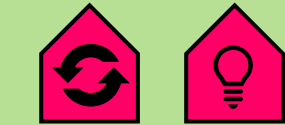
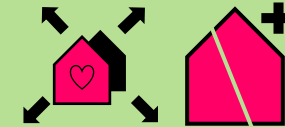
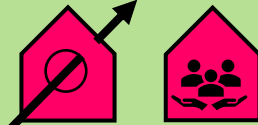
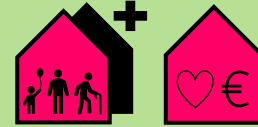
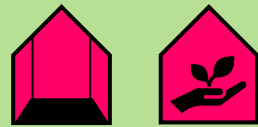


Woonvisie De Bilt 2030



1. Context

Samen werken aan wonen

Opgaven op het gebied van wonen

De druk op de woningmarkt in heel Nederland en ook in onze regio is enorm. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in de afgelopen jaren opgelopen tot meer dan 10 jaar. Huurwoningen in het middensegment zijn er relatief weinig. De gemiddelde huizenprijzen stijgen snel. Er zullen meer woningen beschikbaar en bij moeten komen. Maar wat voor soort woningen, voor wie en waar?



Woningnood

De gemeente De Bilt heeft de ambitie om de komende 10 jaar een stevig aantal woningen te bouwen. Die zijn hard nodig om onder andere starters, ouderen en alleenstaanden in onze gemeente een passende woning te bieden. Er zijn vooral meer appartementen en betaalbare woningen voor jonge mensen nodig. Een deel hiervan bestaat uit sociale woningbouw en middenhuurwoningen en de behoefte zal de komende jaren alleen maar nijpender worden.

Inzet gemeente

De gemeente zet in op 3 sporen om het woningtekort aan te pakken:

1. Sinds 2019 worden eisen aan projectontwikkelaars gesteld om een bijdrage te leveren aan de ambitie om sociale en middenhuurwoningen te bouwen.
2. Dit geldt ook bij het ontwikkelen van gemeentelijke locaties.
3. De gemeente onderzoekt mogelijkheden voor woningbouw, ook buiten de rode contouren rond Maartensdijk.

Dilemma's bij het bouwen van veel woningen

Het bouwen van een groot aantal woningen hangt samen met andere ontwikkelingen en verschillende wensen en behoeftes:

- * Locaties vinden om te bouwen binnen de bebouwde kom is lastig, omdat er veel partijen bij betrokken zijn. Een afweging van de verschillende belangen en aspecten moet tot een integraal geheel leiden. Denk hierbij aan de woningnood, de leefbaarheid, de verkeersveiligheid, de duurzaamheid en het groen.
- * Er lopen verschillende projecten tegelijkertijd: de ontwikkeling van een omgevingsvisie, een nieuwe woonvisie, uitvoering van lopende bouwprojecten en andere ruimtebehoeftes zoals duurzame energieopwekking en klimaatadaptatie. Die moeten op elkaar aansluiten.

Meer dan woningen bouwen

De woonopgave gaat niet alleen over het vinden van locaties om te gaan bouwen, maar ook om het beschikbaar maken van woningen in de bestaande voorraad via doorstroming, en de ambities om woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar en duurzaam te houden of te maken. Alle woonambities hebben impact op de woningen, de woonomgeving en inwoners. Een aantal van deze keuzes vragen om een integrale benadering in de Omgevingsvisie van De Bilt.

Het gaat niet alleen over woningbouw, maar ook over de kwaliteit van de bestaande woningen, de behoeftes van de inwoners en de woonomgeving

Samen werken aan wonen

Bij het vinden van geschikte bouwlocaties en andere oplossingen voor het woningtekort, zijn de behoeftes, wensen en ideeën van inwoners op het gebied van wonen in hun dorp of wijk essentieel. Daarom was een belangrijke bouwsteen voor deze woonvisie het participatietraject 'samen werken aan wonen'.

Rijkdom aan ideeën na oproep aan inwoners

Inwoners van de gemeente en relevante (belangen)organisaties waren uitgenodigd om een advies over wonen op te stellen aan de gemeenteraad. De volgende vragen dienden als vertrekpunt:

- * Wat vindt u goed aan wonen in de Bilt? Wat waardeert u?
- * Wat wilt u beschermen of behouden?
- * Welke woonwensen heeft u zelf of ziet u in uw omgeving?
- * Wat en waar kunnen we bebouwen, transformeren of splitsen?
- * Aan welke kwaliteiten moeten woningprojecten voldoen?

Ruim 50 adviezen en 1400 reacties hebben een rijkdom aan ideeën opgeleverd over locaties en wat er voor wie er gebouwd moet worden. Een redactieteam van inwoners heeft ze vertaald naar een overkoepelend advies.



Het advies is nog aangescherpt na een webinar en peiling rond het advies. Inwoners blijken zich grotendeels te herkennen in het advies aan de raad. De mate ze zich herkennen verschilt per kern. Vervolgens heeft de raad dit advies overgenomen als bouwsteen voor de woonvisie en de omgevingsvisie. De mogelijke woningbouwlocaties die genoemd zijn worden onderzocht.

Inwoners zien woningbouw als belangrijkste opgave en het verdwijnen van groen als belangrijkste zorg

Advies van inwoners

Het advies gaat over hoe inwoners het wonen in de toekomst voor zich zien. De hoofdpunten van het advies van zijn:

1. Het bouwen van woningen mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van groen, natuur en landschap.
2. Verdiep je in de bestaande karakteristiek van de kern of het landschap en bouw hier op voort.
3. Voorzie in eigen behoefte en preciseer ze.
4. Zorg voor betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en woningen voor ouderen.
5. Zoek eerst naar creatieve oplossingen, zoals transformatie, verdichting, doorstroming en bijzondere woonvormen. Zoek daarna naar bouwlocaties binnen de rode contour en pas daarna naar locaties buiten de rode contour.
6. Ga uit van een integrale aanpak, in samenhang met andere aspecten, zoals een goede ontsluiting en verkeersveiligheid.
7. Blijf inwoners actief betrekken!

Deze woonvisie geeft primair invulling aan de punten 3 en 4 en formuleert de overige woonopgaven voor de Omgevingsvisie 2040.

Regionale samenwerking

Elke gemeente heeft haar eigen ambities en opgaven, maar door niet beperkt te worden door gemeentegrenzen kan slimmer worden omgegaan met de beschikbare ruimte. Er zijn een aantal ruimtelijke programma's die gaan over de provinciale en regionale samenwerking die op elkaar ingrijpen. De uitwisseling en samenwerking tussen deze programma's zorgt ervoor dat de regio tot een betere integrale aanpak komt van de maatschappelijke opgaven en de gemeenten hun ambities beter kunnen realiseren.

Ruimtelijk Economisch Programma

Het REP is een convenant tussen zestien gemeenten in de regio Utrecht, waaronder gemeente De Bilt. De regio wil zich (door-)ontwikkelen tot de ontmoetingsplek van gezond leven in een stedelijke regio voor iedereen. Met het REP wordt daar concreet invulling en uitvoering aan gegeven. De samenwerkende gemeenten hebben de thema's wonen, werken, mobiliteit, groen, landschap, water en energie samengebracht in het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP). Het streven is dat er in 2040 woningmarkt voldoende huizen zijn gebouwd en de juiste woningen moeten beschikbaar zijn voor de verschillende doelgroepen, zodat mensen terecht kunnen in een woning die past bij hun levensfase. De regio maakt afspraken over de woningbouwprogrammering, waardoor ook de verantwoordelijkheid voor sociale en kwetsbare doelgroepen door de regiogemeenten wordt gedeeld.

Naar een convenant Duurzaam Bouwen

Recent heeft gemeente De Bilt in provinciaal verband de Intentieverklaring Klimaatadaptief bouwen ondertekend, waarin afspraken zijn gemaakt om samen invulling te geven aan een klimaatadaptief en waterrobuuste inrichting in 2050. De intentieverklaring loopt, wat betreft nieuwbouw, vooruit op het voorgenomen convenant Duurzaam Bouwen tussen Utrechtse ketenpartners. Deze woonvisie legt de relatie tussen de lokale en regionale ambities op het gebied van duurzaam wonen en bouwen. De Duurzaamheidsagenda van gemeente De Bilt vormt de basis voor de lokale inzet en maatregelen.

Regionale programmering wonen en werken

De provincie maakt samen met de gemeenten en regio's plannen voor woningbouw en voor bedrijventerreinen. In oktober 2021 is het eerste 'Provinciaal programma wonen en werken' vastgesteld mede op basis van de inbreng van alle gemeenten van de U16. Daarin zijn gezamenlijke ambities geformuleerd en afspraken gemaakt op het gebied van:

- * integrale stedelijke kwaliteit
- * betaalbaarheid en beschikbaarheid
- * evenwichtige ontwikkeling van rood en groen
- * energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit.



