om woning comfortabeler te maken

Acties en afspraken

- Corporaties: zorg geschikt(er) nieuwbouw en renovatie
- Ontwikkelaars: appartementen zorg geschikt
- Eigenaar-bewoners: voorlichting en ondersteuning



Duurzaam wonen

Ambitie

- Gasloos en energie-neutrale nieuwbouw
- Renovatie naar duurzamer
- Motiveren woningeigenaren

Beleid en instrumenten

- Randvoorwaarden nieuwbouw met strengere EPC-norm
- Beleid ondersteuning eigenaar-bewoners bij verduurzamen

Acties en afspraken

- Corporaties: nieuwbouw en verduurzamen bestaande woningen
- Randvoorwaarden voor ontwikkelaars
- Eigenaar-bewoners: voorlichting, ondersteuning, combineren met comfortabeler en zorg geschikter maken



Leefomgeving en de schaal van Bunnik

Ambitie

- Een samenleving waar het goed wonen is, voor iedereen
- Een omgeving waar je je thuis voelt
- Met alles wat je kunt verwachten dat er aan voorzieningen is

Beleid en instrumenten

- Maat en schaal van buurten, de menselijke maat
- Stedenbouwkundige setting, openbare ruimte en groen
- Woningtype en doelgroep afgestemd op plan en omgeving

Acties en afspraken

- Ruimtelijke kaders, volgend uit het woonprogramma
- Juiste balans tussen ontwerp, programma en financiële kaders





Bevolking en woningvoorraad in balans

Ambitie

- Een totale woningaanbod in aansluiting op de bevolking
- Aanvullen van tekorten
 - Sociale huur
 - Vrije sector huur
 - Goedkope koop
- Een gevarieerd nieuwbouwprogramma
- Voor de eigen inwoners en voor de regio

	laag		midden		hoog		totaal	
Huur	30%	417	10%	139	0%	0	40%	556
Koop	0%	0	30%	417	30%	417	60%	834
Totaal	30%	417	40%	556	30%	417	100%	1.390



Van visie naar uitvoering

- Goedkope koop blijft goedkope koop
- Doorstroommaatregelen
- Eigenaar-bewoners ondersteunen bij woningverbetering: duurzaam en zorg geschikt(er)
- Wonen-zorg, lokaal en regionaal
- Randvoorwaarden ontwikkelaars, eisen en wensen
- Jaarlijks monitoren en terugkoppeling naar de raad