

Woonvisie 2013-2020

Definitieve versie

Inhoudsopgave

Inhoud

0. Samenvatting		7
1. Inleiding		9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	10
2. Bestuurlijke ambities		11
3. Beleidskeuzes		15
4. De Biltse situatie		20
4.1	De Biltse samenleving	20
4.1.1	Demografische ontwikkelingen	20
4.1.2	Economische ontwikkelingen	21
4.2	De Biltse woningmarkt	21
4.2.1	De Bilt in de regio	21
4.2.2	Huidige woningvoorraad	21
4.2.3	Lokale en regionale woningbehoeften	22
5. Sturingsinstrumenten		24
5.1	Nieuwbouw	24
5.1.1	Woningaanbod afstemmen op de vraag	24
5.1.2	Woningen specifiek labelen voor doelgroepen	24
5.1.3	Haalbaarheid starterslening onderzoeken	25
5.1.4	Koop- goedkoop constructie inzetten	26
5.1.5	Haalbaarheid en animo onderzoeken voor woon- werkpanden in De Bilt.	26
5.1.6	Collectief particulier opdrachtgeverschap stimuleren	27
5.1.7	Doorstroming stimuleren	27
5.1.8	Levensloopbestendig en duurzaam bouwen	27
5.2	Bestaande bouw	28
5.2.1	Mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis laten wonen	28
5.2.2	Levensloop bestendige aanpassingen aan de woning stimuleren	28
5.2.3	Onderzoek naar levensloopbestendige woonwijken	29
5.2.4	Doorstroming stimuleren	29
5.2.5	Doorzon scan uitvoeren	30
5.2.6	Verduurzamen bestaande woningvoorraad	30
5.3	Sturingsmatrix	31
6. Samenwerken met partners		33
6.1	Samenwerkende partners	33
6.2	Rollen en verantwoordelijkheden van partners	34
6.3	Prestatieafspraken corporatie	35
7. Evaluatie en actualisatie Woonvisie 2013-2020		36

Bijlagen	37
Bijlage 1 Evaluatie Woonvisie 2006-2015	39
Bijlage 2 Beleidskaders	52
Bijlage 3 De Biltse situatie	60
Bijlage 4 Indicatief woningbouwprogramma	68
Bijlage 5 Woningbouwprogramma 2013- 2020	70

0. Samenvatting

De gemeente De Bilt kenmerkt zich door haar bijzonder prettige, groene woonomgeving. Dit wordt niet alleen zo gewaardeerd door onze inwoners, maar ook door woningzoekenden vanuit andere gemeenten die zich graag willen vestigen in onze gemeente. Het jaarlijks onderzoek naar beste woongemeenten dat tijdschrift Elsevier jaarlijks uitvoert bevestigt dit, de gemeente De Bilt komt al jaren op rij in de top 25 naar voren.

Ambities en beleidskeuzes

In lijn met hetgeen is opgenomen in het Bilts Manifest (2010) en de Structuurvisie (2012) is de focus verschoven van kwantiteit naar kwaliteit. Het college stelt zich in de periode 2013-2020 de volgende ambities:

1. Vasthouden aan het kwalitatief hoogwaardig woonmilieu
2. Leefbare vitale kernen
3. Inwoners met een zorgbehoefte de mogelijkheid bieden zo lang en zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen
4. Bouwen voor starters en jonge gezinnen
5. Bouwen voor ouderen
6. Doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen
7. Profiteren van de economische aantrekkelijkheid van de regio
8. Duurzaam bouwen
9. Investeren in de bestaande woningvoorraad

Om deze ambities te kunnen bereiken zijn deze uitgewerkt in de volgende zes, meer concrete, beleidskeuzes:

1. Specifiek woonmilieu behouden en versterken (kwaliteit gaat boven kwantiteit).
2. Betaalbare huisvesting voor starters en (jonge) gezinnen ten gunste van de leefbaarheid en vitaliteit in de kleine kernen.
3. Doelgroep ouderen krijgt waar mogelijk voorrang in de grotere kernen.
4. Kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte krijgen prioriteit
5. Levensloopbestendig bouwen en duurzaamheid als uitgangspunt.
6. Naast sturing op 5% nieuwbouw, ook de bestaande woningvoorraad opplussen.

De Biltse samenleving

Het aantal huishoudens zal de komende jaren toenemen. Dit is het gevolg van het feit dat de regio Utrecht een erg gewilde woonomgeving is en de komende jaren veel mensen zal blijven aantrekken van buiten de regio. Daarnaast worden mensen steeds ouder en neemt het aantal huishoudens toe doordat mensen langer alleen wonen en door een toenemend aantal scheidingen.

Typerend voor de gemeente De Bilt is het aantal inwoners van 65+, dit ligt in de gemeente De Bilt op 21,7% tegenover een landelijk gemiddelde van 15,6% (CBS 2011). Komende jaren zal het aantal ouderen in onze gemeenten alleen nog maar toenemen. Met name in de kleine kernen is een flinke toename te verwachten.

Kern ↓	Cijfers 2011- 2030 →	< 25 jaar	25- 64 jaar	65+	75+	Huishoudens
Bilthoven		- 12%	- 9%	+ 26%	+ 30%	+ 1%
De Bilt		+ 11%	0	+ 38%	+ 42%	+ 13%
Groenekan		- 20%	- 4%	+ 71%	+ 114%	+ 14%
Hollandsche Rading		- 20%	- 8%	+ 85%	+ 127%	+ 13%
Maartensdijk		- 1%	+ 2%	+ 50%	+ 89%	+ 15%
Westbroek		-7%	+ 6%	+ 147%	+ 183%	+ 22%

De trend dat ouderen met een zorgbehoefte langer zelfstandig thuis verblijven zal komende jaren, mede als gevolg van maatregelen door het rijk, doorzetten. Dit is van grote invloed op de doorstroming op de woningmarkt maar ook voor de zorg die aan huis zal moeten worden geboden.

De Biltse woningmarkt

De huidige woningvoorraad bestaat uit 18.570 woningen waarvan 61% een koopwoning en 39% een huurwoning is (peildatum 1-1-2012). Voor wat betreft woningtype zijn tussen de 6 kernen grote verschillen zichtbaar, in de grotere kernen zijn relatief veel appartementen en rij- of hoekwoningen, in de kleinere kernen is meer dan een derde een vrijstaande woning. Wanneer we kijken naar de woningprijzen valt te concluderen dat de gemiddelde WOZ- waarde op € 385.000, - ligt, ruim boven het landelijk gemiddelde van € 220.000, -. Daarnaast is opvallend dat in de kleine kernen vrijwel geen woning met een WOZ waarde van minder dan € 200.000, - is.

De gemeente De Bilt is gelegen in de gewilde regio Utrecht. Afhankelijk van de levensfase verhuizen mensen binnen de regio. Een student woont nu eenmaal liever in de stad Utrecht dan in bijvoorbeeld Houten waar juist veel jonge gezinnen naar toe trekken. De gemeente De Bilt trekt vanuit de regio huishoudens aan, in de periode 2004-2010 hebben zich 256 meer mensen gevestigd dan dat er zijn vertrokken. De verwachting is dat de gemeente De Bilt door het unieke woonmilieu en de aantrekkelijke omgeving, komende jaren ook weer meer huishoudens zal aantrekken die zich zullen vestigen in de gemeente . De vestiging van nieuwe bedrijven op onder andere de life science as en op de Uithof zal bijdragen aan de aantrekkingskracht op huishoudens van buiten de gemeentegrenzen naar de gemeente De Bilt toe. De aantrekkingskracht is groot, ook in economisch mindere tijden. Want de economische recessie heeft ook invloed op de Biltse woningmarkt. Er staan flink veel meer woningen te koop tegen een lagere vraagprijs en voor een langere verkooptijd dan voor de crisis (oktober 2008 stonden 301 woningen te koop met een gemiddelde vraagprijs van € 634.049, - in oktober 2012 stonden 671 woningen te koop met een gemiddelde vraagprijs van € 565.518). Door aanscherping van de hypotheekregels is het voor veel huishoudens lastiger een hypotheek rond te krijgen en daadwerkelijk te verhuizen. Het aantal verhuizingen is dan ook flink lager dan enkele jaren geleden, waardoor de doorstroming op de woningmarkt stagneert.

Sturingsinstrumenten om de ambities te kunnen nastreven

Om de gestelde ambities te kunnen nastreven zullen de betrokken partijen gericht moeten sturen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen sturingsinstrumenten binnen de nieuwbouw en de bestaande bouw. In totaal zijn er 14 instrumenten uitgewerkt. Voorbeelden van een sturingsinstrument binnen de nieuwbouw zijn het specifiek labelen van woningen voor doelgroepen en het inzetten van de koop goedkoop constructie. Sturingsinstrumenten binnen de bestaande bouw zijn onder andere het doen van onderzoek naar levensloopbestendige wijken en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De in totaal 14 sturingsinstrumenten zijn alle beschreven en in een matrix weergegeven zodat zichtbaar is aan welke ambitie ze bijdragen.

Samenwerking

De geformuleerde ambities nastreven is niet iets dat de gemeente alleen kan realiseren. Samen met woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers, particuliere huiseigenaren, woonzorginstellingen, regio gemeenten, doelgroepvertegenwoordigers en andere bewonersgroeperingen, zal de gemeente de komende jaren uitvoering geven aan de geformuleerde ambities door het tot uitvoering brengen van de sturingsinstrumenten.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige Woonvisie SamenWerken aan Wonen 2006-2015 is op 29 juni 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Geconstateerd is dat de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in deze woonvisie deels niet meer actueel zijn. Daarnaast bevinden we ons momenteel in een turbulente tijd. Enerzijds door de plannen van het kabinet, het regeerakkoord (oktober 2012) het woonakkoord (februari 2013) en de onzekerheid van de invloed die de voorgestelde maatregelen zullen hebben op het functioneren van de woningmarkt. Anderzijds heeft de huidige economische crisis flinke invloed op het functioneren van de woningmarkt, ook in de gewilde, krappe woningmarkt binnen de gemeente De Bilt.

Afgelopen jaren zijn verschillende relevante beleidsnotities verschenen die input vormen voor een nieuwe visie. Denk hierbij onder meer aan het Bilts Manifest, de Structuurvisie en het programma Duurzaamheid. Daarom heeft het college besloten een Nieuwe Woonvisie 2013-2020 op te stellen en niet te wachten tot 2015 als de huidige Woonvisie afloopt.

In lijn met hetgeen is opgenomen in het Bilts Manifest (2010) en in de Structuurvisie (2012) krijgt kwaliteit van wonen en de woonomgeving in de nieuwe Woonvisie meer prioriteit. Waar voorheen de kwantiteit, het aantal te bouwen woningen centraal stond, willen we ons komende jaren vooral richten op het versterken en uitbreiden van de bestaande kwaliteit. Doel is het bestaande hoogwaardige woonmilieu behouden en verder versterken met kleinschalige woningbouw.

De Woonvisie 2013 – 2020 speelt in op de huidige economische situatie en geeft uitdrukking aan de wijze waarop de gemeente De Bilt in samenwerking met andere betrokken partijen de ambities voor 2013 op het gebied van wonen wil realiseren.

.

1.2 Leeswijzer

De Nieuwe Woonvisie 2013-2020 is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2 Bestuurlijke ambities. Het college heeft zich 9 bestuurlijke ambities gesteld in relatie tot 'wonen'. Deze ambities worden één voor één toegelicht.
- Hoofdstuk 3 Beleidskeuzes. De bestuurlijke ambities zijn te vertalen naar 6 meer concreet geformuleerde beleidskeuzes. In dit hoofdstuk staat een toelichting op deze beleidskeuzes en tevens staat de relatie tussen de bestuurlijke ambities en de beleidskeuzes weergegeven in een matrix.
- Hoofdstuk 4 De Biltse situatie. Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de demografische- en economische ontwikkelingen in De Bilt die invloed uitoefenen op de woningmarkt. In het tweede gedeelte wordt nader ingegaan op de Biltse woningmarkt, de woningvoorraad en de woningbehoeften.
- Hoofdstuk 5 Ambities waarmaken, hoe kunnen de gestelde bestuurlijke ambities worden bereikt met de Biltse situatie in ons achterhoofd? Dit hoofdstuk bespreekt de instrumenten daarvoor, uitgesplitst naar instrumenten bestemd voor nieuwbouw en voor bestaande bouw. Alle instrumenten worden één voor één toegelicht en vervolgens in een matrix weergegeven zodat de relatie tussen instrument en ambitie duidelijk is.
- Hoofdstuk 6 Samenwerken met partners. De gestelde bestuurlijke ambities kan de gemeente alleen bereiken in samenwerking met verschillende andere partijen.
- Hoofdstuk 7 Evaluatie en actualisatie. Deze nieuwe woonvisie heeft een looptijd van 2013 tot aan 2020. Tussentijds kunnen zich ontwikkelingen voordoen die van invloed zijn op de Biltse woningmarkt. Hoe met deze ontwikkelingen om te gaan, wanneer de visie deels aan te passen en wanneer een geheel nieuwe visie te maken wordt in dit hoofdstuk besproken.
- Bijlagen Er zijn verschillende bijlagen toegevoegd, vijf in totaal. Deze dienen als aanvullende informatie.

2. Bestuurlijke ambities

Afgelopen jaren lag de focus vooral op de kwantiteit, de bouwproductie stond centraal. Echter, tijden zijn veranderd. Onder andere de economische recessie en de aanscherping van financieringsregels beïnvloeden het functioneren van de Biltse woningmarkt. Het college kiest er komende jaren daarom bewust voor om in te zetten op 'kwaliteit'. Deze keuze sluit uit aan bij hetgeen is opgenomen in de toekomstvisie 2030, het Bilts Manifest (2010) en de Structuurvisie (2012).