Bron: utrecht10.nl

Regionale programma's en samenwerking helpen lokale ambities realiseren

Opbouw Woonvisie

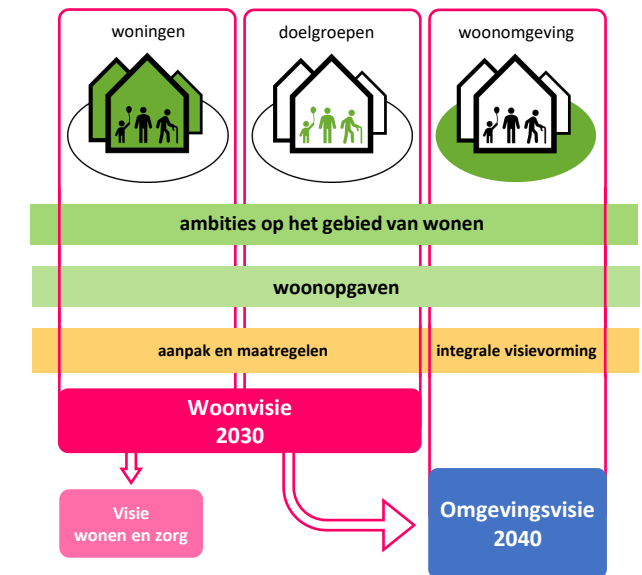
De woonvisie brengt op beknopte wijze in beeld in welke context deze woonvisie is gemaakt, welke conclusies uit de analyses, onderzoeken en adviezen zijn meegenomen, wat de ambities op het gebied van wonen zijn en welke aanpak de gemeente hanteert.

Inhoud Woonvisie:

1. Context	Samen werken aan wonen
2. Analyse	Behoeftes aan wonen Woningtekort en opgaven
3. Woonvisie	Woonbeleid in één oogopslag
4. Aanpak	Toekomstbestendig wonen Wonen voor doelgroepen
Bijlage:	Feiten en cijfers

Ingrediënten voor de Woonvisie

Voor het ontwikkelen van deze woonvisie is gebruik gemaakt van adviezen van inwoners en stakeholders, diverse lokale en regionale onderzoeken en koers- en visienota's (zie colofon). Zij geven (meer) inzicht in de behoefte aan wonen, het woningtekort en de opgaven. Deze zijn vertaald naar ambities op het gebied van wonen, de opgaven en de knoppen waar de gemeente aan wil draaien.



Uitwerking deels in de Visie Wonen en zorg

In 2022 wordt een Visie wonen en zorg ontwikkeld, waarin de opgaven op het gebied van wonen en zorg verder worden uitgewerkt.

Bouwsteen voor de Omgevingsvisie 2040

De woonopgave kan niet los worden gezien van andere ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid, duurzaamheid, natuur en landschap en openbare ruimte in de gemeente. Afstemming is nodig voor een integrale aanpak, zowel regionaal als lokaal. Deze woonvisie vormt een bouwsteen voor de omgevingsvisie op het gebied van de kwaliteit en de hoeveelheid woningen die nodig zijn om in de behoeften van de verschillende doelgroepen te kunnen voorzien tot 2030. De integrale afwegingen hiervan en de doorkijk naar 2040 vinden plaats in de Omgevingsvisie De Bilt 2040.

2. Analyse

Behoeftte aan wonen

Woningbehoefte

Om een inschatting te kunnen maken van het benodigde aantal woningen in 2030 geven onderzoeken inzicht in de groei en veranderen de samenstelling van de bevolking, de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad en de verwachte nieuwbouwpoging. Hoe lager het schaalniveau, hoe onzekerder de prognoses. Bovendien is een behoefteonderzoek altijd een momentopname. De cijfers geven daarom slechts een indicatie voor de omvang van de woonopgaven per kern.

Groei bevolking en met name aantal huishoudens

De gemeente De Bilt telt ruim 43.000 inwoners. Zij vormen samen bijna 19.200 huishoudens, waarvan 1/3 bestaat uit (eenouder)gezinnen en evenveel 65-plussers (2019). Dat is relatief veel in de regio. De vergrijzing van de bevolking speelt al lang in de gemeente. Naar verwachting groeit de gemeente De Bilt tot 2030 met 230 inwoners. Door de huishoudensverdunding neemt het aantal huishoudens toe met 460. Het aandeel 65-plushuishoudens stijgt tot 2030 gemiddeld met 5% en het aantal 80-plushuishoudens met 30% (610). Het aantal gezinnen en jonge huishoudens tot 35 jaar neemt licht af.

Behoeftte aantal woningen in De Bilt en per kern

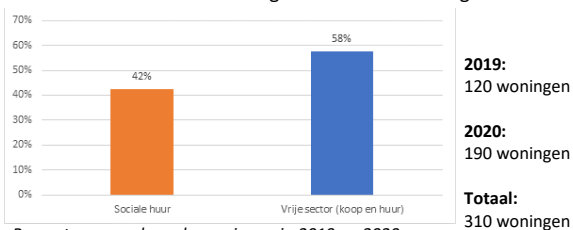
Voor gemeente De Bilt is in 2019 een nieuwbouwpoging tot 2030 berekend van 1.130 woningen. Dat is inclusief het inlopen van het ontstane woningtekort van 670 woningen en exclusief de opgaven voor de huisvesting van statushouders, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang, spoedzoekers en thuislozen. De doorvertaling naar kernen is gebaseerd op de achtergrondkenmerken van de kernen, zoals de huidige verdeling in de woningvoorraad en huishoudens, mate van vergrijzing en de invloed van verhuizingen.

	Indicatie woningbehoefte inclusief inloop woningtekort 2019 - 2030
De Bilt	+ 340
Bilthoven	+ 530
Maartensdijk	+ 140
Groenekan	+ 40
Westbroek	+ 40
Hollandsche Rading	+ 40
Gemeente	+ 1.130

Woningbehoefte o.b.v. huishoudensontwikkeling per kern en totaal 2019-2030
Bron: Primos 2019, bewerking Campanen

Aantal gebouwde woningen tot nu toe

Ruim een kwart van de woningbehoefte tot 2030 is gebouwd:



Percentage opgeleverde woningen in 2019 en 2020
Bron: Gemeente De Bilt o.b.v. BAG-registratie (gemeente De Bilt, sep 2021)

Doorkijk naar 2040

Tot 2040 zal de bevolkingsgroei naar de huidige verwachting stabiliseren. Na 2030 zijn er tot 2040 nog 260 extra woningen nodig om in de woningbehoefte te voorzien.

Om aan de huidige vraag tot 2030 te voldoen zijn nog 820 nieuwe woningen nodig in De Bilt, exclusief huisvesting voor bijzondere doelgroepen

Woonbehoefte van doelgroepen

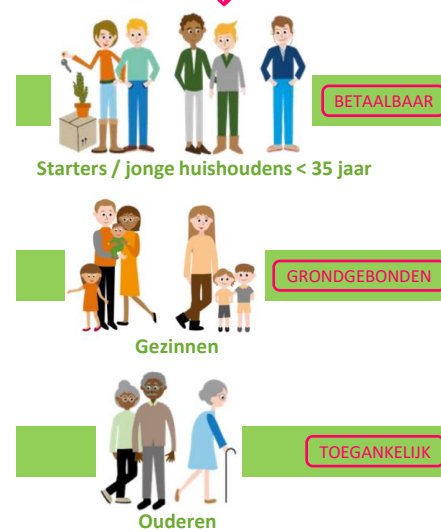
Met de bevolkingsveranderingen, zoals vergrijzing, verandert ook samenstelling van de huishoudens die in de gemeente wonen. De eenzijdige bevolkingsopbouw met meer ouderen en kleine huishoudens heeft effect op de vraag naar woningen (meer toegankelijke woningen) en voorzieningen (meer zorg, minder scholen).

Veranderende verhoudingen op de woningmarkt

Bij de woningbehoeftebepaling is rekening gehouden met de doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningen beperkt vrijkomen. Er is een aantal groepen op de woningmarkt die de woningbehoefte in sterke mate beïnvloeden: starters/ jonge huishoudens en gezinnen en ouderen.

Gewenste woningen per doelgroep

- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Gewenste woning
- Vaak enige optie (inkomen)
- Noodgedwongen woning



Starters / jonge huishoudens willen betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van woningen is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken woningen die zeer beperkt aanwezig zijn in De Bilt en in de regio. Jongeren die op basis van het inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of een koopwoning vallen tussen wal en schip. Zij richten zich noodgedwongen op particulier huur of op andere alternatieven.

Gezinnen willen grondgebonden wonen

Gezinnen geven veelal de voorkeur aan een grondgebonden woning, vooral in het middensegment. Gezinnen die geen koopwoning kunnen betalen doen een beroep op de sociale of particuliere huur.

Ouderen willen een toegankelijke woning

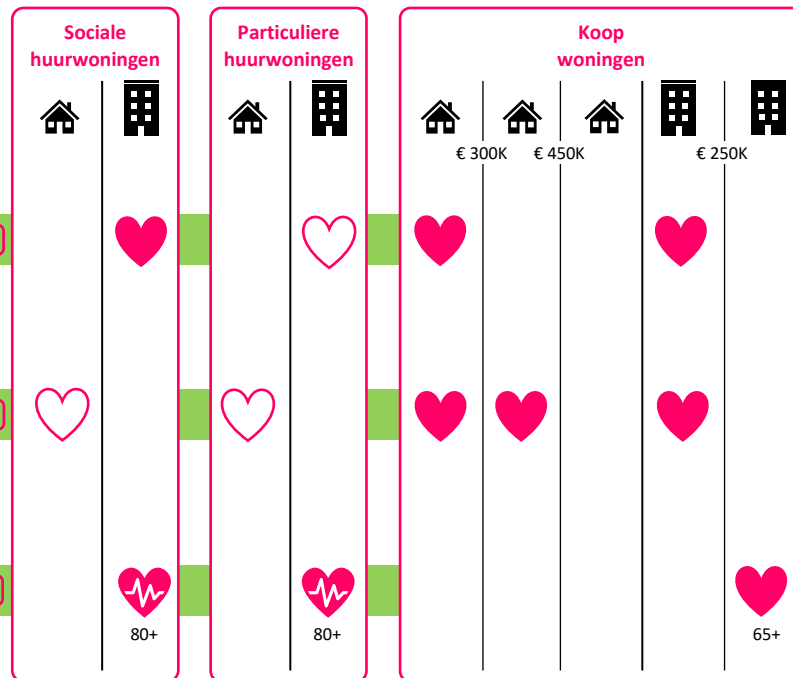
Ouderen tussen de 65 tot 80 jaar verhuizen nauwelijks. Maar ze willen wél een toegankelijke woning met meer comfort, weinig onderhoud en een tuintje of balkon. Ouderen boven de 80 jaar verhuizen vrijwel alleen als het écht nodig is, omdat ze acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Zij richten zich dan op de huursector en woonvormen voor woonvormen met zorg.