Het college stelt zich de volgende ambities die uitgangspunt vormen voor het woonbeleid:

1. Vasthouden aan het kwalitatief hoogwaardig woonmilieu
2. Leefbare vitale kernen
3. Inwoners met een zorgbehoefte de mogelijkheid bieden zo lang en zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen
4. Bouwen voor starters en jonge gezinnen
5. Bouwen voor ouderen
6. Doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen
7. Profiteren van de economische aantrekkelijkheid van de regio
8. Duurzaam bouwen
9. Investeren in de bestaande woningvoorraad

1. Vasthouden aan het kwalitatief hoogwaardig woonmilieu

De gemeente De Bilt kenmerkt zich door haar groene karakter en het hoogwaardige woonmilieu. Inwoners ervaren het woonmilieu als bijzonder prettig en ook op vestigers heeft dit een aantrekkende werking. De gemeente De Bilt staat al jaren in de top 25 van beste woongemeenten van het land. Dit woonmilieu willen we komende jaren vasthouden en versterken. Dat betekent geen grootschalige groei, maar een keuze voor kleinschalige woningbouw passend in de bestaande omgeving en afgestemd op de woonwensen van onze inwoners, dat is de ambitie.

De ambitie is om het gewaardeerde hoogwaardige woonmilieu vast te houden en te versterken door kleinschalige woningbouwprojecten afgestemd op de woonwensen van onze huidige en toekomstige inwoners.

2. Leefbare vitale kernen

De gemeente De Bilt bestaat uit zes kernen, 3 grotere (De Bilt, Bilthoven en Maartensdijk) en 3 kleinere (Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek). De kernen De Bilt, Bilthoven en Maartensdijk zijn leefbaar en vitaal. Zo is er hier sprake van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw, een ruim aanbod aan voorzieningen en faciliteiten en een gevarieerd aanbod aan koop en huurwoningen in diverse prijsklassen. In Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek is de vitaliteit en daarmee het basisniveau aan voorzieningen een punt van aandacht. Afgelopen jaren zijn verschillende voorzieningen verdwenen en ook komende jaren zullen de overgebleven voorzieningen er alles aan moeten doen om te kunnen blijven voortbestaan.

De ambitie is om de kernen leefbaar te houden en het voorzieningenniveau in stand te houden door het aantrekken van (jonge) gezinnen

3. Inwoners met een zorgbehoefte de mogelijkheid bieden zo lang en zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen

Het aantal inwoners met een zorgbehoefte zal de komende jaren verder toenemen in de gemeente De Bilt. Een trend is dat deze doelgroep graag in de eigen woonomgeving en zelfstandig wil blijven wonen. Dit zal tot gevolg hebben dat de behoefte aan geschikte woningen en aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie zal toenemen. Met het wijkgericht aanbieden van maatschappelijke ondersteuning (zorg en welzijn), zoals ontwikkeld is in het project MENS en sinds 1 januari 2013 wordt voortgezet door de Stichting Mens, wordt ondersteuning dicht bij huis opgezet en aangeboden.

Het voorgenomen rijksbeleid zal de komende jaren een extra druk leggen op zowel de behoefte aan zorg dichtbij en aan huis, als op de behoefte aan geschikte woningen. Met name de afschaffing van de zorgzwaartepakketen 1 t/m 4 zal er toe leiden dat kwetsbare inwoners, die tot nog toe in verzorgingshuizen of woonzorgcentra verblijven, de komende jaren langer zelfstandig moeten blijven wonen. Het afschaffen van de zorgzwaartepakketen geldt ook voor mensen met een verstandelijke- of een psychische handicap. Echter, in de gemeente De Bilt is de groep ouderen veruit de grootste groep.

De ambitie is om inwoners met een zorgbehoefte passende woonruimte te bieden in de eigen vertrouwde omgeving

4. Bouwen voor starters en jonge gezinnen

Starters en jonge gezinnen zijn vanwege de relatief hoge woningprijzen niet altijd in staat een woning te kopen of huren in onze gemeente. Met name in de kleine kernen is nauwelijks aanbod in het goedkopere segment (< € 200.000, -). Gezien het feit dat het voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen van belang is starters en jonge gezinnen vast te houden of aan te trekken, krijgt het realiseren van betaalbare huisvesting voor deze doelgroepen in de kleinere kernen prioriteit.

De ambitie is om in de kleinere kernen te bouwen voor starters en jonge gezinnen.

5. Bouwen voor ouderen

In de gemeente De Bilt wonen relatief veel ouderen. Het percentage 65+ ers in gemeente De Bilt in 2012 is 21,7%, landelijk gezien ligt dit percentage op 15,6% (CBS 2011). De verwachting is dat de toenemende vergrijzing ook de komende jaren door zal zetten. Het is daarom ook noodzakelijk om de komende jaren bij de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw rekening te houden met de wensen van deze groeiende doelgroep.

De combinatie van bovenstaande feiten en factoren heeft er toe geleid dat de raad in november 2012 een motie heeft aangenomen om prioriteit te geven aan huisvesting van de doelgroep ouderen. Deze is gericht op het langer zelfstandig kunnen blijven wonen én het bevorderen van de doorstroming op de Biltse woningmarkt. In verband met de nabijheid van voorzieningen kiezen we ervoor om met name in de grotere kernen prioriteit te geven aan het huisvesten van ouderen.

De ambitie is om in de grotere kernen zoveel mogelijk prioriteit te geven aan huisvesting van ouderen.

6. Doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen

Door het dalende consumentenvertrouwen is de verhuiscapaciteit afgelopen jaren flink afgenomen. Op de koopmarkt verhuizen steeds minder huishoudens naar een betere, meer passende woning doordat zij of hun huidige woning niet verkocht krijgen of door dat zij onvoldoende hypotheek kunnen krijgen door de aangescherpte hypotheekregels. Ook de huursector zit op slot, dit is mede het gevolg van de invoering van de 90% norm vanuit Europa wat inhoudt dat huishoudens met een huishoudinkomen van > € 34.085, - vrijwel niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast bouwen corporaties steeds minder woningen (door afnemende investeringskracht) en zijn dus de mogelijkheden voor veel huishoudens beperkt. Een groot gedeelte van de huurders blijft daarom zitten waar ze zit.

Doorstroming bevorderen is echter lastig, zeker gezien het huidige economische klimaat. Toch willen wij met name ouderen ertoe bewegen te verhuizen naar een passende woning en hen hierin begeleiden zodat eengezinswoningen vrij komen voor jongere generaties.

De ambitie is om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen zodat zoveel mogelijk huishoudens in een voor hen passende woning wonen.

7. Profiteren van de economische aantrekkelijkheid van de regio

De regio Utrecht is een sterke economische regio. Het aantal huishoudens in de regio zal mede hierdoor, komende jaren flink toenemen (2011: 311.100 naar 2030: 380.800), meer dan de woningvoorraad kan doen toenemen. Het woningtekort bedraagt op dit moment 13.500 woningen (5%) en dit tekort zal komende jaren alleen maar verder stijgen. De ontwikkelingen rondom de life-science as zullen de komende jaren zorgen voor extra werkgelegenheid. De aantrekkelijke woonomgeving die de gemeente De Bilt biedt, zal zorgen dat vestigers (mensen van buiten de gemeentegrenzen) zich graag willen vestigen. De verwachting is dat de vraag naar woningen zal vanuit deze groep toeneemt.

De ambitie is om vestigers aan te trekken door het kwalitatief, hoogwaardige, groene woonmilieu dat De Bilt haar inwoners biedt. De economische aantrekkingskracht van onze regio zal daarbij naar verwachting een positieve invloed uitoefenen, ondanks de recessie.

8. Duurzaam bouwen

Duurzaamheid is een erg actueel thema. Ook op het gebied van wonen is er komende jaren nog flinke vooruitgang te behalen en daarmee vormt duurzaamheid één van de ambities van het college.

Een eerste stap is gezet door het afsluiten van het convenant Duurzaam Bouwen (Dubo) in 2010 tussen de gemeente De Bilt, Provincie Utrecht, Woonstichting SSW, BNA, Bouwend Nederland en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. In dit convenant zetten de genoemde partijen zich in om de duurzaamheid binnen de gemeentegrenzen van de gemeente De Bilt te bevorderen. Tevens is in onze gemeente op 17 april een lokale duurzame energiecoöperatie opgericht (Idec). Via deze coöperatie initieert, stimuleert en faciliteert de gemeente De Bilt energiebesparende maatregelen en gezamenlijke inkoop van duurzame energie, zonnepanelen en isolatiemateriaal. Het doel is dat dit initiatief meer en meer door burgers en bedrijven wordt opgepakt en de gemeente terugtreedt naar een faciliterende rol.

Duurzaam bouwen levert naast energiebesparing en minder milieubelasting ook financieel voordeel op voor de bewoner. De maandlasten liggen bij een duurzaam gerenoveerde of gebouwde woning flink lager dan een woning zonder aanpassingen.

De ambitie is om uitwerking én vervolg te geven aan het convenant duurzaam bouwen dat in 2010 is afgesloten met diverse partners, om zo de nieuwe en bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

9. Investeren in de bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad in de gemeente De Bilt bestaat per 1-1-2012 uit 18.570 woningen, dit is de bestaande woningvoorraad. Het aantal nieuwbouwwoningen dat de komende jaren (tot aan 2020) op de planning staat is 781. Deze 781 nieuwbouwwoningen bedragen nog geen 5% van de bestaande woningvoorraad, wat betekent dat de sturing door middel van nieuwbouwwoningen op de bestaande woningvoorraad zeer gering is. Enkel sturen op de 5% nieuwbouwwoningen is onvoldoende om de woningmarkt in beweging te krijgen. Ook de overige 95% moet worden aangepakt om onder meer doorstroming op gang te kunnen brengen. In de woonvisie zal daarom aandacht worden besteed aan de bestaande woningvoorraad en worden er maatregelen genoemd om deze woningvoorraad op te plussen, te verduurzamen en doorstroming te bevorderen.

Enkel sturen op de nieuwbouwwoningen die komende jaren worden gerealiseerd (zo'n 781) is onvoldoende om werkelijk beweging te krijgen op de Biltse woningmarkt. Daarom is de ambitie om ook te sturen op de (95%) bestaande woningvoorraad.

3. Beleidskeuzes

Om de gestelde ambities te kunnen bereiken zijn deze uitgewerkt in de volgende 6, meer concrete, beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes worden aan het einde van dit hoofdstuk aan de 9 ambities gekoppeld. In een matrix wordt de relatie tussen beide weergegeven en duidelijk.

1. Specifiek woonmilieu behouden en versterken (kwaliteit gaat boven kwantiteit)

De gemeente De Bilt is een bijzonder prettige, groene woonomgeving. Dit wordt niet alleen zo gewaardeerd door onze inwoners, maar ook door woningzoekenden vanuit andere gemeenten die zich graag willen vestigen in onze gemeente. Het jaarlijks onderzoek naar beste woongemeenten dat tijdschrift Elsevier jaarlijks uitvoert bevestigt dit, de gemeente De Bilt komt al jaren op rij in de top 25 naar voren.

Dit hoogwaardige, groene woonmilieu kenmerkt de gemeente De Bilt. We willen dit ook komende jaren vasthouden en versterken. Dit betekent dat onze prioriteit de komende jaren ligt bij kleinschalige uitbreidingen, passend binnen de bestaande omgeving én afgestemd op de woonwensen van de (toekomstige) inwoners.

Ook in deze economisch lastige tijd moeten we vasthouden aan deze ambitie. Kwaliteit van nieuwbouw staat centraal, kwantiteit is daaraan ondergeschikt.

De woningvoorraad in de gemeente De Bilt bestaat per 1-1-2012 uit 18.570 woningen, dit is de bestaande woningvoorraad. Het aantal nieuwbouwwoningen dat de komende jaren (tot aan 2020) op de planning staat is 781. Deze 781 nieuwbouwwoningen bedragen nog geen 5% van de bestaande woningvoorraad, wat betekent dat de sturing door middel van nieuwbouwwoningen op de bestaande woningvoorraad zeer gering is. Enkel sturen op de 5% nieuwbouwwoningen is onvoldoende om de woningmarkt in beweging te krijgen. We zullen ook de overige 95% moeten aanpakken om onder meer doorstroming op gang te kunnen brengen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de bestaande woningvoorraad en worden maatregelen getroffen om deze woningvoorraad op te plussen, te verduurzamen en doorstroming te bevorderen.

2. Betaalbare huisvesting voor starters en jonge gezinnen ten gunste van de leefbaarheid en vitaliteit in de kleine kernen

In de 3 kleine kernen (Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek) is de leefbaarheid een punt van aandacht. Voorzieningen kunnen alleen blijven bestaan bij voldoende afnemers. Om bijvoorbeeld de basisscholen en kinderopvang te kunnen laten voortbestaan zijn kinderen en dus jonge gezinnen nodig.

Probleem is dat starters en (jonge) gezinnen vanwege de relatief hoge woningprijzen (dit geldt met name in de kleine kernen) vaak niet in staat zijn een woning te kopen dan wel te huren in deze kernen. In deze kleine kernen is nauwelijks woningvoorraad < € 200.000, -. Omdat het voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen van groot belang is starters en jonge gezinnen vast te houden dan wel aan te trekken, zetten we in op betaalbare huisvesting voor starters en jonge gezinnen met name in de kleine kernen.