Woonbehoefte volgens inwoners

Inwoners erkennen de behoefte aan woningen. Over de mate waarin de gemeente De Bilt hieraan bij moet dragen variëren de meningen. De groene woonomgeving zien zij als de belangrijkste woonkwaliteit van de gemeente. Het benutten van groen voor woningbouw ligt gevoelig bij inwoners.

Voorzie (eerst) in de behoefte van de eigen inwoners

Inwoners willen graag dat woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden van de gemeente De Bilt, het liefste in hun eigen kern vanwege de sociale en emotionele binding. Door de weinig beschikbare geschikte woningen en de hoge prijzen komen inwoners moeilijk aan een woning die bij hen past. Door te bouwen voor ouderen in de kernen komt de doorstroming op gang.



Focus op starters, middeninkomens en ouderen

Over de doelgroepen bestaat een grote mate van overeenstemming onder de inwoners in De Bilt. Zij adviseren om te zorgen voor:

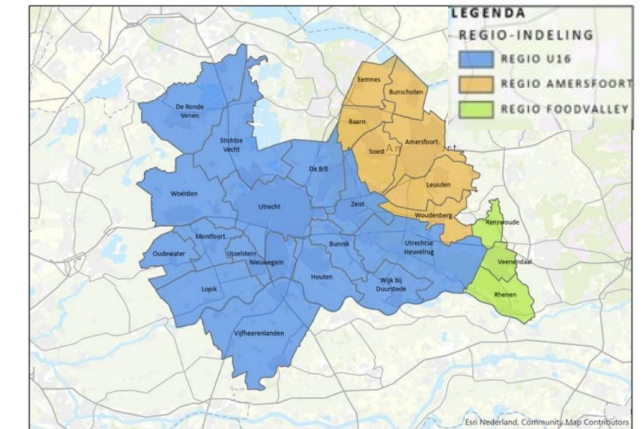
- * betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen
 - * betaalbare woningen voor middeninkomens: voor bijvoorbeeld verpleegkundigen, politieagenten en onderwijspersoneel.
 - * toegankelijke en levensloopbestendige woningen voor ouderen om doorstroming te bevorderen: van betaalbare tot luxe koop- en huurappartementen in hun eigen sociale omgeving.
- Deze doelgroepen sluiten aan op de bevindingen van de gemeente.

Specifieke doelgroepen en wensen in de kernen

- De behoeftes volgens inwoners verschillen per kern. Zo wil:
- * De Bilt beperkte nieuwbouw voor verschillende doelgroepen.
 - * Bilthoven (Noord) woningbouw voor ouderen, kleine woningen voor starters en ruimte voor flexwerken en woonwerkconcepten.
 - * Bilthoven (Brandenburg) een mix aan doelgroepen.
 - * Maartensdijk, Hollandsche Rading en Groenekan nieuwbouw voor zowel jongeren, starters als ouderen.

Woningbehoefte in relatie tot de regio

De gemeente De Bilt is onderdeel van de regionale woningmarkt. Voor het bepalen van de woningbehoefte van gemeente De Bilt is de regionale prognose vertaald naar gemeenten in de regio (U16).



Regio-indeling provinciaal programma wonen en werken (okt 2021)

Gezamenlijke woningbouwopgave regiogemeenten

In de regio ligt de woningbehoefte voor de periode tot 2040 op ruim 104.000 woningen, geraamd op basis van geboorte- en sterftecijfers en binnen- en buitenlandse migratieverwachtingen. In de afgelopen jaren is deze behoefte een aantal keer naar boven bijgesteld, met name omdat de (buitenlandse) migratie naar de regio steeds hoger uitpakte dan voorspeld en de rekenmodellen daarop zijn aangepast. Van die 104.000 benodigde woningen staan reeds 67.000 woningen in de planning en zijn er nog 37.000 aanvullende woningen nodig om in de woningbehoefte te voorzien. Dit is een gezamenlijke opgave voor de regiogemeenten, waarbij elke gemeente een rol kan vervullen die past bij de gemeente.

Naast voldoende woningen zet de regio ook in op de bouw van woningen van goede kwaliteit. Het gaat dan om de woning en de woonomgeving, de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Regionaal zijn afspraken gemaakt over:

- * de stedelijke kwaliteit
- * de ambitie om 50% van het woningbouwprogramma te realiseren in het sociale en middeldure segment
- * de evenwichtige ontwikkeling van rood en groen
- * energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie, circulariteit, leefbaarheid en inclusiviteit.

Kansen voor lokale bijdragen aan de regionale opgave

Mogelijke bijdragen aan de regionale woonopgave vanuit De Bilt:

- * De gunstige ligging van De Bilt, de beschikbaarheid van veel eengezinswoningen en de nabijheid van Utrecht maken de goed bereikbare dorpse en suburbane woonmilieus aantrekkelijk voor jonge huishoudens en gezinnen, zodat het tegenwicht biedt tegen de sterke vergrijzing in De Bilt.
- * Door doorstroming komen grondgebonden woningen boven de € 450.000 op de markt die beperkt lokaal worden ingevuld.
- * Duurzame woningen en woonomgevingen van goede kwaliteit.

De mate van bijdragen aan de regionale opgaven vraagt om strategische en integrale keuzes over de gewenste invulling en dynamiek. Deze vinden plaats tijdens de ontwikkeling van de Omgevingsvisie

2. Analyse

Woningtekort en opgaven

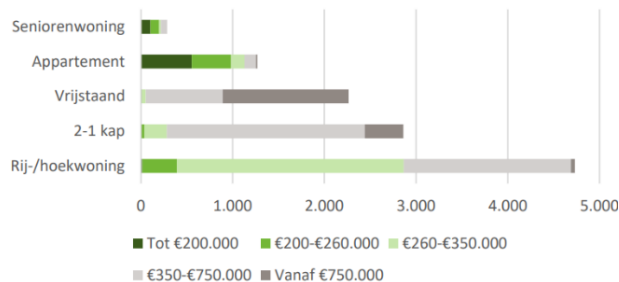
Huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad van De Bilt omvat circa 19.500 woningen. Ze liggen in de zes kernen De Bilt, Bilthoven, Maartensdijk, Groenekan, Westbroek en Hollandsche Rading en in het buitengebied. De Bilt heeft veel grote woningen. Ruim de helft van de woningen heeft een oppervlak van boven de 105 m².

60% koopwoningen (vooral duur, 15% > € 750.000)
28% sociale huurwoningen (40% 🏠, 60% 🏢)
12% particuliere huurwoningen

Relatief veel en dure koopwoningen

Het wonen in een bosrijke omgeving nabij Utrecht maakt dat de prijzen gemiddeld hoog liggen. De prijzen zijn de laatste jaren nog verder gestegen door de druk op de regionale woningmarkt. Met name de woningen in Bilthoven-Noord en in Hollandsche Rading vallen in het dure en exclusieve segment, en deels in Groenekan.



Woningtype en prijssegment
Bron: WOZ-registratie gemeente De Bilt (2020)

Betaalbaarheid sociale huurwoningen

In De Bilt bieden 3 partijen sociale huurwoningen aan: WoonzorgN, Habion en Woonstichting SSW, de grootste met ruim 5.000 woningen. Ruim de helft van die woningen is geprijsd tot de eerste aftoppingsgrens (tot € 607). Dit ligt gemiddeld lager dan in de regio (66%). De sociale huurwoningen in De Bilt zijn relatief groot en hebben veel punten, waardoor ze vaker in het duurdere huursegment vallen.

Driekwart voorraad onvoldoende toekomstbestendig

Lang niet alle woningen in De Bilt zijn voldoende toekomstbestendig. De belangrijkste indicatoren zijn het bouwjaar en het energielabel. Driekwart van de woningen, waar veel 65-plussers wonen, hebben vaker te maken met een grotere investeringsopgave.

Helpt voorraad ongeschikt voor wonen met beperking

In De Bilt is 29% van de woningen geschikt om met een fysieke beperking in te wonen. Nog eens 19% van de woningen is geschikt te maken. Woningen in de huursector zijn relatief vaker geschikt dan in de koopsector. In Bilthoven en De Bilt staan de meeste geschikte woningen, vanwege de hoeveelheid appartementen met lift en de ruime vrijstaande woningen. Al maakt het onderhoud van een grote tuin het huis minder geschikt in de beleving van ouderen. Door de beperkte geschiktheid en bij voldoende doorstroombmogelijkheden loopt de gemeente het risico dat er veel woningaanpassingen nodig zijn. Deze opgave komt terug in de Visie op wonen en zorg.

De helft van de woningen is geschikt (te maken) voor wonen met een fysieke beperking. Andere optie is doorstromen naar een woning die wel geschikt is

Oplopend woningtekort

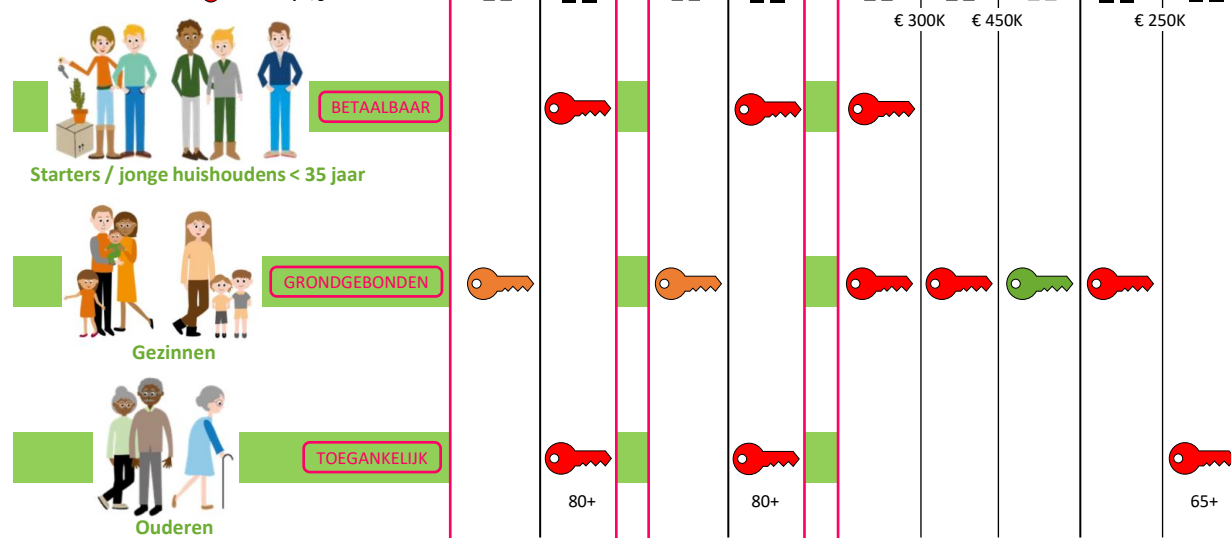
De prijzen stijgen in De Bilt net als in veel regiogemeenten. De betaalbaarheden van woningzoekenden stijgen niet in gelijke mate mee. Hierdoor komen bepaalde groepen moeilijker aan een woning. Vooral starters, jonge huishoudens en jonge gezinnen kunnen zich minder makkelijk vestigen in de gemeente of ze verlaten de gemeente. Zo raakt de bevolkingsopbouw meer uit evenwicht.

Vrijkomende woningen door doorstroming

Door verhuizing van gezinnen en ouderen, maar ook door het overlijden van ouderen, komen de komende jaren woningen vrij:
* vooral de grondgebonden woningen > € 450.000 (1.400 tot 2025)
* grondgebonden woningen in de sociale en vrije huursector

Beschikbare woningen per doelgroep

🏠 Eengezinswoning 🏢 Beschikbaar aanbod
🏠 Meergezinswoning 🏠 Op termijn beschikbaar aanbod
🔑 Nauwelijks/geen aanbod



Tekort sociale huurwoningen

Het tekort in de sociale huursector is opgelopen, gezien het stijgende aantal reacties en de langere inschrijftijd van 10,8 jaar (2020). Met name starters komen moeilijker aan een passende woning. Een te beperkt aantal sociale huurwoningen verlaagt de slaagkansen voor lokale woningzoekenden. Er zijn 180 woningen extra nodig.

Groot tekort betaalbaar aanbod voor middengroepen

De Bilt heeft (zeer) beperkt aanbod voor de middengroepen in zowel de koop- als in de huursector (< € 1.000). Bovendien hebben jonge gezinnen en startende kopers vaak onvoldoende financiële mogelijkheden om de huidige woningprijzen in De Bilt te kunnen betalen.

Tekort aan woonvormen voor wonen en zorg

Er is een tekort aan diverse beschikbare woonvormen met zorg:
* geclusterde woonvormen voor kwetsbare ouderen (100)
* geclusterde woonvormen voor gehandicapten (wachlijst)
* goedkope woningen, liefst nabij zorg, voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (regionale afspraak: 14 woningen per jaar in De Bilt)

Opgaven bestaande voorraad

Het huidige woningvoorraad vervult meer dan 90% van het benodigd aantal woningen in 2030. Aanpassingen en verbeteringen zijn nodig om de voorraad toekomstbestendig te maken en om in de woonbehoeften van huidige en toekomstige bewoners te (blijven) voorzien.

Meer kwaliteit in de bestaande voorraad

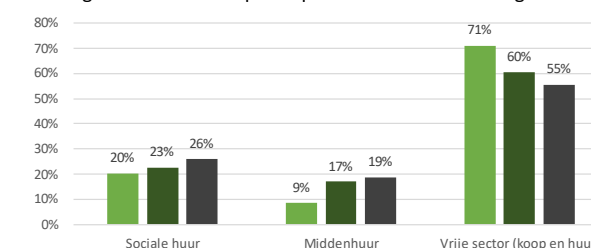
Investeringen zijn nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken: energiezuinig, toegankelijk en betaalbaar. Veel zittende (oudere) bewoners zien geen noodzaak om hun woning aan te pakken. Jongere huishoudens zijn vaker bereid te investeren. De kunst is om eigenaren (bewoners en corporaties) te verleiden om te investeren in de toekomstbestendigheid van hun woningen. Bij verhuizing en komst van nieuwe bewoners ontstaan er kansen.

Opgaven toevoeging woningen

Er is berekend dat er tot 2030 circa 590 koop- en 540 huurwoningen nodig zijn, waarvan 350 sociale en 190 middenhuurwoningen. Tempoversnelling in de woningbouw is nodig om in de opgelopen tekorten en de huidige en toekomstige woningbehoefte te voorzien.

Verder brengen substantieel aantal zachte plannen

De gemeente De Bilt heeft een harde plancapaciteit van 170 woningen en een zachte plancapaciteit van 1.070 woningen.



Totale plancapaciteit woningen in De Bilt
Bron: Gemeente De Bilt (peildatum 7 okt 2021)

Het verder brengen van een groot aantal zachte plannen is nodig, mede gezien de planuitval van gemiddeld 30% in Nederland. De huidige plannen bevatten nog te weinig:

- * sociale huurwoningen (< € 752,33, prijspeil 2021)
- * middeldure huurwoningen (€ 752,33 en € 1.004,16 / maand)
- * goedkope koopwoningen (+ toegankelijk / met zorg) < € 300.000
- * middeldure koopwoningen € 300.000 - € 450.000

Om tot 2030 in de lokale behoefte aan woningen te voorzien, is het minimaal nodig om de harde en zachte plancapaciteit te realiseren

Meer appartementen dan grondgebonden woningen

Zowel in de huur- als in de koopsector moeten er meer (toegankelijke) appartementen worden toegevoegd dan grondgebonden woningen. Om zo het groeiend aantal kleine huishoudens te kunnen huisvesten en doorstroming op gang te brengen.

Door het bouwen van de juiste woningen komt er weer beweging in de Biltse woningmarkt

Nieuwbouwwoningen langdurig betaalbaar houden

Er ligt een opgave in het realiseren en het langdurig betaalbaar houden van nieuwbouwwoningen. Als nieuwbouw voorziet in die vraag, dan zijn woningen na oplevering al snel duurder. Dit vraagt om creatieve oplossingen. Denk hierbij aan alternatieve bouwvormen (zoals kleiner bouwen), financieringsvormen, afspraken met ontwikkelaars en continuering van de doelgroepenverordening van de gemeente.

Focus nieuwbouwprogramma op lokale behoefte

Omdat de huidige plancapaciteit hoogstwaarschijnlijk ontoereikend is voor het faciliteren van de lokale nieuwbouwoopgave, is er op dit moment geen ontwikkelruimte voor de regionale opgave, tenzij er nieuwe plannen worden toegevoegd. Of de gemeente De Bilt ook mee wil bouwen voor de regio is een integrale keuze die plaatsvindt in het kader van de Omgevingsvisie.

Gemeente de Bilt zet zich in om te bouwen voor de lokale behoefte. Na 2030 staat bouwen voor de regio ter discussie, samen met de lokale opgave tot 2040

3. Woonvisie

Woonbeleid in één oogopslag

Ambities en aanpak

De gemeente De Bilt heeft een aantal lokale ambities op het gebied van wonen of in relatie met wonen. Denk hierbij aan duurzaamheid, bereikbaarheid, voorzieningen of wonen met zorg. Ook vanuit de regio zijn er vragen en afspraken over het faciliteren van een aantal omvangrijke woonopgaven. Dat vraagt lokaal om scherpe keuzes voor de toekomst en concrete maatregelen voor de aanpak. Samenwerking met inwoners, woningbouwcorporaties, marktpartijen en andere stakeholders is essentieel voor het realiseren van de woonopgaven.

Ambities

Gemeente De Bilt wil de komende jaren invulling geven aan haar ambities op het gebied van wonen voor haar inwoners, zowel in de bestaande als de toekomstige woningvoorraad. De integrale en ruimtelijke uitwerking in de Omgevingsvisie 2040 vraagt om een zorgvuldige inpassing van woningbouw.