3. Doelgroep ouderen krijgt waar mogelijk voorrang in de grote kernen

De gemeente De Bilt kent relatief veel ouderen, het percentage 65+ ers in de gemeente De Bilt in 2012 is 21,7%, landelijk gezien ligt dit percentage op 15,6% (CBS 2011). Mensen worden gemiddeld gezien steeds ouder en de verwachting is dat het aantal ouderen in de gemeente De Bilt de komende jaren nog flink zal toenemen. Het is daarom belangrijk om aandacht te hebben voor de passende huisvesting van deze, groeiende doelgroep. Dit is ook door de lokale politiek gezien en in november 2012 is er een motie aangenomen om prioriteit te geven aan het ontwikkelen van een actief huisvestingsbeleid gericht op het bevorderen van de doorstroming en het langer zelfstandig kunnen blijven wonen van ouderen.

Ouderen blijven liefst zo lang mogelijk zelfstandig in de vertrouwde woonomgeving wonen. Dit betekent dat zij gedurende de jaren steeds meer hulp aan huis krijgen om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Pas als de zorgbehoefte dusdanig groot is en dat zelfstandig wonen niet meer gaat verhuist men naar een verzorgingshuis. Door veranderende regelgeving zal dit steeds meer de norm worden (toelating tot een zorginstelling is sterk aangescherpt per 1-1-2013). De tijd waarin 'ouderen' op hun 65e naar een bejaardenwoning dan wel aanleunwoning verhuizen is voorbij. In onderstaande tabel is per kern te zien met welk percentage het aantal 65+ en 75+ tot aan 2030 zal toenemen. Met name in de kleine kernen stijgt het aantal ouderen tot aan 2030 flink.

Kern ↓	Cijfers 2011- 2030 →	65+	75+
Bilthoven		+ 26%	+ 30%
De Bilt		+ 38%	+ 42%
Groenekan		+ 71%	+ 114%
Hollandsche Rading		+ 85%	+ 127%
Maartensdijk		+ 50%	+ 89%
Westbroek		+ 147%	+ 183%

Gezien de groeiende groep 65+ ers in de gemeente kiezen we ervoor komende jaren specifiek te bouwen voor deze doelgroep. Daarbij krijgen ouderen met name in de grotere kernen voorrang, want daar zijn al goede voorzieningen en openbaar vervoer, waardoor ouderen minder afhankelijk zijn van anderen. Behalve nieuwbouw voor deze groep wordt binnen de bestaande woningvoorraad aandacht besteed aan woningaanpassingen en eventueel doorstroming naar een meer passende woning.

4. Kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte krijgen prioriteit

Het aantal kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte zal komende jaren toenemen. Deze toename is te verklaren door de vergrijzing en het feit dat men steeds ouder wordt. Daarnaast is de trend dat veel mensen het als erg prettig ervaren als zij in de vertrouwde eigen omgeving kunnen blijven wonen en aan huis zorg kunnen ontvangen.

Veranderingen in rijksbeleid (per 1-1-2013) zorgen ervoor dat de toelatingseisen tot een woon-zorgcomplex sterk zijn aangescherpt. In jargon het afschaffen van de zorgzwaarte- pakketten 1 t/m 4. Deze maatregel heeft tot gevolg dat het aantal mensen met een zorgbehoefte dat in de bestaande woning blijft wonen zal toenemen. Ook de zwaarte van de zorg die aan huis geboden moet worden zal toenemen. Met name voor de kwetsbare inwoners met een zorgindicatie 1 t/m 4 (die voorheen naar een woon-zorgcomplex verhuisden) zal in samenwerking met stichting MENS en zorginstellingen maatregelen worden getroffen om zorg in de buurt en aan huis te faciliteren.

5. Levensloopbestendig bouwen en duurzaamheid als uitgangspunt

Een fijn thuis is voor iedereen belangrijk; een woning die past bij de levensfase waarin het huishouden zich bevindt en geen onnodige milieu- en woonlasten met zich meebrengt.

Levensloopbestendige woningen

Ieder mens kent in zijn leven verschillende levensfasen (kind, student/starter, samenwonen/ alleenstaand, gezin met kinderen/ gezin met uitwonende kinderen/ stel zonder kinderen, senior). In iedere levensfase is behoefte aan een ander type woonruimte. De prijs, het woonoppervlakte, de locatie, de nabijheid van bepaalde voorzieningen zijn typische kenmerken/ behoeften die veranderen afhankelijk van de levensfase.

Een levensloopbestendige woning is een woning waarin het prettig wonen is gedurende verschillende levensfasen. Zo moet de woning geschikt zijn voor een jong gezin maar ook voor een ouder echtpaar. Enkele kenmerken voor een dergelijke woning zijn: brede deurposten en geen drempels zodat de woonruimten zowel met een kinderwagen, rollator of rolstoel goed toegankelijk zijn.

Echter, indien een stel op hun 25^{ste} een eengezinswoning betreft en door diverse aanpassingen er op hun 85^{ste} nog steeds woont en op een gegeven moment enkel nog de benedenverdieping in gebruik heeft, stagneert de doorstroming op de woningmarkt flink. Op een gegeven moment is het verstandig door de stromen naar een woning die meer passend is bij de levensfase. De corporatie heeft aangegeven dat het bouwen van woningen die drempelvrij zijn en brede deurposten kennen, hun inziens voldoende is. Kleine aanpassingen als een stoellift zijn eenvoudig te realiseren in iedere woonruimte en zorgen ervoor dat de bewoner nog enkele jaren in de huidige woning kan blijven wonen. Echter om de doorstroming op gang te houden is het verstandig doorstroming te stimuleren en ouderen te verleiden de grote eengezinswoning in te ruilen voor een kleiner appartement.

Door nieuwe woningen te bouwen dan wel bestaande woningen door middel van kleine aanpassingen geschikt te maken voor meerdere levensfasen, kunnen mensen langer in hun eigen woning blijven wonen wat als prettig wordt ervaren.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een erg actueel thema, wereldwijd wordt op verschillende niveaus en beleidsterreinen veel aandacht geschonken aan 'duurzaamheid'. Ook op het gebied van wonen is er komende jaren nog flinke vooruitgang te behalen, duurzaamheid vormt daarmee een belangrijk aandachtspunt in de visie.

In 2010 is het convenant Duurzaam Bouwen (Dubo) afgesloten tussen de gemeente De Bilt, Provincie Utrecht, Woonstichting SSW, BNA, Bouwend Nederland en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. In dit convenant zetten de genoemde partijen zich in om de duurzaamheid binnen de gemeentegrenzen van de gemeente De Bilt te bevorderen. Een van de afspraken in het convenant Dubo is om de nationale pakketten duurzame stedenbouw en grond- weg- waterbouw, gpr- gebouw te gebruiken bij nieuwbouwprojecten. Er zijn 2 pilot projecten aangewezen, het nieuwbouwproject cultuur educatief centrum (CEC) in Bilthoven en de renovatie van de 190 woningen aan het Burgemeester Heemstrakwartier in De Bilt. Deze twee projecten, beiden van SSW, zullen duurzaam gebouwd dan wel gerenoveerd worden, achteraf zal worden geëvalueerd hoe dit is verlopen en of het resultaat naar verwachting is.

6. Naast sturing op 5% nieuwbouw ook de bestaande woningvoorraad oplussen

De bestaande woningvoorraad is zo'n 95% van het aantal woningen dat we in 2020 zullen tellen nadat alle geplande nieuwbouwprojecten daadwerkelijk gerealiseerd zijn. Dus is het van belang om ook de bestaande woningvoorraad op te plussen. Het doel hiervan is dat huishoudens niet alleen nu maar ook over 10 of 20 jaar nog prettig en passend in de woning kunnen wonen. Omdat het grotendeels particulier bezit is zullen huiseigenaren moeten worden gestimuleerd om aanpassingen te verrichten aan de woning. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen aanpassen aan de levensfase van de bewoner (levensloopbestendig) en het verduurzamen van de woning.

Levensloop bestendige aanpassingen aan de woning

Ieder mens kent gedurende zijn of haar leven verschillende levensfasen en hiermee samenhangende woonwensen. Een levensloop bestendige woning is een woning waarin het prettig wonen is gedurende verschillende levensfasen. Zo moet de woning geschikt zijn voor een jong gezin maar ook voor een ouder echtpaar. Kleine aanpassingen aan de woning, bijvoorbeeld een stoellift om naar de bovenverdieping te kunnen komen of enkele steunbeugels in de badkamer zijn eenvoudige, niet al te kostbare aanpassingen die het woongenot voor enkele jaren ten goede komen.

Bestaande woningvoorraad verduurzamen

Een groot gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit woningen die voor 1980 zijn gebouwd. Deze woningen zijn vaak slecht geïsoleerd, hebben enkel glas, kieren etc. Het is onnodig en onmogelijk om alle woningen op te plussen naar de standaard die nu gehanteerd wordt bij nieuwbouwwoningen. Echter, enkele eenvoudige maatregelen kunnen al bijdragen aan minder milieubelasting. De gemeente wil huiseigenaren komende jaren bewuster maken van onnodige energie belasting en financiële lasten. Door het bewustzijn te verhogen en de maatregelen beperkt te houden kan de energiebelasting komende jaren afnemen. Op dit moment wordt een lokale duurzame energiecorporatie opgericht, deze corporatie zal een trekkende rol vervullen.

7. Matrix bestuurlijke ambities- beleidskeuzen

In de matrix op de volgende pagina worden de beleidskeuzen gerelateerd aan de eerder geformuleerde bestuurlijke ambities. Op deze manier is overzichtelijk te zien wat de relatie is tussen de beleidskeuzen en de bestuurlijke ambities.

In hoofdstuk 5 zullen de sturingsinstrumenten volgen om te kunnen 'sturen' naar de gestelde ambities. Ook hier zal een matrix volgen om de relatie tussen beiden aan te tonen. Eerst zal in hoofdstuk 4 aandacht worden besteed aan de Biltse samenleving, economische ontwikkelingen en de woningmarkt. Deze informatie is belangrijke achtergrond informatie om de voorgestelde sturingsinstrumenten zoals straks in hoofdstuk 5 zullen worden omschreven, te kunnen begrijpen in de context van de gemeente De Bilt.

Matrix bestuurlijke ambities- beleidskeuzen

Bestuurlijke ambitie → Beleidskeuze ↓	Vasthouden kwalitatief hoogwaardig woonmilieu	Leefbare vitale kernen	Inwoners met een zorgbehoefte de mogelijkheid bieden zo lang en zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen	Bouwen voor starters en jonge gezinnen	Bouwen voor ouderen	Doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen	Profiteren van de economische aantrekkelijkheid van de regio	Duurzaam bouwen	Investeren in de bestaande voorraad
1.Specifiek woonmilieu behouden en versterken	x	x					x		x
2.Betaalbare huisvesting voor starters en jonge gezinnen ten gunste van de leefbaarheid en vitaliteit in de kleine kernen		x		x		x		x	
3. Doelgroep ouderen krijgt waar mogelijk voorrang in de grotere kernen		x			x	x		x	
4. kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte krijgen prioriteit		x	x						
5.Levensloopbestendig bouwen, duurzaamheid als uitgangspunt	x	x	x	x	x	x		x	
6.Naast sturing op 5% nieuwbouw ook de bestaande woningvoorraad opplussen	x	x	x					x	x

4. De Biltse situatie

Om de gestelde bestuurlijke ambities waar te kunnen maken zullen we, samen met andere partijen, verschillende instrumenten inzetten. Om te kunnen begrijpen waarom we kiezen voor bepaalde instrumenten is het van belang inzicht te hebben in de situatie in de gemeente De Bilt. Er is onderscheid gemaakt tussen enerzijds de Biltse samenleving (§4.1) en anderzijds de Biltse woningmarkt (§4.2).

In bijlage 3 is als achtergrond informatie een uitgebreidere en met cijfers en tabellen onderbouwde variant van de Biltse situatie toegevoegd.

4.1 De Biltse samenleving

4.1.1 Demografische ontwikkelingen

We bevinden ons in een erg gewilde woonomgeving, de regio Utrecht. De verwachting is dat dit komende jaren ook zo zal blijven, en dus is te verwachten dat ook de bevolking in de gemeente De Bilt zal toenemen. De samenstelling van de Biltse bevolking is bepalend voor het functioneren van de woningmarkt. Als het aantal ouderen flink toeneemt, betekent dit een andere vraag naar woningen dan wanneer het aantal jonge gezinnen stijgt. Het is daarom van belang inzicht te verkrijgen in de te verwachte demografische ontwikkelingen per kern in de gemeente De Bilt.

Totaal beeld demografische ontwikkelingen

In onderstaande tabel wordt een totaalbeeld geschetst per kern van de demografische veranderingen die in de periode 2011- 2030 naar verwachting zullen plaatsvinden.

Kern ↓	Cijfers 2011- 2030 →	< 25 jaar	25- 64 jaar	65+	75+	Huishoudens
Bilthoven		- 12%	- 9%	+ 26%	+ 30%	+ 1%
De Bilt		+ 11%	0	+ 38%	+ 42%	+ 13%
Groenekan		- 20%	- 4%	+ 71%	+ 114%	+ 14%
Hollandsche Rading		- 20%	- 8%	+ 85%	+ 127%	+ 13%
Maartensdijk		+ 1%	+ 2%	+ 50%	+ 89%	+ 15%
Westbroek		-7%	+ 6%	+ 147%	+ 183%	+ 22%

Bron: bewerkt uit woningbehoefteonderzoek Companen 2012

Conclusies demografische ontwikkelingen:

- Het aantal jongeren < 25 jaar neemt in alle kernen af behalve in de kern De Bilt. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat in de kern De Bilt de woningprijzen net wat lager liggen dan in de andere kernen en dat dus een woning voor starters/ jonge gezinnen beter betaalbaar is.
- Het aantal 65+ers stijgt flink, met name in de kleine kernen. Hiervoor is een mogelijke verklaring dat in de kleine kernen ouderen steeds langer in hun vertrouwde eigen woning blijven wonen en niet verhuizen naar een kleinere, meer passende woning. De doorstroming stagneert hierdoor, woningen komen niet vrij voor (jonge) gezinnen en starters.
- Het aantal huishoudens stijgt in alle kernen maar in Westbroek het meest. De verklaring hiervoor ligt in het feit dat het aantal 75+ ers ook het meest stijgt in deze kern. De omvang van de huishoudens neemt af, het aantal huishoudens stijgt. Ouderen wonen langer zelfstandig en deels worden zij alleenstaand.