Lokale woonopgaven

Gemeente De Bilt wil de volgende lokale woonopgaven oppakken:

- * Investeren in de kwaliteit van bestaande en nieuwe woningen
- * Werken aan voldoende woningen voor de primaire doelgroepen
- * Integrale woonontwikkeling in een groene omgeving

Bijzondere woonopgaven

Gemeente De Bilt wil aandacht geven, waar mogelijk, ruimte bieden aan bijzondere projecten en doelgroepen:

- * Woonvormen voor mensen met een zorgvraag
- * Huisvesting voor bijzondere doelgroepen
- * Bijzondere woonoplossingen voor het toevoegen van woningen

Aanpak

De gemeente renoveert en bouwt geen woningen, maar kan beoogde ontwikkelingen wel stimuleren en mogelijk maken door aan bepaalde knoppen te draaien. De aanpak bestaat uit de maatregelen die de gemeente inzet. Zij vormen samen de basis voor de samenwerking met partners en marktpartijen.

De volgende twee hoofdstukken gaan verder in op de ambities, de woonopgaven en de positionering van de maatregelen.




Toekomstbestendig wonen




Toekomstbestendige woningen

Om woningen toekomstbestendig te houden en te maken zijn kwaliteitseisen en stimuleringsmaatregelen nodig met betrekking tot de omvang, duurzame (energie)oplossingen en het geschikt maken om er langer zelfstandig te kunnen (blijven) wonen.





Kwaliteit woningen

-  Minimaal woonoppervlak
-  Duurzaam wonen en (ver)bouwen
-  Levensloopbestendig wonen

Bijzondere initiatieven

-  Woonvormen met zorg

Maatregelen

-  **Eisen bij woningbouwontwikkelingen:**
 - * Minimaal 60 m² woonoppervlak voor alle woningen (kleinere woningen bij uitzondering)
 - * Minimaal 75 m² woonoppervlak middeldure huur
 - * Realiseren levensloopbestendige woningen
-  **Stimuleren (ver)bouwen door huiseigenaren:**
 - * Handreikingen voor duurzame maatregelen
 - * Woningen levensloopbestendig maken
-  **Prestatieafspraken met woningcorporaties:**
 - * Alle sociale huurwoningen gemiddeld energielabel A
 - * Duurzame maatregelen woningvoorraad
-  **Uitvoeren Duurzaamheidsagenda**
-  **Ontwikkelen Visie Wonen en zorg**




Wonen voor doelgroepen




Een leven lang wonen in De Bilt

Om inwoners een toekomstperspectief te bieden in De Bilt zijn woningen nodig die bij hun situatie en wensen passen. Ook voor het huisvesten van statushouders, uitstromers Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang, dak- en thuislozen en woonwagenbewoners moet er ruimte zijn.





Primaire doelgroepen

-  Bouwen voor starters, jonge gezinnen en ouderen
-  Voldoende betaalbare woningen
-  Bevorderen doorstroming

Bijzondere doelgroepen

-  Huisvesten bijzondere doelgroepen

Maatregelen

-  **Eisen bij woningbouwontwikkelingen:**
 - * 30% sociale huurwoningen
 - * 20% middenhuur woningen
 - * Bijsturen op goedkope en middeldure koopwoningen
 - * Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht
-  **Prestatieafspraken met woningcorporaties:**
 - * Minimale omvang sociale woningvoorraad
 - * Bestrijden goedkoop scheidwonen
 - * Voorrang woningtoewijzing voor kernbinding
 - * Huisvesten bijzondere doelgroepen
-  **Ondersteunen inwoners:**
 - * Betaalbaar houden particuliere verhuur
 - * Alternatieve woonvormen voor betaalbaar wonen
 - * Ouderen helpen doorstromen naar passende woning
-  **Ontwikkelen Visie Wonen en zorg**




Wonen in een groene omgeving






Zorgvuldig inpassen woningbouw

Om te kunnen bepalen in welke mate en voor welke woningbehoefte de gemeente gaat bouwen binnen of buiten de rode contouren zijn integrale afwegingen nodig. Woningbouwontwikkelingen moeten aansluiten op de behoeften van de inwoners, hun vestigingscondities en wensen voor wonen in een groene omgeving.


Integrale woonontwikkeling

-  Vasthouden kwaliteit woonmilieus
-  Spreiden sociale woningbouw over en in de kernen
-  Zorgen voor leefbare vitale kernen

Bijzondere woonoplossingen

-  Splitsing van bestaande woningen of kavels
-  Transformatie en herstructurering
-  Bijzondere initiatieven en woonvormen

Integrale planvorming

-  **Inpassing in de Omgevingsvisie 2040:**

Integrale planvorming fysieke leefomgeving:

 - * Toekomstbestendige woningen (Woonvisie 2030)
 - * Woningen voor doelgroepen (Woonvisie 2030)
 - * Zorgvuldige inpassing integrale woonontwikkelingen
 - * Zorgvuldige inpassing bijzondere woonoplossingen

Betrekken inwoners en andere stakeholders:

 - * Toekomstdebatten vier alternatieve vergezichten

Integrale keuzes:

 - * Mate van woningbouw voor de lokale behoefte
 - * Mate van woningbouw voor de regionale behoefte
 - * Mate van verdichting en/of intensivering
 - * Mate van bouwen binnen en buiten de rode contouren

4. Aanpak

Toekomstbestendig wonen



Minimaal woonoppervlak

Waarborgen minimale kwaliteit van de woningvoorraad

Minimale oppervlaktes woningen

De gemeente De Bilt hanteert sinds 2018 minimale gebruiksoppervlaktes (GBO) voor nieuwe woningen om:

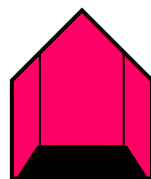
- * te voorkomen dat er steeds hogere huurprijzen worden betaald voor steeds kleinere oppervlaktes in middenhuurwoningen
- * bewoners een goede woonkwaliteit te bieden voor hun geld
- * zowel koop als huuraanbod te creëren voor (jonge) gezinnen waar ze niet direct uitgroeien bij gezinsuitbreiding
- * op langere termijn een woningvoorraad te hebben die aansluit bij de behoefte van de verschillende doelgroepen
- * te voorkomen dat op de langere termijn een overschot aan te kleine woningen is en een tekort aan betaalbare woningen
- * bouwers te dwingen niet te veel en te kleine woningen te bouwen.



< 60 m² GBO
uitzondering



≥ 60 m² GBO
algemeen



≥ 75 m² GBO
middenhuur

Minimaal 60 m² per woning is uitgangspunt

De gemeente hanteert een minimaal gebruiksoppervlakte (GBO) van 60 m² per woning om met name starters en kleine huishoudens op de woningmarkt te faciliteren, waaronder doorstromende ouderen die een gezinswoning achterlaten waar zoveel vraag naar is. Zodra men een gezin gaat starten, wordt het huis of appartement bij een lagere grens al snel te klein.

Minimaal 75 m² per middenhuurwoning

Om de doorstroming naar middenhuurwoningen te stimuleren, hanteert de gemeente een minimaal gebruiksoppervlakte van 75 m² per woning. Op die manier wordt gewaarborgd dat het doorstromen vanuit een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning niet leidt tot meer betalen voor een kleiner huis.

Kleinere woningen bij uitzondering

Wanneer sprake is van het voorzien in woningen voor duurzaam kleine huishoudens, mag per project maximaal 10% van het totaal aantal woningen afwijken van deze norm, via een afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W.

Samen met de Woonstichting SSW wordt onderzocht of er ook een uitzondering mogelijk is voor starters, waarbij doorstroming naar een grotere sociale huurwoning mogelijk is op het moment dat hun woning te klein wordt in verband met bijvoorbeeld gezinsuitbreiding.

Maatregelen



Eisen bij woningbouwontwikkelingen:

- * Minimaal 60 m² woonoppervlak voor alle woningen (kleinere woningen bij uitzondering)
- * Minimaal 75 m² woonoppervlak middeldure huur



Duurzaam wonen en (ver)bouwen

Naar een energieneutraal en klimaatrobuust De Bilt 2050

Verder verduurzamen woningen en woonomgeving

De gemeente De Bilt wil in 2050 energieneutraal zijn en werkt conform de duurzaamheidsagenda aan klimaatmitigatie en -adaptatie en een circulaire economie.



Stimuleren maatregelen door woning-eigenaren

Huiseigenaren worden gestimuleerd om duurzaamheidsmaatregelen te nemen om de woonkwaliteit te verbeteren en de energiekosten te verlagen. Kansen liggen bij maatregelen op het gebied van isolatie, installaties en duurzame aanpassingen zoals zonnepanelen. Zij kunnen voor adviezen terecht bij de Biltse Energie Neutrale Gemeenschap BENG1, het regionale energie-loket 'Jouw Huis Slimmer' en de regionale omgevingsdienst (ODRU). Met woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het verder verduurzamen van hun voorraad.

Stimuleren maatregelen door huurders

Ook bewoners kunnen hun steentje bijdragen aan verduurzamingen. De gemeente stimuleert dit bijvoorbeeld door het aanbieden van waardebonnen voor producten die water en energie besparen, zoals LED-lampen, radiatorfolie en waterbesparende douchekoppen.

Alle sociale huurwoningen gemiddeld energielabel A

De ambitie is dat alle sociale woningen in 2030 gemiddeld energielabel A hebben en in 2050 CO₂-neutraal zijn. Ambities worden vertaald in afspraken met woningcorporaties.

Versterking door regionale samenwerking



Foto's Nanda Sluijsmans

Bron: Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht (juni en sep 2021)

In regionaal verband (U16) zijn afspraken gemaakt om samen te werken aan een klimaatrobuuste gebouwde omgeving. Maatregelen voor de bestaande gebouwde omgeving en nieuwbouw moeten leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving van de bewoners. Zo nodig wordt de lokale Duurzaamheidsagenda geactualiseerd.

Maatregelen



Stimuleren (ver)bouwen door huiseigenaren:

- * Handreikingen voor duurzame maatregelen
- * Handreikingen voor huurders



Prestatieafspraken woningcorporaties:

- * Alle sociale huurwoningen gemiddeld energielabel A
- * Duurzame maatregelen woningvoorraad



Uitvoeren Duurzaamheidsagenda



Levensloopbestendig wonen

Zo lang mogelijk thuis blijven wonen

Levensloopbestendige woningen

Een levensloopbestendige woning is een huis dat zo is aangepast of gebouwd, dat de bewoners er hun hele leven kunnen blijven wonen. Zelfs als er zorg nodig is of als de bewoners slecht ter been zijn. Het huidige rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Een woning is geschikt voor bewoners met een geringe beperking bij het lopen als alle primaire voorzieningen gelijkvloers liggen of zonder trap te bereiken zijn. Ook gemeente De Bilt wil zich inzetten om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Uitwerking volgt in een nog te ontwikkelen visie op wonen en zorg.

Inspelen op de groeiende behoefte

In gemeente De Bilt zal de vraag naar toekomstbestendige woningen groeien, zowel in de huur- als in de koopsector. Het is daarom belangrijk dat er aanbod beschikbaar blijft en uitgebreid wordt:

- * bestaande woningen levensloopbestendig maken
- * realiseren levensloopbestendige woningen voor doorstroming

Woningen levensloopbestendig maken

In gemeente De Bilt is een kleine 20% van de woningen met relatief beperkte middelen toekomstbestendig te maken, door bijvoorbeeld het installeren van een til- of traplift, het weghalen van drempels, het verbreden van deuren of het monteren van handgrepen. Vaak worden de kosten vergoed door de gemeente in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of door verzekeringen. Vooral in de sociale woningvoorraad liggen kansen, daarom worden met woningcorporaties afspraken gemaakt over aanpassingen.

Verhuizen naar een meer geschikte woning

Soms is verhuizen een betere optie, bijvoorbeeld omdat:

- * bewoners de woning zelf niet meer geschikt vinden
- * de kosten voor aanpassingen in het huis te hoog zijn
- * de kosten van zorg aan huis te veel oplopen
- * het onderhoud van het huis en de tuin te veel is
- * bewoners dichterbij voorzieningen willen wonen.

Dan moet het aanbod er wel zijn. Daarom is het belangrijk dat de nieuwe woningen die worden gebouwd, voldoen aan de eisen van levensloopbestendigheid.

Realiseren nieuwe levensloopbestendige woningen

Om in de groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen te voorzien, zijn nieuwe levensloopbestendige woningen gewenst. Met name als het gaat om appartementen in de buurt van voorzieningen. Bij het ontwerpen van nieuwe woningen is het raadzaam om deze allemaal levensloopbestendig te maken of om mogelijke aanpassingen in de toekomst eenvoudig te realiseren.

Maatregelen



Eisen bij woningbouwontwikkelingen:

- * Realiseren levensloopbestendige woningen



Stimuleren (ver)bouwen door huiseigenaren:

- * Woningen levensloopbestendig maken



Prestatieafspraken met woningcorporaties



Ontwikkelen Visie Wonen en zorg



Woonvormen met zorg

Thuis wonen met een zorgvraag



Wooncomplex De Bremhorst, Bilthoven

Bron: woonzorg.nl

Wonen voor mensen met een zorgvraag

Meer mensen gaan en willen zelfstandig (blijven) wonen, ook als de zorgvraag (verder) toeneemt. Het gaat hierbij om:

- * ouderen met een zorgbehoefte
 - * mensen met een lichamelijke beperking
 - * mensen met een verstandelijke beperking
- Zij hebben behoefte aan een zelfstandige appartement in de buurt van voorzieningen of aan een woning in een geclusterde woonvorm.



De Leyenburgh, appartementen in een duurzaam woongebouw, Bilthoven

Bron: woonzorg.nl

Nieuwe woonvormen met zorg

De gemeente wil, waar mogelijk, inspelen op de groeiende behoefte aan geclusterde appartementen en nieuwe woonzorgconcepten.

Denk hierbij aan vormen van:

- * groepswonen, zoals hofjeswoningen of 'zorgboerderijen'
- * gemengd wonen, zoals meergeneratiewoningen
- * woonzorgconcepten, zoals het Knarrenhofconcept.

De gemeente staat positief tegenover nieuwe woonconcepten, ook omdat het manieren zijn om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen.



Uitwerking opgaven wonen en zorg

De opgaven op het gebied van wonen en zorg worden uitgewerkt in

- * de Visie wonen en zorg: uitwerking, aanpak en samenwerking
- * de Omgevingsvisie 2040: integrale afweging en inpassing.

Maatregelen



Ontwikkelen Visie Wonen en zorg



Inpassing in de Omgevingsvisie 2040

- * Toekomstbestendige woningen (Woonvisie 2030)

4. Aanpak

Wonen voor doelgroepen



Bouwen voor primaire doelgroepen

Voldoende nieuwbouwwoningen waar behoefte aan is

Voldoende woningen voor lokale inwoners

Om te voorzien in de lokale behoefte aan woningen tot 2030 wil de gemeente zich inzetten om minimaal 1.130 woningen toe te voegen:

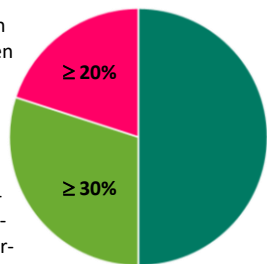
- * 350 sociale huurwoningen (< € 752,33 / maand*)
- * 190 middenhuurwoningen (€ 752,33 - € 1.004,16/maand*)
- * 590 goedkope en middeldure koopwoningen:
 - * goedkope koop (< € 300.000)
 - * middeldure koop (€ 300.000 - € 450.000).

prijspeil 2021

Sturen op woningbouwprogramma

Om te voorkomen dat er vooral dure koopwoningen worden gebouwd stuurt de gemeente actief op de woningbouwprogrammering. Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de volgende eisen:

- minimaal 30% sociale huurwoningen
- minimaal 20% middenhuur woningen
- vrije sector



Alle initiatieven moeten bijdragen aan deze differentiatie eis door realisatie of afkoop bij minder dan 10 woningen. In de te actualiseren bestemmingsplannen worden, naast de minimale percentages te bouwen sociale en middenhuurwoningen, ook de concrete aantallen genoemd. Daarnaast stuurt de gemeente waar nodig initiatieven bij om voldoende goedkope en middeldure koopwoningen te realiseren.

Minimaal 30% sociale huurwoningen

Het bouwen van minimaal 350 sociale huurwoningen gaat niet vanzelf. Met het continueren van de eis om minimaal 30% van het woningbouwprogramma uit sociale woningbouw te laten bestaan zet de gemeente De Bilt zich in om in de lokale behoefte te voorzien.

Minimaal 20% middenhuurwoningen

Door de eis voor het aandeel middenhuur woningen te verhogen van 10 naar 20% ten opzichte van het vorige beleid voldoet het bouwplan aan de provinciale voorwaarden voor bestemmingsplanwijzigingen naar woningbouw en is de kans groter dat de ambitie om 190 middenhuurwoningen voor 2030 te bouwen wordt gehaald.

Afdrachtsregeling < 10 woningen

Alle initiatieven voor woningbouw met 10 woningen of meer dienen te voldoen aan de differentiatie eis. Ook bij initiatieven tot en met 10 woningen heeft dit de voorkeur, maar ontwikkelaars mogen als alternatief ook 30% goedkope en 20% middeldure koopwoningen bouwen. Zo niet, dan doen zij een afdracht aan het volkshuisvestingsfonds. In de nieuwe doelgroepenverordening is de afdracht aan het fonds, naast sociale huur, ook voor middenhuur geregeld.

Maatregelen



Eisen bij woningbouwontwikkelingen:

- * 30% sociale huurwoningen
- * 20% middenhuur woningen
- * Bijsturen op goedkope en middeldure koopwoningen



Voldoende betaalbare woningen

En het betaalbaar houden van woningen

Minimale omvang sociale voorraad

Om de opgelopen tekorten in te lopen, verdringing te beperken en ruimte te creëren voor vernieuwing van de sociale huurvoorraad is berekend dat in 2030 is een sociale woningvoorraad nodig van 5.080 woningen. Dit vormt de basis voor afspraken met woningcorporaties.

Toevoegen minimaal aantal betaalbare woningen

Starters, jongeren en gezinnen zijn vaak aangewezen op betaalbare huur- en koopwoningen (sociale en middenhuur en koop < € 300.000) Een minimaal betaalbaar woningaanbod in De Bilt is nodig om:

- * starters en gezinnen een woning te bieden in De Bilt
- * mensen met maatschappelijke beroepen te (blijven) binden (met name beroepen in de zorg, het onderwijs en bij de politie)
- * voorzieningen van voldoende draagvlak te voorzien.