4.1.2 Economische ontwikkelingen

De economie heeft grote invloed op het functioneren van de woningmarkt. In een goede economische tijd hebben mensen vertrouwen in de economie, in hun baan en hiermee hun inkomsten. In die situatie zijn mensen eerder geneigd een woning te kopen en te verhuizen. In economisch ongunstigere tijden zien mensen het kopen van een nieuwe woning als een riskante onderneming. De huidige woning moet immers verkocht worden en een nieuwe hypotheek met alle verplichtingen moet worden afgesloten.

Economische crisis

Eind 2008, begin 2009 daalde het consumentenvertrouwen, dit is het begin van de kredietcrisis die flinke invloed heeft op het functioneren van de woningmarkt. Ook in de gewilde, krappe woningmarkt waarin de gemeente De Bilt zich bevindt staan meer woningen te koop (aantal is t.o.v. 2008 meer dan verdubbeld), staan woningen langer te koop, is de vraagprijs gedaald en is het aantal transacties afgenomen.

Verscherping hypotheekregels

Voor de woningzoekende is een van de merkbare gevolgen van de economische crisis dat hypotheekverstrekkers terughoudender zijn geworden met het verstrekken van hypotheek. Concreet betekent dit dat het hypotheekbedrag dat men nu kan krijgen van de bank flink lager is dan voor de crisis. In 2008 kon iemand bij een laag rentepercentage (< 5%) zo'n 6 keer het bruto jaarinkomen als hypotheekbedrag lenen. In 2012 gaat dit niet meer op, door de verscherpte hypotheekregels krijgt iemand nu maximaal 4,5 keer het bruto jaarinkomen van de hypotheekverstrekker. Daarnaast is opgenomen in het regeerakkoord (oktober 2012) dat nieuwe hypotheekleningen enkel kunnen worden afgesloten op basis van een annuïtaire lening en aflossingsvoorwaarden. Dit betekent dat de maandlasten flink hoger zijn dan voorheen bij een hypotheek waar het aflossingsdeel een stuk lager lag.

4.2 De Biltse woningmarkt

4.2.1 De Bilt in de regio

De gemeente De Bilt is gelegen in een gewilde woonomgeving binnen de regio Utrecht. In een regionale woningmarkt is het gebruikelijk dat mensen verhuizen tussen verschillende gemeenten, veelal afhankelijk van de levensfase waarin zij verkeren. In de periode 2004 - 2010 hebben zich 256 mensen meer gevestigd in de gemeente dan dat er zijn vertrokken uit de gemeente De Bilt naar andere gemeenten (de meeste verhuisrelaties zijn te zien tussen Zeist en De Bilt en tussen Utrecht en De Bilt). De gemeente De Bilt is een gewilde en aantrekkelijke woongemeente voor velen. Ook uit onderzoek dat weekblad Elsevier jaarlijks uitvoert naar beste woongemeenten blijkt dat de gemeente De Bilt al jaren op rij erg goed scoort (in de top 25 van Nederland).

4.2.2 Huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad van de gemeente De Bilt bestaat per 1 januari 2012 uit 18.570 woningen en is te verdelen naar een koopvoorraad en een huurvoorraad. In totaal zijn er 11.350 koopwoningen (61%) en 7.220 huurwoningen (39%).

Koopvoorraad

De gemiddelde Woz waarde in de gemeente ligt op € 385.000, -. Dit is ruim boven het landelijk gemiddelde dat op € 220.000, - ligt (prijsspeil 2012). De koopvoorraad is als volgt naar prijsklasse in te delen:

Tabel: Gemeente De Bilt. Koopvoorraad naar prijsklasse per 1-1-2012

	< € 200.000	€ 200-€ 300.000	€ 300-€ 500.000	> € 500.000	Totaal
Bilthoven	11%	25%	24%	40%	100%
De Bilt	27%	28%	33%	12%	100%
Groenekan	4%	10%	44%	42%	100%
Hollandsche Rading	1%	10%	46%	43%	100%
Maartensdijk	2%	47%	40%	11%	100%
Westbroek	3%	20%	30%	47%	100%
Gemeente De Bilt	13%	27%	30%	30%	100%

Bron: woningbehoefteonderzoek Companen 2012

Tussen de verschillende kernen zijn grote verschillen op te merken. Het meest opvallend is dat de kleine kernen vrijwel geen koopwoningen onder € 200.000, - bezitten.

Huurvoorraad

Binnen de huurvoorraad kan onderscheid worden gemaakt tussen de sociale huurvoorraad (huurprijs < € 664,66 prijspeil 2012) en de overige huurvoorraad. Het woningbezit van Woonstichting SSW bedraagt 4.890 woningen (26%), het bezit van verhuurders van woningen in de sociale huurprijsklasse bedraagt 494 woningen (3%). Het totale aantal sociale huurwoningen binnen de gemeente De Bilt komt daarmee op 5.384 woningen (29%). Het bezit van overige verhuurders binnen de gemeente is 1.836 woningen.

4.2.3 Lokale en regionale woningbehoefte

Wat zijn de lokale en regionale woningbehoefte? Hoe wil men graag wonen in onze gemeente? Aan welke type woningen en in welke prijs categorie is behoefte? Adviesbureau Companen heeft dit voor ons onderzocht. Door inzicht te verkrijgen in de woningbehoefte tot aan 2020 is het mogelijk hierop in te spelen met nieuwbouwprojecten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huur- en de koopmarkt.

Huurmarkt

Woningbehoefte huurmarkt:

- De vraag naar eengezinswoningen en naar appartementen met een huurprijs < € 555, - is komende jaren erg groot (starters die voor het eerst een eigen woning willen huren en senioren die vanuit een koopwoning kleiner gaan wonen en graag willen huren).
- Het aanbod van eengezinswoningen met een huurprijs < € 555, - is komende jaren erg groot, nog groter dan de vraag. Hier is dus een overschot te verwachten (senioren zullen komende jaren massaal de grote eengezinswoning inruilen voor een kleinere, beter bij de levensfase passende woning/ appartement).

Wat te bouwen voor de woningbehoefte binnen de huurmarkt:

- Nieuwbouw eengezins huurwoningen met een huurprijs < € 555, - zullen voornamelijk betrokken worden door vestigers (regionaal woningverdeelstelsel).
- Nieuwbouw appartementen met een huurprijs < € 555, - zullen vooral betrokken worden door de lokale woningzoekenden.

Koopmarkt

Woningbehoefte koopmarkt:

- De vraag naar eengezinskoopwoningen in de prijs categorie € 200.000, - en daarboven is komende jaren erg groot. Het aanbod ligt in lijn met de vraag, enkel in de prijs categorie € 500.000, - overtreft het aanbod de vraag flink.
- De vraag naar zowel eengezinswoningen als appartementen in de prijs categorie < € 200.000, - is groter dan het aanbod.

Wat te bouwen voor de woningbehoeften binnen de koopmarkt:

- Nieuwbouw eengezinskoopwoningen en appartementen in de prijscategorie < € 200.000, - zullen vooral betrokken worden door lokale woningzoekenden.
- Nieuwbouw eengezinskoopwoningen in de prijscategorie > € 500.000, - zullen voornamelijk betrokken worden door vestigers.

5. Sturingsinstrumenten

Om de ambities waar te kunnen maken zullen we, waar mogelijk, moeten sturen. Nu we inzicht hebben in de huidige en toekomstige demografie per kern, weten hoeveel woningen van welk type we op dit moment per kern bezitten en waar komende jaren behoefte aan is. Nu kunnen we verder met de volgende stap. Er zijn diverse instrumenten uitgewerkt om te kunnen sturen binnen de nieuwbouw of de bestaande bouw. De sturingsinstrumenten worden aan het einde van dit hoofdstuk in een matrix gekoppeld aan de ambitie(s) waaraan ze bijdragen.

5.1 Nieuwbouw

Binnen nieuwbouw initiatieven zijn 8 instrumenten om te sturen richting de eerder geformuleerde bestuurlijke ambities. Hier volgt een korte toelichting.

5.1.1 Woningaanbod afstemmen op de vraag

De economische crisis heeft er toe geleid dat meer dan voorheen, woningen vraaggericht ontwikkeld dienen te worden. Het woningaanbod moet afgestemd worden op de wensen van de woningzoekenden wil de nieuwbouw verhuurd/ verkocht worden. Van ontwikkelaars vraagt dit een omschakeling ten opzicht van het verleden, toch ontkomen zij er niet aan om nieuwbouw af te stemmen op de woonwensen van de woningzoekenden. Uit het woningbehoefteonderzoek (Companen, 2012) is duidelijk naar voren gekomen wat de woningvraag is per kern. Hierdoor is het voor particuliere initiatiefnemers en ontwikkelaars mogelijk woningen te realiseren waar vraag naar is zodat de afzetbaarheid vergroot en een mismatch tussen vraag en aanbod voorkomen kan worden. Komend jaar zullen we daarom het volgende instrument inzetten:

- Woningbehoefteonderzoek van Companen (2012) hanteren bij het beoordelen van nieuwe woningbouwinitiatieven.

5.1.2 Woningen specifiek labelen voor doelgroepen

Het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen is ook de komende jaren gering. Om doelgroepen die moeite hebben om zelfstandig een woning te kopen of te huren op de Biltse woningmarkt te ondersteunen, zullen we woningen specifiek labelen voor bijzondere doelgroepen. De verschillende doelgroepen waar we komende jaren onze aandacht op richten worden hieronder toegelicht.

Starters

Starters op de woningmarkt zijn mensen die voor het eerst een woning gaan kopen of huren. Dit zijn veelal jongeren die vanuit het ouderlijk huis zelfstandig gaan wonen ofwel vanuit een studentenkamer een eigen woning zoeken. Deze doelgroep heeft meestal een gering te besteden budget en daarmee is de keuze in de gemeente De Bilt beperkt. Het is belangrijk starters te behouden op de Biltse woningmarkt, ook in de kleine kernen, zij bevorderen de leefbaarheid en vitaliteit van de kern. Vanwege de gewilde woonomgeving en de krapte op de woningmarkt ligt de prijs van een woning in de gemeente De Bilt hoog en zijn de mogelijkheden voor deze doelgroep beperkt.

(jonge) Gezinnen

Gezinnen zijn erg belangrijk voor de leefbaarheid. Het verenigingsleven, basisscholen, sportverenigingen en diverse andere voorzieningen kunnen alleen voortbestaan als er kinderen zijn. Met name in de kleinere kernen hebben verschillende voorzieningen het moeilijk vanwege het feit dat er te weinig kinderen en dus gezinnen zijn. Jonge gezinnen hebben te maken met grote uitgaven zoals kinderopvang. Ook komt het vaak voor dat een ouder of beide ouders bij de komst van een kind een aantal uren betaald werk inlevert om voor het kind(eren) te kunnen zorgen. Dit betekent dat een gedeelte van de jonge gezinnen een gering te besteden budget heeft voor wat betreft wonen. De definitie van (jonge) gezinnen is ruim, huishoudens met thuiswonende kinderen tussen de 0 en 25 jaar, en bevat verschillende levensfasen. Omdat we (jonge) gezinnen graag vast willen houden, zullen we hen (die hier niet zelf toe in staat zijn vanwege een gering te besteden inkomen) moeten ondersteunen om betaalbare en passende huisvesting te kunnen betrekken.

Ouderen

De Bilt kent relatief veel ouderen (21,7% is 65+ tegenover 15,6% landelijk). De komende jaren zal de omvang van deze doelgroep alleen maar toenemen. Het is daarom belangrijk om in te spelen op de woonwensen van deze doelgroep zodat zij niet alleen nu maar ook in de toekomst prettig en passend kunnen wonen. Ook gezien de veranderende wet en regelgeving rondom wonen, welzijn en zorg is het belangrijk maatregelen te treffen.

Inwoners uit de kleine kernen

De sociale cohesie in de kleine kernen is vaak een belangrijke reden voor een deel van de jongeren/starters om te willen blijven wonen in de voor hen vertrouwde omgeving. De mogelijkheden hiertoe zijn echter beperkt. Het aantal nieuwbouwwoningen dat afgelopen jaren is gerealiseerd in Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek is zeer gering. Daarnaast is ook de betaalbaarheid van woningen die beschikbaar komen of nieuw worden gebouwd vaak een probleem voor inwoners uit de eigen kern. Omdat het voor de leefbaarheid van de kleine kernen belangrijk is dat er een gevarieerde leeftijdsopbouw is, zullen we komende jaren inzetten op het uitbreiden (kleinschalige projecten van enkele woningen) van de woningvoorraad in de kleine kernen.

Voor bovengenoemde 4 doelgroepen wordt de komende jaren onderstaand instrument ingezet:

- Labelen van huur en koop woningen specifiek voor doelgroepen (starters, (jonge) gezinnen, ouderen of inwoners uit de kleine kernen).