Om deze woningen voor de doelgroepen beschikbaar te houden hanteert de gemeente een instandhoudingsverplichting voor sociale huur van minimaal 30 jaar en voor middenhuur van minimaal 20 jaar.

Betaalbaar houden particuliere verhuur

Door huurders van particuliere huurwoningen te informeren over hun rechten als huurder, en waar nodig bij te staan om deze rechten te beschermen of uit te oefenen, helpen wij hen hun huren betaalbaar te houden. Bijvoorbeeld door het actief ondersteunen van inwoners door een huurteam.

Tegengaan opkoop woningen door beleggers

Om te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners zet de gemeente in op een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht bij verkoop van woningen in gemeente De Bilt:

- * van woningbouwprojecten op gemeentelijke grond
- * van woningbouwcorporaties.

Tevens wordt onderzocht of en op welke manier dit ook toepasbaar is bij woningbouwprojecten van ontwikkelaars. Daarnaast biedt de wet per 1 januari 2022 gemeenten de mogelijkheid om een 'opkoopbescherming' in te stellen bij schaarste van goedkope en middeldure woningen. De gemeente Utrecht wil gebruik maken van deze maatregel. Hierdoor kunnen beleggers uitwijken naar De Bilt. In regionaal verband vindt daarom onderzoek en afstemming plaats. Daarna volgt een voorstel voor toepassing in gemeente De Bilt.

Alternatieven voor betaalbaar wonen

Veel starters en ouderen op de woningmarkt zijn nu aangewezen op een woning elders in de regio. Zij kunnen gebaat zijn bij alternatieve woonvormen in De Bilt, zoals tijdelijke of collectieve woonvormen. De gemeente staat open voor dergelijke initiatieven, mits ze passen in de nieuwe Omgevingsvisie.

Maatregelen



Eisen bij woningbouwontwikkelingen:

- * Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht
- * **Prestatieafspraken met woningcorporaties:**
 - * Minimale omvang sociale woningvoorraad
- * **Ondersteunen inwoners:**
 - * Betaalbaar houden particuliere verhuur
 - * Alternatieve woonvormen voor betaalbaar wonen

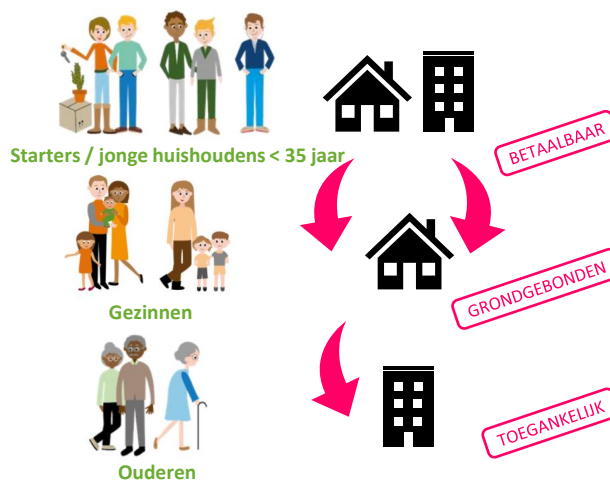


Bevorderen doorstroming

Impuls verhuisbewegingen op gang brengen

Ouderen helpen doorstromen

Naast het bouwen van betaalbare woningen helpt het realiseren van een toegankelijke woningaanbod voor ouderen, met de mogelijkheid tot zorg, de doorstroming op gang. Door ouderen te ondersteunen bij de keuze om te verhuizen naar een meer passende woning en door het verhuizen voor hen makkelijker te maken, komen hun betaalbare woningen sneller vrij voor starters, jonge huishoudens en gezinnen.



Bestrijden goedkoop scheidwonen

Omdat een kwart van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een middeninkomen of hoger, is een aanpak van de scheidhuur nodig. Door toepassing van inkomensafhankelijke huurverhogingen betalen mensen een meer bij hun inkomen passende huurprijs en zijn daardoor eerder geneigd om te verhuizen.

Voorrang woningtoewijzing voor kernbinding

Zowel bij verhuizingen in de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouwprojecten kan een bepaald percentage woningen lokaal toegewezen worden. Met name jongeren die in een bepaalde kern zijn opgegroeid of senioren die in hun vertrouwde omgeving willen blijven krijgen een kans om daar te blijven wonen via 'kernbinding'. De Wet stelt dat maximaal 25% van de verhuizingen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor lokale woningzoekenden. Naast de kernen Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek wordt ook in Maartensdijk kernbinding ingevoerd. Per project worden afspraken gemaakt om zoveel mogelijk woningen in eerste instantie aan eigen inwoners aan te bieden voor een bepaalde periode.

Maatregelen



Ondersteunen inwoners:

- * Ouderen helpen doorstromen naar passende woning
- * **Prestatieafspraken met woningcorporaties:**
 - * Bestrijden goedkoop scheidwonen
 - * Voorrang woningtoewijzing voor kernbinding
- * **Ontwikkelen Visie Wonen en zorg**



Huisvesten bijzondere doelgroepen

Opgaven bovenop de lokale behoefte

Standplaatsen voor woonwagenbewoners

In gemeente De Bilt zijn momenteel 12 standplaatsen. Om aan de behoefte aan standplaatsen te voldoen, zijn 5 extra standplaatsen nodig. De wet schrijft voor dat deze binnen een 'redelijke' tijd beschikbaar zijn: op het moment dat de gemiddelde wachttijd voor een standplaats even groot is als het gemiddelde voor sociale huurwoningen. In 2019 was dat 10 jaar.

Taakstelling wonen voor bijzondere doelgroepen

De gemeente De Bilt zet zich in om bepaalde doelgroepen met een bijzondere achtergrond of woonvraag te huisvesten, conform afspraken die zijn gemaakt in regionaal verband:

- * statushouders
 - 65 personen in 2021 (jaarlijks nieuwe afspraken)
- * beschermd wonen en maatschappelijke opvang (BWMO)
- * dak- en thuislozen
 - samen 14 woningen per jaar (inclusief BWMO).

Samenwerking bij huisvesten extra doelgroepen

De uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang (inclusief dak- en thuislozen) en spoedzoekers is trendmatig meegenomen in de prognoses. Als de taakstelling en het aantal uitstromers uit BWMO wordt verhoogd, zorgt dit voor een extra vraag bovenop de berekende prognoses. Dat geldt ook voor een eventuele toename in het aantal te huisvesten statushouders. Het op tijd beschikbaar hebben van betaalbare woningen is van belang, ook al is de druk op betaalbare woningen hoog. Samenwerking met partners is essentieel:

- * woningcorporaties voor het beschikbaar stellen van woningen
 - * initiatiefnemers van woningbouw met maatschappelijk doel
 - * investeerders (stichtingen, banken en andere organisaties)
 - * de regio voor financiering en delen van kennis en ervaringen.
- Benodigde begeleiding en zorg van inwoners wordt uitgewerkt in de Visie Wonen en zorg.



Bron: utrecht10.nl

Maatregelen

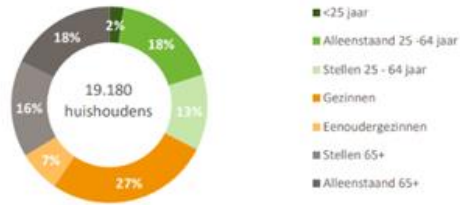


Prestatieafspraken met woningcorporaties:

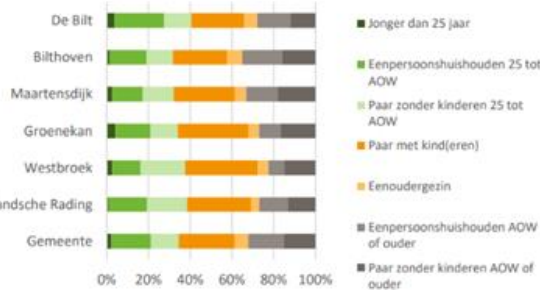
- * Huisvesten bijzondere doelgroepen
- * **Inpassing in de Omgevingsvisie 2040**
 - * Woningen voor doelgroepen (Woonvisie 2030)
- * **Ontwikkelen Visie Wonen en zorg**

Huishoudens in De Bilt

Huishoudsamenstelling

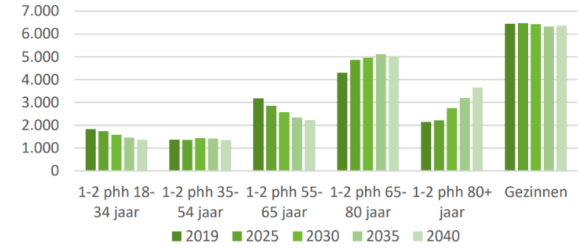


Huishoudsamenstelling gemeente De Bilt 2019
Bron: Woononderzoek De Bilt, Companen 2020 o.b.v. CBS Statline 2019



Huishoudsamenstelling naar type en leeftijd
Bron: Woononderzoek, Companen 2021 o.b.v. Waarstaatjegemeente 2019