5.1.3 Haalbaarheid starterslening onderzoeken

Diverse gemeenten verstrekken starters op de woningmarkt een starterslening om hiermee het eigen woningbezit onder starters te stimuleren. De gemeente De Bilt heeft jaren geleden besloten hiervoor geen budget beschikbaar te stellen. Gezien de huidige economische situatie en de problemen op de woningmarkt willen we opnieuw onderzoeken of dat het verstrekken van startersleningen mogelijk een oplossing is voor de starters in de gemeente De Bilt, en hiermee het eigen woningbezit onder starters in de gemeente De Bilt te stimuleren. Een andere reden is dat in het gesloten 'woonakkoord' (februari 2013) extra budget van €50 miljoen beschikbaar gesteld om startersleningen te verstrekken.

Het principe van de starterslening is als volgt: je betaalt alleen rente als je voldoende inkomen hebt om die rente te betalen. De eerste 3 jaar van de starterslening betaal je sowieso geen rente en geen aflossing. Elke drie jaar wordt opnieuw naar de inkomenssituatie gekeken. Indien het inkomen gestegen is moet je iets gaan betalen over de afgesloten starterslening. Na 15 jaar wordt het inkomen voor het laatst getoetst. De resterende lening wordt bij verkoop van de woning of aan het einde van de looptijd van de lening (30 jaar) terugbetaald. Landelijk zijn de volgende minimale voorwaarden gesteld:

- De koper is minimaal 18 jaar
- Het betreft een eerste koopwoning

- De woning is voor eigen bewoning
 - Koopprijs van de woning is maximaal € 296.296, -
 - Hypotheekbedrag bedraagt maximaal € 325.000, -
 - Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is verplicht Bron: www.starterslening.nl
- Verder is het aan de gemeente zelf om ondermeer aanvullende leeftijdsgrenzen, bindingseisen en inkomensgrenzen te stellen. We zetten het volgende instrument in:

- De haalbaarheid onderzoeken tot het invoeren van startersleningen.

5.1.4 Koop- goedkoop constructie inzetten

Huishoudens met een inkomen dat ontoereikend is om een eigen koopwoning te kopen, kunnen doormiddel van de koop- goedkoop constructie toch een eigen woning kopen. Het principe van koop- goedkoop werkt als volgt:
De koper koopt de woning en betaalt een maandelijkse vergoeding voor de grond aan de woningcorporatie. De koper wordt als het ware eigenaar van de woning en huurt de grond. De maandelijkse vergoeding voor de grond begint in het eerste jaar op 0, het tweede jaar 10%, het derde jaar 20% en dat loopt op tot na 10 jaar het volledige bedrag betaald wordt. De koper heeft zo de eerste jaren lage maandlasten en gedurende de jaren nemen deze toe. Als de koper de woning na enkele jaren wil verkopen, moet deze eerst aan de woningcorporatie worden aangeboden. Willen zij de woning terugkopen, dan ontvangt de eigenaar de reële marktprijs. Heeft de woningcorporatie geen interesse, dan is de eigenaar vrij de woning te verkopen op de woningmarkt (winst en verlies zijn voor de eigenaar). Belangrijk hierbij is dat enkel de woning wordt verkocht, de grond blijft in erfpacht (eigendom van de woningcorporatie). De prijs die voor de woning wordt betaald ligt dan ook lager dan voor een woning op eigen grond Bron: www.koop-goedkoop.nl.

Afgelopen jaren zijn enkele woningen middels deze constructie opgeleverd door SSW, voorbeeld zijn 12 sociale koopwoningen binnen het project Opgetogen in Maartensdijk, 6 sociale koopwoningen binnen het project Brandenburg in Bilthoven en 4 sociale koopwoningen aan de Holsblokkenweg in Westbroek. De komende jaren willen we doormiddel van dit instrument mogelijk meer woningen met de koop- goedkoop constructie realiseren:

- Koop- goedkoop constructie inzetten.

5.1.5 Haalbaarheid en animo onderzoeken voor woon- werkpanden in De Bilt.

De combinatie wonen en werken is populair in onze gemeente, echter is dit aan veel regels gebonden. De werkfunctie moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie wat betekent dat werken aan huis beperkt mogelijk is. Om wat meer ruimte en mogelijkheden te creëren willen we onderzoeken of er vraag is naar woon- werk ruimten waar deze verhouding uitwisselbaar is. De locatie Ambachtstraat en Molenkamp in De Bilt lijkt hiervoor geschikt. Dit is een gebied dat herontwikkeld zal worden en waar op dit moment al diverse bedrijvigheid plaatsvindt. Door de bestaande bedrijven uit te plaatsen en ruimte te creëren voor minder overlast veroorzakende woon- werkpanden zal de kwaliteit van het gebied verbeteren. Startende ZZP'ers die aan huis werkruimte hebben zorgen overdag voor levendigheid in het straatbeeld en het aantal creatieve inwoners met vernieuwende inzichten en ideeën neemt toe. Zij kunnen als ZZP'er wonen en werken combineren, ook als het bedrijfje wat groeit. Deze ontwikkeling sluit aan bij de Life- Sciences As die vlakbij deze locatie is gelegen. Komende jaren willen we het volgende instrument inzetten:

- De behoeften onderzoeken om op de locatie Ambachtstraat en Molenkamp in De Bilt woon- werkpanden te ontwikkelen.

5.1.6 Collectief particulier opdrachtgeverschap stimuleren

Particulier opdrachtgeverschap is een methode waarbij een particulier een stuk grond aankoopt of in erfpacht verkrijgt en daarna zelf bepaalt met welke partijen de woning wordt gerealiseerd. Van collectief particulier opdrachtgeverschap is sprake wanneer verschillende particulieren (5 tot 100 personen) samen een stuk grond kopen, de kavels verdelen en gezamenlijk partijen kiezen die de woningen realiseren. Het idee hierachter is dat je samen meer bereikt dan alleen en het kostentechnisch gezien voordelig is samen te ontwikkelen. Het is afhankelijk van de gekozen vorm in welke mate de eigenaar het gehele proces begeleidt. Deze kan ofwel fungeren als projectleider en alle afzonderlijke partijen aansturen en coördineren of wel in mindere mate betrokken zijn tijdens het proces en dat de aannemer het geheel aanstuurt. Afgelopen jaren is deze vorm van woningbouw steeds populairder geworden, de vrijheid die de particulier heeft bij het indelen van de woning, het bepalen van de materialen en het sturen op kosten is aantrekkelijk voor velen. Bron: www.particulieropdrachtgeversschap.nl

In de gemeente De Bilt is (collectief) particulier opdrachtgeverschap nog niet erg populair. Dit is wellicht te wijten aan de onbekendheid en het geringe aantal beschikbare kavels. Gezien de vele voordelen voor zowel de particulier/ initiatiefnemer (unieke woning, afgestemd op de eigen woonwensen) als de gemeente (enkel kaderstellende voorwaarden stellend, geen gemeentelijke woningbouwproject dat veel arbeidsuren kost) willen we de komende jaren het (collectief) particulier opdrachtgeverschap meer bekendheid geven. Dit willen we doen door het inzetten van de volgende instrumenten:

- Bekijken of collectief particulier opdrachtgeverschap ingezet kan worden
- Collectief particulier opdrachtgeverschap bevorderen door minder regels

5.1.7 Doorstroming stimuleren

De doorstroming op de woningmarkt is de afgelopen jaren flink afgenomen. Mensen verhuizen een stuk minder dan in het verleden. Toch is doorstroming op de woningmarkt erg belangrijk. Mensen kennen nu eenmaal veranderende levensfasen en daarmee samenhangende veranderende woonwensen. Op dit moment vervullen zij deze veranderende woonwensen minimaal. Veel huishoudens, en met name ouderen, blijven zitten waar ze zitten en durven de stap niet te zetten om te verhuizen.

Om mensen te stimuleren te verhuizen naar een passende nieuwbouwwoning kan de doorstroming op de woningmarkt weer op gang worden gebracht. Echter is dit niet eenvoudig, verhuizen is voor velen een grote stap. Om deze stap te verkleinen zetten we de komende jaren in op de volgende instrumenten:

- Nieuwbouwwoningen labelen voor bepaalde doelgroepen.
- Ouderen verleiden te verhuizen naar een meer passende woning
- Een pilot project opzetten (samen met BRU) om ouderen met voorrang te huisvesten

5.1.8 Levensloopbestendig en duurzaam bouwen

Een woning die in alle levensfasen (starter, gezin, alleenstaanden, ouderen etc.) prettig en passend wonen is, is ideaal. Zo zijn brede deurposten handig voor jonge gezinnen met kindwagens maar ook voor ouderen met een rollator of een rolstoel. Door nieuwbouwwoningen zo te realiseren; onder andere drempelvrij, brede deurposten, ruim toilet, een brede galerij en een ruime lift is de woning voor alle doelgroepen geschikt. Dit is ideaal omdat de samenstelling van de bevolking kan veranderen en de woning zo altijd geschikt is. Met de corporatie maken we afspraken om nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te

realiseren. Ook ontwikkelaars/ beleggers zullen we zoveel mogelijk verplichten levensloopbestendig te bouwen.

Naast het feit dat een levensloopbestendige woning prettig is, zijn lage woonlasten ook belangrijk. Een duurzame woning kent lagere woonlasten en is daarmee niet alleen gunstig voor het milieu maar ook voor de portemonnee. Het convenant Duurzaam Bouwen (dubo) is in 2010 afgesloten tussen verschillende partijen met het doel om duurzaamheid te bevorderen. Afgesproken is om nieuwbouwwoningen met een minimale gpr-score van 6,5 te realiseren en ook om bij renovatie de gpr-score met 2 punten en een co2 reductie van 30% - 50% te behalen. Komende jaren zal duurzaamheid nog actueler worden en zullen woningen nog energiezuiniger worden gerealiseerd door te verwachten innovaties op dit gebied. We zetten de volgende instrumenten in om levensloopbestendigheid en duurzaamheid komende jaren te bevorderen:

- Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te realiseren.
- Nieuwbouwwoningen realiseren met een minimale gpr-score van 6,5.

5.2 Bestaande bouw

Ook binnen de bestaande bouw wordt geprobeerd te sturen en stimuleren zodat huishoudens zo prettig mogelijk kunnen wonen. Daarvoor zijn de volgende 6 sturingsinstrumenten uitgewerkt:

5.2.1 Mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis laten wonen

Er is een trend gaande die er toe leidt dat mensen met een zorgbehoefte steeds langer zelfstandig thuis in de vertrouwde, eigen omgeving blijven wonen en zorg in de buurt dan wel aan huis ontvangen. Deze trend wordt door rijksbeleid gestimuleerd, de ingangseisen voor zorginstellingen zijn per 1-1-2013 sterk aangescherpt. Komende jaren zal daarom samen met diverse partijen, onder andere met stichting MENS en zorginstellingen invulling moeten worden gegeven aan het gat dat er is ontstaan voor de doelgroep die voorheen naar een zorginstelling ging en daar zorg ontving en nu langer thuis zal wonen en daar zorg zal moeten ontvangen. Komende jaren zullen we het volgende instrument inzetten:

- Onderzoek doen naar de mogelijkheden om mensen met een zorgbehoefte langer zelfstandig, thuis te kunnen laten wonen

5.2.2 Levensloop bestendige aanpassingen aan de woning stimuleren

Een levensloopbestendige woning biedt de mogelijkheid om in verschillende levensfasen met veranderende woonwensen in de woning te kunnen blijven wonen. Dit is alleen mogelijk als de woning ook mogelijkheid biedt om bijvoorbeeld met een rollator of rolstoel de woning binnen te gaan en naar verschillende vertrekken te begeven. Nieuwbouwwoningen worden vrijwel altijd drempelvrij gerealiseerd, veel bestaande woningen (vooral voor 1980 gebouwd) hebben vaak nog wel drempels. We willen huishoudens in koopwoningen stimuleren door middel van kleine aanpassingen (traplift) de woning geschikt te maken voor meerdere levensfasen. In de praktijk blijkt dat vooral ouderen, ondanks dat de woning niet meer helemaal passend is voor de situatie, blijven wonen vanwege van de vertrouwde woonomgeving. Enkele aanpassingen in huis zorgen er vaak voor dat er nog jaren prettig gewoond kan worden. Op een gegeven moment wordt de zorgbehoefte groter en is deze niet meer aan huis te vervullen. Dit moment komt steeds

later, de leeftijd waarop mensen de eigen woning verlaten en naar een verzorgingshuis gaan neemt met de jaren toe en ligt vaak ver in de 80. Komende jaren zullen we het volgende instrument inzetten:

- Huiseigenaren stimuleren kleine aanpassingen te verrichten om zo langer zelfstandig in de huidige woning te kunnen blijven wonen.

5.2.3 Onderzoek naar levensloopbestendige woonwijken

Verskillende woonwijken in onze gemeente kennen een vrij eenzijdige opbouw van de woningvoorraad. Dit betekent dat er vrijwel één type woning in de wijk aanwezig is. Een voorbeeld is de wijk De Leijen, in deze wijk zijn in de jaren '70, '80 vooral eengezinswoningen gebouwd. Toentertijd zijn daar veel gezinnen gaan wonen, veel bewoners van toen wonen er nog steeds. Deze bewoners zijn nu grotendeels de 65 gepasseerd en de kinderen zijn jaren geleden het huis uitgegaan. Zij wonen nu in een relatief (te) grote woning, vaak met tuin, die onderhouden moet worden. Weggaan uit de vertrouwde buurt is voor velen geen optie, zij zijn vertrouwd in de buurt en met elkaar en wonen er vooralsnog goed. Echter, over enkele jaren als deze senioren meer lichamelijke klachten en beperkingen krijgen zullen er ofwel in de woning aanpassingen moeten worden gedaan of zal men moeten verhuizen naar een kleinere woning die meer past bij de levensfase. Maar in de wijk De Leijen zijn vrijwel geen kleinere woningen of appartementen die geschikt zijn voor senioren uit de eigen wijk. De minder geschikte, te grote woning is ondergeschikt aan het belang van de vertrouwde woonomgeving en de ongemakken van een verhuizing zo is gebleken. In de wijk De Leijen wonen daardoor veel senioren nu en in de toekomst nog meer, in een niet geschikte/ niet afgestemd op de levensfase woning bij gebrek aan geschikt aanbod in de wijk.