Bevolkingsprognose

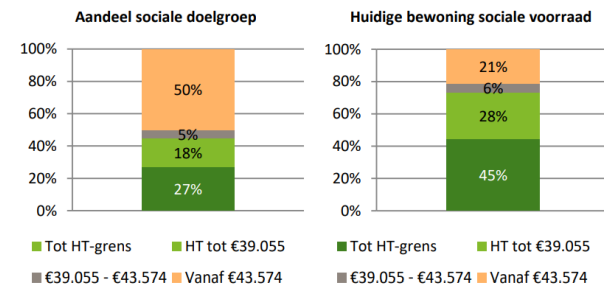


Ontwikkeling huishoudensamenstelling en leeftijd Primos prognose 2019-2040
Bron: Woononderzoek De Bilt, Companen 2020 o.b.v. Primos 2019

	2019	2025	2030	2035	2040
Bevolking	42.820	42.750	43.050	43.130	43.300
Huishoudens	19.270	19.500	19.730	19.850	19.990

Bevolkings- en huishoudensprognose
Bron: Woononderzoek De Bilt, Companen 2020

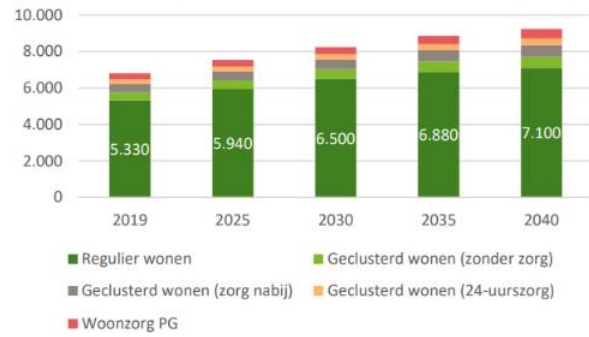
Bewoning sociale doelgroep in sociale voorraad



Links omvang sociale doelgroep, rechts bewoning sociale voorraad
Bron: Woononderzoek De Bilt, Companen 2020 o.b.v. Lokale Monitor Wonen 2019

Wonen en zorg

Kwetsbare ouderen



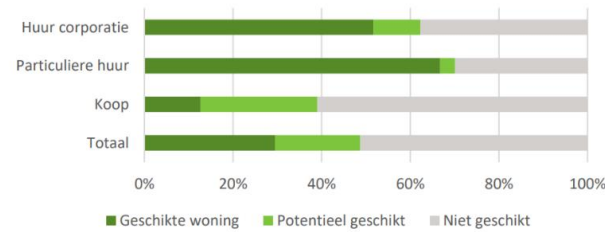
Woonvormen ouderen gemeente De Bilt 2019 - 2040
Bron: Woononderzoek De Bilt 2020 o.b.v. Woonzorgweter Companen

Behoefte aan wonen verstandelijk gehandicapten

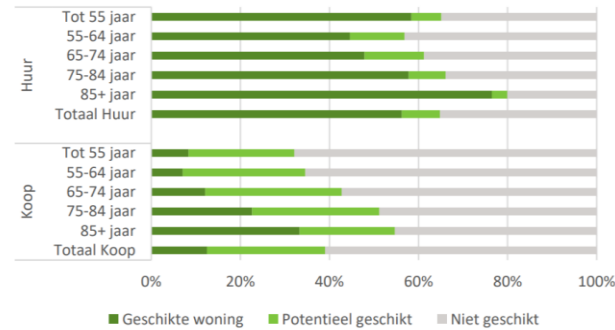
	2019	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	160	190	220	240	260
Gespikkeld wonen	10	10	20	30	30

Doorrekening behoefte aan wonen voor verstandelijke gehandicapten
Bron: Woononderzoek De Bilt 2020 o.b.v. Woonzorgweter Companen

Geschiktheid woningvoorraad



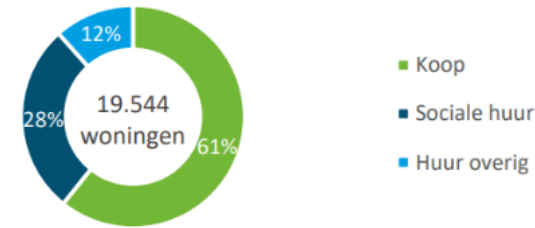
Geschiktheid van de woningvoorraad gemeente De Bilt
Bron: WOZ-registratie gemeente De Bilt, bewerkt door Companen 2020



Geschiktheid en bewoning van de woningvoorraad gemeente De Bilt
Bron: WOZ-registratie gemeente De Bilt, bewerkt door Companen 2020

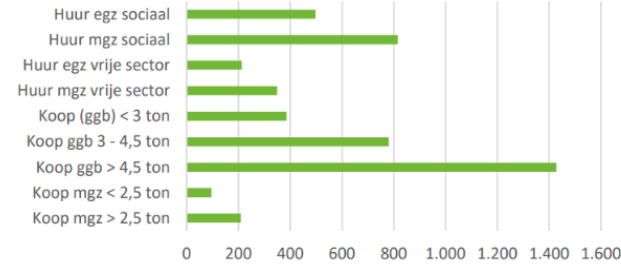
Woningtekort

Woningvoorraad De Bilt



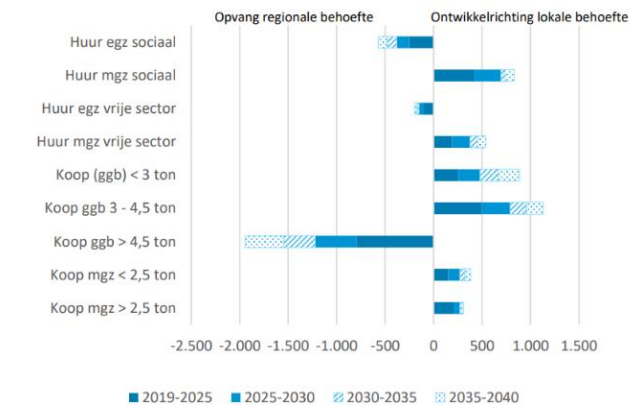
Woningvoorraadsamenstelling gemeente De Bilt 2019
Bron: Woononderzoek De Bilt 2020 o.b.v. CBS Statline 2019

Vrijkomend aanbod bij doorstroming



Vrijkomend aanbod bij doorstroming gemeente De Bilt 2019 - 2025
Bron: Woononderzoek De Bilt 2020 o.b.v. WoON2018, CBS-Microdata 2020, Primos 2019, bewerking door Companen

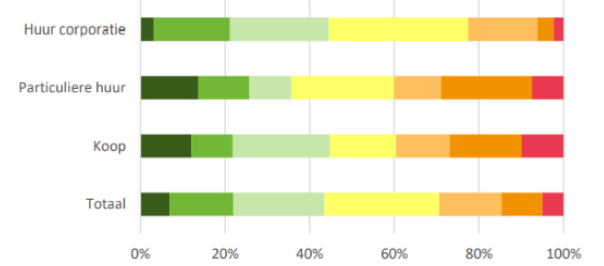
Fricities vraag en aanbod



Fricities vraag en aanbod gemeente De Bilt 2019 - 2040
Bron: Woononderzoek De Bilt 2020 o.b.v. WoON2018, CBS-Microdata 2020, Primos 2019, bewerking Companen

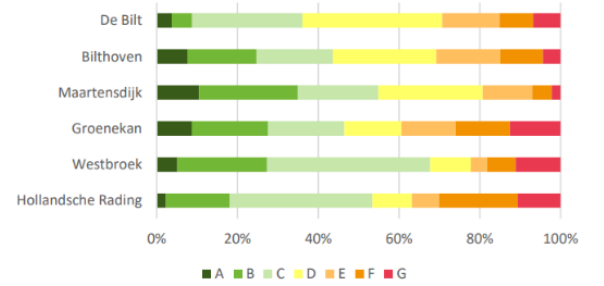
Energie

Energielabels woningvoorraad De Bilt



Woningvoorraad naar afgemelde definitieve energielabels gemeente De Bilt
Bron: Woononderzoek De Bilt 2020 o.b.v. RVO 2020

Energielabels woningvoorraad De Bilt



Woningvoorraad naar afgemelde definitieve energielabels per kern
Bron: Woononderzoek De Bilt 2020 o.b.v. RVO 2020

Colofon

Beleidsmaker: Paulien Eisma, **Beleidsadviseur**
Opdrachtgever: Esselien de Leeuw, gemeente De Bilt
Meedenkers: Marike Fowler en Bas van Laar

Bronnen:

- * Website gemeente De Bilt
- * Woningmarktanalyse gemeente De Bilt, onderdeel regionale woningmarktonderzoek U16, provincie Utrecht (Companen, 2019)
- * Woonbehoefteonderzoek De Bilt (Companen, juli 2020)
- * Woningbouwmonitor (CBS, 2020)
- * Bag-registratie opgeleverde woningen gemeente De Bilt (2021)
- * Projectenboek Gemeente De Bilt 2020 (mei 2020)
- * Behoefteteam woonwagendstandplaatsen (Wim Vos Advies, nov 2020)
- * Gebundeld advies van inwoners aan de raad 'De Bilt, wonen in een groene omgeving!' (Redactieteam van inwoners, mei 2021)
- * Website allecijfers.nl
- * Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP, U16, maart 2021)
- * Programma Wonen en Werken 2021 (Provincie Utrecht, okt 2021)
- * Atlas van De Bilt. Bouwstenen voor de omgevingsvisie (Kuiper Compagnons en Anthegroup, maart 2021)
- * Koersnotitie Omgevingsvisie De Bilt (Kuiper Compagnons en Gemeente De Bilt, sep 2021)
- * Duurzaamheidsagenda + Uitvoeringsplan Gemeente De Bilt 2020-2022