In samenwerking met de corporatie kunnen we bewoners van huurwoningen begeleiden en stimuleren te verhuizen naar een meer passende woning. Echter, een groot gedeelte van de woningen is in particulier bezit (koopwoningen). Om deze huiseigenaren te bewegen naar een meer passende woning moet een erg goed alternatief worden geboden. Komende jaren zetten we de volgende instrumenten in:

- Onderzoeken welke drempels huiseigenaren ervaren bij de doorstroming naar een meer passende woning.
- Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van het omvormen van eengezinshuurwoningen naar huurappartementen.

5.2.4 Doorstroming stimuleren

De doorstroming op de woningmarkt is de afgelopen jaren flink afgenomen. Mensen verhuizen een stuk minder dan in het verleden. Toch is doorstroming op de woningmarkt erg belangrijk. Mensen kennen nu eenmaal veranderende levensfasen en daarmee samenhangende veranderende woonwensen. Op dit moment vervullen zij deze veranderende woonwensen minimaal. Veel huishoudens blijven zitten waar ze zitten en durven de stap niet te zetten om te verhuizen.

Door mensen te stimuleren te verhuizen binnen de bestaande woningvoorraad naar een passende woning, kan de doorstroming op de woningmarkt weer op gang worden gebracht. Echter is dit niet eenvoudig, verhuizen is voor velen een grote stap. Komende jaren willen we de doorstroming binnen de Biltse woningmarkt op gang brengen door de volgende instrumenten in te zetten:

- Sociale huur en koop woningen labelen voor bepaalde doelgroepen.
- Ouderen stimuleren en begeleiden bij het zoeken, vinden en betrekken van een meer geschikte woning.

- De financiële drempel tot verhuizen te verlagen door het gericht inzetten van financiële middelen.
- Op regionaal niveau pilot projecten opzetten om de doorstroming te bevorderen en de verhuisketen op gang te brengen.

5.2.5 Doorzonscan uitvoeren

Een doorzonscan is een computermodel dat gemeenten in staat stelt eenvoudig te achterhalen welk deel van de woningvoorraad in aanmerking komt voor woningverbetering zodat deze woningen geschikt kunnen worden gemaakt voor ouderen met een functiebeperking. Met een doorzonscan is het mogelijk om te achterhalen hoeveel woningen en ook welke woningen in aanmerking komen voor mensen met een functiebeperking. Ook kan inzicht worden verkregen in waar deze woningen staan door de woningen weer te geven op een digitale kaart. Op een gelijke wijze kunnen ook de demografische gegevens uit de Gemeentelijke Basis Administratie in kaart worden gebracht. Zodat er inzicht wordt verkregen in waar de doelgroep ouderen woont en of dit overlapt met de geschiktheid van de woningen. Het instrument dat we komende jaren willen inzetten:

- Een doorzonscan laten uitvoeren.

5.2.6 Verduurzamen bestaande woningvoorraad

Energiekosten bepalen voor een groot gedeelte de maandelijkse woonlasten. Besparende maatregelen kunnen zorgen voor een flinke lastenverlichting voor enerzijds het milieu en anderzijds financieel gezien voor de bewoner. Er zijn vele varianten van energiebesparende maatregelen en deze kunnen flink variëren in kosten. Een spaarlamp bijvoorbeeld schaf je aan voor een paar euro, zonnepanelen zijn daarentegen een stuk kostbaarder in de aanschaf.

Enkele jaren geleden heeft de regering het energie label ingevoerd. Het idee was dat huiseigenaren bij de verkoop van de woning het huis een label moesten toekennen. Dit zou de koper een goede indruk geven van de energiekosten en hiermee de samenhangende maandelijkse woonlasten. Energiezuinige woningen zouden meer in trek zijn dan energie onzuinige woningen zo was de gedachten. De labels starten bij AA+ voor een zeer zuinige woning tot en met G voor een zeer onzuinige woning. In de praktijk is de wettelijke verplichting min of meer los gelaten en weinig huiseigenaren kennen hun woning een officieel energielabel toe, de koper vraagt er niet naar.

Toch scheelt een energiezuinige woning in de milieubelasting en in de maandelijkse woonlasten, vandaar dat de gemeente energiebesparende maatregelen aan woningen wil stimuleren. Komende jaren worden in samenspraak met de lokale duurzame energiecoöperatie de volgende acties ondernomen:

- De voorlichting over energiezuinige maatregelen via diverse media verbeteren.
- Overzicht publiceren van alle duurzame subsidies.
- Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn het huidige sociale huurwoningbezit energie zuiniger te maken.

5.3 Sturingsmatrix

In onderstaande matrix worden de zojuist besproken sturingsinstrumenten gekoppeld aan de eerder gestelde beleidsambities.

Sturingsinstrument ↓ Ambities →	Vasthouden kwalitatief hoogwaardig woonmilieu	Leefbare vitale kernen	Inwoners met een zorgbehoefte de mogelijkheid bieden zo lang en zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen	Bouwen voor starters en jonge gezinnen	Bouwen voor ouderen	Doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen	Profiteren van de economische aantrekkelijkheid van de regio	Duurzaam bouwen	Investeren in de bestaande voorraad
Nieuwbouw									
1. Woningaanbod afstemmen op de vraag									
1.1 Woningbehoefteonderzoek van Companen (2012) hanteren bij het beoordelen van nieuwe woningbouwinitiatieven	x	x		x	x	x			
2. Woningen specifiek labelen voor doelgroepen									
2.1 Labelen van huur en koop woningen specifiek voor doelgroepen (starters, of jonge gezinnen of ouderen of inwoners kleine kernen)		x		x	x	x			
3. Haalbaarheid starterslening onderzoeken									
3.1 De haalbaarheid onderzoeken tot het invoeren van startersleningen		x		x		x			
4. Koop goedkoop constructie									
4.1 Koop- goedkoop constructie inzetten		x		x	x	x			
5. Haalbaarheid en animo onderzoeken voor woon- werk panden in De Bilt									
5.1 De behoeften onderzoeken om op de locaties Ambachtstraat en Molenkamp in De Bilt woon- werk panden te ontwikkelen		x				x	x		
6. Collectief particulier opdrachtgeverschap									
6.1 Bekijken of collectief particulier opdrachtgeverschap ingezet kan worden		x		x	x	x			
6.2 Collectief particulier opdrachtgeverschap bevorderen door minder regels		x		x	x	x			
7. Doorstroming stimuleren									
7.1 Nieuwbouwwoningen labelen voor bepaalde doelgroepen.		x		x	x	x			
7.2 Ouderen verleiden te verhuizen naar een meer passende woning		x			x	x			
7.3 Een pilot project opzetten (samen met BRU) om ouderen met voorrang te huisvesten		x			x	x			
8. Levensloopbestendig en duurzaam bouwen									
8.1 Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te realiseren		x	x	x	x				
8.2 Nieuwbouwwoningen realiseren met een minimale gpr-score van 6,5								x	
Bestaande bouw									
9. Mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis laten wonen									
9.1 Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om mensen met een zorgbehoefte langer zelfstandig, thuis te kunnen laten wonen		x	x						x
10. Levensloopbestendige aanpassingen									
10.1 Huiseigenaren stimuleren kleine aanpassingen te verrichten om zo langer zelfstandig in de huidige woning te kunnen blijven wonen		x	x						x
11. Levensloopbestendige wijken									
11.1 Onderzoeken welke drempels huiseigenaren ervaren bij de doorstroming naar een meer passende woning		x	x			x			x
11.2 Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van het omvormen van eengezinshuurwoningen naar huurappartementen		x	x			x			x
12. Doorstroming stimuleren									
12.1 Sociale huur en koop woningen labelen voor bepaalde doelgroepen		x				x			x
12.2 Ouderen stimuleren en begeleiden bij het zoeken, vinden en betrekken van een meer geschikte woning		x				x			x
12.3 De financiële drempel tot verhuizen te verlagen door het gericht inzetten van financiële middelen						x			x
12.4 Op regionaal niveau pilot projecten opzetten om de doorstroming te bevorderen en de verhuisketen op gang te brengen		x				x			x
13. Project 'doorzonscan' uitvoeren									
13.1 Een doorzonscan laten uitvoeren		x	x			x			x
14. Verduurzamen bestaande woningvoorraad									
14.1 De voorlichting over energiezuinige maatregelen via diverse media verbeteren								x	x
14.2 Overzicht publiceren van alle duurzame subsidies								x	x
14.3 Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn het huidige sociale huurwoningbezit energiezuiniger te maken								x	x

6. Samenwerken met partners

De gestelde ambities kan de gemeente alleen bereiken in goede samenwerking met andere partijen. De woningcorporatie is een belangrijke samenwerkingspartij, maar ook andere partijen zijn van belang. Verschillende partijen zullen hun rol moeten innemen om bij te dragen aan een succesvolle uitwerking van het woonbeleid.

6.1 Samenwerkende partners

Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn belangrijke partners om tot woningbouwontwikkelingen te komen, niet alleen voor sociale woningbouw maar ook woningbouw boven de liberalisatiegrens en maatschappelijke ontwikkelingen komen vaak tot stand in samenwerking met of door woningcorporaties. Woningcorporaties zijn hierdoor een belangrijke partner voor de gemeente om in het bijzonder kwetsbare doelgroepen te huisvesten. In het regeerakkoord 'Bruggen slaan 2012' is opgenomen dat de rol van corporaties komende jaren zal veranderen. Corporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Naast dat de taak weer wordt terug gebracht naar de 'core business': het realiseren en beheren van sociale huurwoningen, brengt het regeerakkoord ook organisatorische veranderingen met zich mee. De verhouding tussen corporatie en gemeente zal veranderen. Gemeenten moeten zich onder meer een oordeel gaan vormen over de prestaties van corporaties en dat kenbaar maken aan zowel het corporatiebestuur als de raad van toezicht. Dit betekent een veranderende en wellicht een nieuwe overlegstructuur. Komende jaren zullen we in goed overleg met SSW uitwerking geven aan o.a. het verscherpte toezicht dat het rijk de gemeenten oplegt.

Woningcorporatie SSW is de grootste corporatie in onze gemeente, afgelopen jaren zijn er in goede samenwerking vele woningen gerealiseerd en ook komende jaren staan er vele projecten op de planning. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau is er regulier overleg tussen beide partijen om te spreken over de situatie op de Biltse woningmarkt, veranderende wet- en regelgeving, toewijzing en wachttijd, urgenties en over lopende en toekomstige projecten. Komende jaren zal de gemeente deze samenwerking met SSW voortzetten.

Ontwikkelaars en beleggers

Ontwikkelaars en beleggers hebben binnen onze gemeentegrenzen complexen in eigendom met meerdere huurwoningen. Zij verhuren deze woningen zowel onder als boven de liberalisatie huurprijsgrens en selecteren vaak zelf huurders (buiten het regionale woningtoewijzingsysteem om). Om ook tijdens samenwerking met ontwikkelaar/ beleggers grip te krijgen op woningbouwplannen (zowel huur- als koopwoningen) en om woningen te realiseren waar aan (nu en in de toekomst) behoefte is, is sturing en overleg tussen beiden noodzakelijk.

Makelaars

Makelaars kennen de woningmarkt binnen de gemeentegrenzen als geen ander, zij zijn bekend met de woonwensen van de woningzoekenden, de aantrekkingskracht van de gemeente op vestigers, de invloed die de economische recessie heeft op het functioneren van de woningmarkt, de verkooptijd van woningen, de kansen die er liggen en ook problemen die er spelen. Deze informatie is waardevol, daarom organiseert de gemeente De Bilt sinds enkele jaren, jaarlijks een makelaarsbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst worden alle makelaars die actief zijn binnen de gemeentegrenzen van de gemeente De Bilt uitgenodigd.

Zowel door makelaars als door de gemeente worden deze bijeenkomsten als waardevol gezien. Komende jaren zullen deze bijeenkomsten dan ook worden voortgezet.

Wonen, welzijn, zorg partners

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg zijn stichting MENS en zorginstellingen belangrijke partners om tot een goede uitvoering te kunnen komen van de gestelde ambities. De veranderingen op rijksbeleid (aanscherping ingangseisen woonzorginstellingen) en de veranderende rol van de gemeente (meer taken op WMO gebied komen naar de gemeente toe) zorgen ervoor dat afstemming tussen deze partijen en de gemeente erg belangrijk is. De bestaande samenwerking zal ook in de toekomst worden voortgezet.

Particuliere woningbezitters

Een groot gedeelte van alle woningen in onze gemeente is eigendom van particulieren. Gezien deze grote omvang is het van belang om ook te kunnen sturen en invloed uit te oefenen op deze grote groep huiseigenaren, zodat doorstroming op gang kan worden gebracht. Wij willen hen betrekken bij het inventariseren van woonwensen, levensfase, toekomstperspectief en doorstroming. Tevens willen we hen stimuleren de woning te onderhouden, te verduurzamen, aan te passen aan de veranderende levensfase en ook daarnaast ook betrokken te zijn in de woonomgeving. Via onder meer de wijkcontactambtenaren, wijk en dorpsraden en buurtcomités is deze doelgroep bereikbaar.

6.2 Rollen en verantwoordelijkheden van partners

De gemeente stelt middels deze nieuwe Woonvisie haar beleid vast voor een lange periode. Om de gestelde doelen ook daadwerkelijke te kunnen bereiken is samenwerking met partners noodzakelijk. Wat wij verwachten van onze belangrijkste partners en de rollen en verantwoordelijkheden die zij naar ons idee vervullen, geven wij hieronder weer:

Woningcorporaties

- Het huisvesten van de doelgroep met een huishoudensinkomen < € 34.085, -(prijsspeel 2012)
- Meedenken over huisvesting voor de doelgroep met een huishoudensinkomen tussen € 34.085, - en € 42.000, -
- Realiseren van nieuwbouw voor de doelgroep met een huishoudensinkomen < € 34.085, -
- Nieuwbouw afstemmen op de vraag
- Nieuwbouw duurzaam realiseren
- Nieuwbouw levensloopbestendig realiseren
- Levensloopbestendige wijken creëren
- Onderhoud en beheer van de sociale woningvoorraad
- Het verduurzamen van de bestaande sociale woningvoorraad

Ontwikkelaars en beleggers

- Nieuwbouw afstemmen op de vraag
- Nieuwbouw duurzaam realiseren
- Nieuwbouw levensloopbestendig realiseren
- Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad

Makelaars

- Inzicht geven in de kansen die er liggen op de woningmarkt
- Problemen die er spelen op de Biltse woningmarkt aankaarten

Wonen, welzijn, zorg partners

- Meedenken over het huisvesten van kwetsbare inwoner met een zorgindicatie 1 t/m 4

Particuliere eigenaren

- Het nemen van de verantwoordelijkheid om de woning te onderhouden
- Open staan om door middel van kleine aanpassingen de woning te verduurzamen
- Betrokkenheid in de buurt/ woonomgeving om verval tegen te gaan

6.3 Prestatieafspraken corporatie

SSW is als grootste woningcorporatie binnen de gemeente De Bilt een belangrijke partner. Doormiddel van het maken van prestatieafspraken is het mogelijk samen te streven naar gezamenlijke doelen. De bestaande prestatieafspraken dateren uit 2009. Deze nieuwe Woonvisie 2013-2020 is een goede aanleiding om opnieuw prestatieafspraken op te stellen die conform deze huidige tijd beter aansluit bij zowel de wensen van de inwoners van de gemeente De Bilt als die van de gemeente en SSW. Daarnaast is het regeerakkoord 'Bruggen slaan, 2012' aanleiding om opnieuw te kijken naar de overlegstructuur, toezicht en taken. In de prestatieafspraken zullen tenminste de volgende onderwerpen worden opgenomen:

- Afspraken rondom locatie, prijs en type bij nieuwbouwplannen
- Kwaliteit van renovatie en nieuwbouw
- Duurzaamheid bij renovatie en nieuwbouw
- Grondprijsbeleid
- Slaagkans van lokale woningzoekende verbeteren
- Levensloopbestendige woningen en wijken creëren
- Toezichttaak
- Overlegstructuur

De prestatieafspraken zullen in samenwerking met SSW worden opgesteld en vervolgens worden vastgesteld door het college van B&W en het bestuur van SSW. De prestatieafspraken zullen zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau meerdere malen per jaar besproken worden. Tevens zal jaarlijks een concreet actieplan worden opgesteld met doelstellingen die dat specifieke jaar behaald moeten worden.

7. Evaluatie en actualisatie Woonvisie 2013-2020

Deze nieuwe Woonvisie heeft een looptijd van 2013 tot 2020. Dit wil niet zeggen dat tot 2020 niets aan het woonbeleid zal veranderen. Afgelopen jaren hebben we immers gemerkt dat economische en maatschappelijke ontwikkelingen flinke invloed kunnen uitoefenen op de Biltse woningmarkt. Deze ontwikkelingen vragen om beleid en als dat er niet of onvoldoende is moet dat gemaakt of geactualiseerd worden.

De verwachting is dat de visie zoals deze er nu ligt voor een periode van tenminste 2 jaar actueel is, na deze termijn zal gekeken worden of de gestelde ambities nog steeds fungeren als uitgangspunt of dat deze moeten worden aangepast. Na een periode van 4 jaar is het realistisch om de gehele visie opnieuw te bekijken en te evalueren of enkele aanpassingen voldoende zijn om de visie nog enkele jaren te kunnen volgen of dat wellicht een gehele herziening noodzakelijk is.

Gezien de veranderlijkheid van woningbouwprojecten en de impact die deze kunnen hebben op de vitaliteit en de leefbaarheid van de buurt dan wel kern, zal jaarlijks een overzicht worden uitgebracht met woningbouwprojecten. Daarnaast zal tweejaarlijks een uitvoeringsprogramma worden vastgesteld door het college. Het doel van dit document is om het geformuleerde beleid meer concreet te maken. Het eerste uitvoeringsprogramma voor 2013 en 2014 zal kort na het vaststellen van deze Nieuwe Woonvisie 2013-2020 worden voorgelegd aan het college, de raad zal doormiddel van een raadsmededeling hiervan op de hoogte worden gesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 Evaluatie woonvisie 2006-2015	39
Bijlage 2 Beleidskaders	52
Bijlage 3 De Biltse situatie	60
Bijlage 4 Indicatief woningbouwprogramma	68
Bijlage 5 Woningbouwprogramma	70

Bijlage 1

Evaluatie Woonvisie 2006-2015

Colofon

Iris Mensink
Beleidsmedewerker Wonen
Augustus 2012

Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2006 de Woonvisie SamenWerken aan Wonen 2006-2015 vastgesteld. In 2011 is besloten aan de slag te gaan met de ontwikkeling van een nieuwe visie voor de periode 2013-2020. Onderdeel van het opstellen van een nieuwe woonvisie is het evalueren van de bestaande visie. Middels dit document willen wij inzicht geven in hetgeen de Woonvisie SamenWerken aan Wonen 2006-2015 bereikt heeft maar ook waar we nog steeds de aandacht op willen en moeten vestigen om de gestelde doelen te kunnen behalen. Tevens zullen we ingaan op economische en demografische ontwikkelingen die afgelopen jaren de woningmarkt beïnvloed hebben en zijn weergave hebben op het gemeentelijke vermogen de Biltse woningmarkt te stimuleren. Deze evaluatie vormt input voor de 'Nieuwe woonvisie 2013-2020'.

Doelgroepen

In de bestaande visie is opgenomen dat voor 3 doelgroepen in het bijzonder gebouwd moet worden. Het gaat om starters en jonge gezinnen, ouderen en huishoudens met lagere inkomens. Afgelopen jaren is voor deze doelgroepen flink gebouwd. Met name voor starters, jonge gezinnen en huishoudens met lagere inkomens zijn verschillende woningbouwprojecten, vaak in samenwerking met SSW, gerealiseerd. Voorbeelden zijn Opgetogen, Vredestein en Brandenburg. De definitie 'ouderen' is lastig gebleken. Uit verschillende notities en rapporten blijkt dat deze doelgroep graag zo lang mogelijk thuis in de vertrouwde woonomgeving wil blijven wonen met enkele aanpassingen in de woning. In het kader van wonen en zorg is ook geïnvesteerd.

Wonen en Zorg

In het kader van wonen, welzijn en zorg is in 2007 het project MENS gestart in pilot gemeenten De Bilt en Maartensdijk. Het doel van het project MENS is om te zorgen voor een volledig pakket van diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Wijkbewoners wordt ondersteuning geboden waardoor zij, desgewenst, zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Vanwege het succes van het pilot project is in 2011 het project uitgebreid naar alle kernen binnen de gemeente De Bilt.

Sociale woningbouw

Woningcorporatie SSW bezit ruim 5.000 woningen binnen de gemeente De Bilt. Doormiddel van prestatieafspraken is op ambtelijk en bestuurlijk niveau gewerkt aan een constructieve, duurzame samenwerking tussen gemeente en corporatie. Afgelopen jaren zijn verschillende woningbouwprojecten met sociale huur dan wel koopwoningen gerealiseerd (onder meer Vredestein, Brandenburg en Opgetogen). Tevens is afgelopen jaar een inventarisatie gedaan naar het aantal woningen dat particuliere beleggers verhuren met een huurprijs beneden de gestelde norm (€ 664,66 prijspeil 2012). Gebleken is dat er totaal 494 woningen, circa 10% van het totale woningaanbod in de sociale huursector, worden verhuurd door particuliere beleggers. Het percentage sociale woningen is toegenomen tot circa 29%.

Juridisch

De invoering van de EU- regelgeving die op 1-1-2011 inwerking is getreden heeft een belangrijke impact op het functioneren van de woningmarkt: woningcorporaties dienen tenminste 90% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan huishoudens met een gezinsinkomen < € 34.085, - (prijspeil 2012). Dit zorgt ervoor dat de doorstroming op de woningmarkt verslechterd, mensen blijven zitten waar ze zitten. De slaagkans voor een sociale huurwoning voor woningzoekenden met een lager inkomen is wel toegenomen. Er is echter een nieuw aandachtsgroep, de lagere middeninkomens, die nu tussen wal en schip dreigt te vallen; huren kan niet meer en kopen is te duur.

Economische en demografische ontwikkelingen

De economische crisis die in 2008 ontstond heeft ook op de Biltse woningmarkt zijn weerslag. Ondanks dat we ons in een zeer gewilde, aantrekkelijke woonomgeving bevinden is het aantal transacties op de woningmarkt gedaald en is het aanbod daarentegen flink gestegen. Ontwikkelaars hebben het moeilijk en vertragen woningbouwprogramma's of stellen deze uit.

Demografische ontwikkelingen hebben ook hun impact op de woningmarkt. Niet alleen het aantal woningen waaraan behoefte is door toe- dan wel afname van de bevolking, maar de samenstelling van de bevolking bepaald ook het type woning waar behoefte aan is. In de periode 2005-2012 is het aantal 65+ in onze gemeente toegenomen met 879 personen, dit noemen we vergrijzing.

Het aantal jongeren, <20 jaar, is daarentegen afgenomen met 227 personen (ontgroening). Het aantal huishoudens is in de periode 2005-2011 toegenomen met 305. Deze trends zullen naar verwachting ook de komende jaren doorzetten.

Woningbouwprogramma

Gemeente De Bilt heeft zich het ambitieuze doel gesteld om binnen de periode 2005-2015 ruim 1.200 woningen te realiseren. Ondanks de negatieve economische omstandigheden zijn afgelopen jaren vele woningbouwprojecten van de grond gekomen. In alle kernen, van verschillende schaalgrootte en in verschillende prijs en woonmilieu typen zijn afgelopen jaren woningen opgeleverd. Ook in de nabije toekomst zullen flink wat woningen worden gebouwd. Op dit moment staan 26 woningbouwprojecten op de planning, enkele concrete projecten die binnenkort gebouwd dan wel opgeleverd zullen worden zijn Melkweg Bilthoven, AH Looydijk De Bilt, Voormalig gemeentehuis Maartensdijk en diverse kleinere projecten. In het kader van de Nieuwe Woonvisie 2013-2020 wordt binnenkort een onderzoek uitgevoerd naar de afzetbaarheid van alle projecten die op dit moment op de planning staan.

Inhoudsopgave

0. Inleiding	6
1. Doelgroepen	7
1.1 Starters en jonge gezinnen	7
1.2 Ouderen	7
1.3 Lagere inkomens	8
2. Wonen en Zorg	8
3. Sociale woningbouw	9
4. Juridisch kader/ wetgeving	10
4.1 Europees	10
4.2 Landelijk	10
4.3 Provinciaal	11
4.4 Regionaal/ BRU	11
5. Economische en demografische ontwikkelingen	11
5.1 Economische ontwikkelingen	11
5.2 Demografische ontwikkelingen	12
6. Woningbouwprogramma	13
7. Algehele conclusie/ doorkijk 'Nieuwe woonvisie 2013-2020'	14

0. Inleiding

Op 29 juni 2006 heeft de gemeenteraad de Woonvisie SamenWerken aan Wonen 2006-2015 vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat na twee jaar zal worden gekeken of de gekozen beleidsuitgangspunten nog altijd actueel zijn of dat aanpassingen van beleid gewenst zijn. Na een periode van vier jaar zou een herziening van de woonvisie voor de hand liggen. In 2011 is besloten aan de slag te gaan met de ontwikkeling van een nieuwe visie voor de periode 2013-2020. In december is de startnotitie met de belangrijkste uitgangspunten voor deze nieuwe visie, voorgelegd aan de raad en vastgesteld.

Onderdeel van het opstellen van een nieuwe woonvisie is het evalueren van de bestaande visie. Middels dit document willen wij inzicht geven in hetgeen de Woonvisie SamenWerken aan Wonen 2006-2015 bereikt heeft maar ook waar we nog steeds de aandacht op willen en moeten vestigen om de gestelde doelen te kunnen behalen. Tevens zullen we ingaan op economische en demografische ontwikkelingen die afgelopen jaren de woningmarkt beïnvloed hebben en zijn weergave hebben op het gemeentelijke vermogen de Biltse woningmarkt te stimuleren. Dit document vormt een bijlage van de op te stellen Nieuwe Woonvisie 2013-2020.

De volgende onderwerpen komen aan bod:

- 1 Doelgroepen
- 2 Wonen en Zorg
- 3 Sociale woningbouw
- 4 Juridisch kader/ wetgeving
- 5 Economische en demografische ontwikkelingen
- 6 Woningbouwprogramma

De evaluatie zal worden afgesloten met een algehele conclusie.

1. Doelgroepen

Niet iedere doelgroep is in staat zelfstandig te zorgen voor passende woonruimte. Enkele doelgroepen hebben ondersteuning nodig. In 2006 is ingezet op 3 doelgroepen die extra aandacht nodig hebben. Het gaat om starters en jonge gezinnen, ouderen en huishoudens met lagere inkomens. Per doelgroep wordt geëvalueerd wat er afgelopen jaren aan acties is ondernomen en tot welk resultaat dit heeft geleid.

1.1 Starters en jonge gezinnen

In de woonvisie is opgenomen dat het van belang is starters en jonge gezinnen de mogelijkheid te bieden in de gemeente te blijven wonen. De sociale cohesie wordt hierdoor bevorderd en tevens wordt een gemengde opbouw van de samenleving gecreëerd.

Om deze doelstelling te kunnen bereiken zijn verschillende acties opgenomen.

- Strategische nieuwbouw voor doorstroming
- Nieuwbouw van starterswoningen in het goedkope segment voor jonge starters tot € 327, - en tot de huursubsidiegrens van € 609, - voor de oudere starters (prijspeil 2006).
- Nieuwbouw van eengezinswoningen tot € 275.000, - voor jonge gezinnen
- In de kleine kernen maatwerk in nieuwbouw waarmee ook starters worden geholpen.
- Flankerende maatregelen:
 - Herbestemmen van verouderde bejaardenhuisvesting.
 - Benutten van lokaal maatwerk in het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen.
 - Koopwoningen beschikbaar maken door experimenten met erfpacht.
 - Tijdelijke huisvesting in leegstaande panden.

Evaluatie

Afgelopen jaren zijn verschillende projecten opgeleverd, in samenwerking met SSW, die specifiek zijn gerealiseerd voor starters en jonge gezinnen. Dit is bijvoorbeeld het project Vredestein in Maartensdijk en het project Opgetogen ook in Maartensdijk. Onlangs zijn 6 jongerenwoningen aan de Nieuwstraat 95 in De Bilt opgeleverd evenals 6 woningen (4 sociale koop en 2 sociale huur) aan de Holsblokkenweg in Westbroek. Ook in de nabije toekomst zullen ondermeer op locatie Voormalig gemeentehuis Maartensdijk en de Melkweg betaalbare woningen worden gerealiseerd voor deze doelgroep.

Het is echter een feit dat het realiseren van geschikte woonruimte voor deze doelgroep, vaak eengezinswoning met buitenruimte voor een gering budget, financieel lastig haalbaar is gezien de complexiteit van veel inbreidingslocaties. Het blijft een aandachtspunt om ook in de toekomst kleinschalige nieuwbouwprojecten in iedere kern van de gemeente te blijven realiseren zodat het voor starters en jonge gezinnen mogelijk is en blijft zich te vestigen in de eigen kern. Dit is ondermeer uitgesproken in de gemeentelijke Structuurvisie die onlangs is vastgesteld.

1.2 Ouderen

De gemeente De Bilt is een vergrijsde gemeente, relatief wonen er veel ouderen in onze gemeente. Dit betekent dat de huisvesting afgestemd is of moet zijn op deze doelgroep. In de woonvisie wordt ingezet op het realiseren van ouderen huisvesting. Doelstellingen die worden genoemd zijn:

- Realiseren van nul tredenwoningen.
- Bekendmaken van de mogelijkheden van woningaanpassing zodat de kosten van deze aanpassing een gezamenlijke (gemeente en bewoner) zorg kan zijn.

Evaluatie

Maar liefst 70% van alle nieuwbouw ontwikkelingen moet, volgens de huidige woonvisie, toegankelijk zijn voor de doelgroep ouderen. Echter, exact geformuleerd wat een oudere is, welke wensen deze heeft en welke eisen er aan een woning worden gesteld is in de huidige woonvisie niet opgenomen. Het is daarom achteraf erg lastig te evalueren of er voldoende

geschikt woningaanbod is ontwikkeld voor deze relatief grote doelgroep. Specifiek is er afgelopen jaren niet gebouwd voor deze doelgroep. Wel zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de woonbehoeften van ouderen, met name op het woon- zorg gebied. Een belangrijke conclusie is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woning en in hun vertrouwde woonomgeving willen blijven wonen door middel van enkele kleine aanpassingen is dit vaak mogelijk. In de nieuwe woonvisie zullen we rekening te houden met het gegeven dat ouderen langer zelfstandig in hun eigen woning willen blijven wonen en pas op late leeftijd doorstromen naar een voorziening die wonen met zorg biedt.

1.3 Lagere inkomens

De gemeente De Bilt kent relatief veel huishoudens met een hoog inkomen, echter is er ook een groep inwoners die een laag inkomen heeft en graag in de gemeente De Bilt wil wonen. Om dit mogelijk te maken en een evenwichtige opbouw van de bevolking te creëren zijn betaalbare woningen nodig voor deze doelgroep. In de huidige woonvisie is ingezet het woningaanbod voor deze doelgroep te vergroten door de volgende actie te ondernemen:

- Het behouden van de bestaande sociale woningvoorraad en deze uit te breiden naar 30% van de totale woningvoorraad in gemeente De Bilt.
- Aandacht voor veranderende woonwensen van deze doelgroep.
- In de kleine kernen lokaal toewijzingsbeleid toepassen.

Evaluatie

De sociale woningvoorraad is afgelopen jaren gestaag toegenomen. Dit komt ondermeer doordat woningcorporatie SSW geen woningen heeft verkocht maar wel woningen heeft aangekocht (3 flats aan de Mr. S. van Houtenweg, Abt. Ludolfweg en H. van Erpweg in De Bilt) en heeft gerealiseerd (Opgetogen, Vredestein, Brandenburg). Het totale woningbestand van SSW bestaat nu uit circa 5.000 eenheden. Tevens is vorige jaar geïnventariseerd wat het woningbezit van particuliere beleggers binnen onze gemeentegrenzen is. Gebleken is dat circa 500 woningen worden verhuurd onder de prijsgrens van € 664,66 (prijspeil 2012). Dit betekent dat de totale voorraad sociale huurwoningen met een huurprijs onder de € 664,66 (SSW bezit en particuliere beleggers) circa 29% van het totale woningvoorraad is. De regionale doelstelling dat 30% van het totale woningbezit in het sociale segment (< € 664,66) moet bevinden is dus nagenoeg behaald.

Tevens heeft SSW op dit moment meerdere plannen in ontwikkeling die binnenkort van start gaan of zelfs al worden opgeleverd (Voormalig gemeentehuis Maartensdijk, Nieuwstraat 95 De Bilt, AH locatie Looydijk De Bilt, Holsblokkenweg Westbroek) waardoor het percentage richting de 30% zal stijgen. Zeker gezien het feit dat particuliere ontwikkelingen steeds lastiger van de grond komen of zelfs stil liggen.

De regionale huisvestingsverordening maakt het mogelijk om lokaal maatwerk toe te passen in kernen met maximaal 2000 inwoners. De kernen Westbroek, Hollandsche Rading en Groenekan vallen binnen deze regeling. Dit betekent dat wanneer er een sociale huurwoning of sociale koopwoning vrij komt deze in eerst instantie aan een inwoner van die kern wordt aangeboden. Op deze manier wordt het schaarse aanbod toegewezen aan inwoners van de eigen kern. Dit blijkt in de praktijk erg goed te werken. Daarnaast is het in specifieke gevallen mogelijk om binnen lokaal maatwerk ook in de grotere kernen specifiek toe te wijzen. Dit is gebeurd bij het project Opgetogen in Maartensdijk en de 6 jongerenwoningen aan de Nieuwstraat 95 De Bilt.

2. Wonen en Zorg

Wonen en zorg is een thema dat steeds belangrijker wordt. De bevolking wordt gemiddeld steeds ouder en men wil zo lang mogelijk zelfstandig thuis in de vertrouwde omgeving blijven wonen. In de woonvisie is daarom ook aandacht besteed aan dit thema en zijn de volgende doelstellingen gesteld:

- De opgave voor de verschillende woonvormen worden in beeld brengen. Dit moet uitgewerkt worden in een plan van aanpak WWZ per kern.
- Zorgen voor voorzieningen binnen de kleine kernen.

- Werken aan goede leefomgeving, schoon, heel en veilig.
- Inzetten op sociaal beheer.

Evaluatie

In het kader van wonen, welzijn en zorg is in 2007 het project MENS gestart in pilot gemeenten De Bilt en Maartensdijk. Het doel van het project MENS is om te zorgen voor een volledig pakket van diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Wijkbewoners wordt ondersteuning geboden waardoor zij, desgewenst, zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Vanwege het succes van het pilot project is in 2011 het project uitgebreid naar alle kernen binnen de gemeente De Bilt.

Het zorgen voor voorzieningen binnen de kleine kernen is lastig gebleken, met name in de kernen Hollandsche Rading, Westbroek en Groenekan zijn vrijwel geen voorzieningen aanwezig. Het is echter financieel niet haalbaar een compleet voorzieningen niveau te realiseren in deze kleine kernen. Gezien het feit dat de afstand naar omliggende kernen en of gemeenten erg gering is, is binnen een straal van enkele kilometers een compleet voorzieningenniveau beschikbaar. Wel is afgelopen jaren in Westbroek het dorpshuis aangepast aan de wensen en behoeften van de inwoners en in Hollandsche Rading wordt een geheel nieuw dorpshuis gerealiseerd. De sociale cohesie in dergelijke kernen is over het algemeen groot, mensen met een zorgbehoefte worden dan ook vaak ondersteund door familie dan wel omwonenden. Op een gegeven moment als de zorgbehoefte groter wordt is het onvermijdelijk dat desbetreffende verhuist naar een woonzorg instelling of dergelijke in een grotere kern.

Een goede leefomgeving die schoon, heel en veilig is zorgt ervoor dat men prettig woont. Afgelopen jaren is zowel door de gemeente als door corporatie SSW ingezet om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De gemeente heeft 4 wijkcontactambtenaren in dienst en per oktober 2009 ook 3 buitengewoon opsporingsambtenaren (Boa's) aangesteld. SSW heeft 3 wijkbeheerders in dienst die zich inzetten om de leefbaarheid in de wijken te vergroten en te waarborgen. Uit de burgerpeiling 2011 blijkt dat 94% van de inwoners van de gemeente De Bilt zich veilig voelt (2009 cijfer 92%) en het cijfer 7,5 toekennen aan 'goed wonen en de leefomgeving' (2009 cijfer 7,3).

3. Sociale woningbouw

Woonstichting SSW bezit ruim 5000 woningen in de gemeente De Bilt en is daarmee de grootste sociale verhuurder in de gemeente. Zoals eerder is aangegeven worden er nog zo'n 500 woningen verhuurd door verschillende particuliere verhuurders in onze gemeente onder de prijsgrens van % 664,66 (prijspeil 2012). Totaal kent de gemeente De Bilt een percentage sociale woningbouw van 29%. In 2009 zijn voor de periode 2009-2014 prestatieafspraken opgesteld tussen de gemeente en SSW om doelgericht te kunnen werken aan samen overeengekomen doelen. De prestatieafspraken zijn afkomstig van de doelstellingen die beide organisaties nastreven en die zijn vastgelegd in de gemeentelijke Woonvisie en de bestuursvisie Maatschappelijk Ondernemerschap van Woonstichting SSW. Doormiddel van verschillende overlegmomenten op ambtelijk niveau is de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken bij gehouden.

De prestatieafspraken zijn te rubriceren onder de volgende vijf thema's

- Mensen: het huisvesten van doelgroepen.
- Huizen: kwaliteit van het woonaanbod
- Diensten: afstemming van wonen, zorg en welzijn
- Omgeving: leefbaarheid van buurten en wijken
- Relaties: betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Evaluatie

Geconcludeerd kan worden dat de meeste afspraken in de loop der jaren behaald zijn. Dit zijn onder meer het realiseren van woningen voor starters en jonge gezinnen en huishoudens met een laag inkomen. Verder heeft SSW enkele grootschalige renovatieprojecten opgezet om haar woningbezit op te plussen en de leefbaarheid van de buurt te vergroten (onder meer Abt.

Ludolfweg en Burg. Heemstrakwartier De Bilt). Met SSW zijn prestatieafspraken gemaakt en deze worden meerdere keren per jaar op ambtelijk niveau besproken. Tevens is er zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg tussen de gemeente en SSW om lopende projecten te bespreken en nieuwe plannen te ontwikkelen.

Besloten is om na vaststelling van de nieuwe Woonvisie 2013-2020 opnieuw prestatieafspraken te maken tussen beide partijen omdat vele beleidsuitgangspunten, maatschappelijke en economische ontwikkelingen er toe hebben geleid dat niet alle gemaakte afspraken meer actueel zijn.

4. Juridisch kader / Wetgeving

Hetgeen de gemeente De Bilt kan ondernemen om de woningmarkt goed te laten functioneren en te stimuleren is mede afhankelijk van wetgeving. Op verschillende niveaus is wetgeving omtrent de woningmarkt opgesteld. Hieronder kort, per bestuurslaag, een weergave van de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden.

4.1 Europees

Op Europees niveau is besloten dat wanneer corporaties hun staatsteun willen behouden, ze 90% van de vrijkomende woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een (gezins) inkomen van maximaal €34.085, - (prijsspeil 2012). Deze regeling is op 1 januari 2011 van kracht geworden. De resterende 10% mogen corporaties naar eigen inzicht toewijzen aan onder meer huishoudens met een inkomen tot € 42.000, -. Deze regeling heeft grote consequenties voor huidige en toekomstige huurders. Huishoudens die op dit moment een huurwoning bewonen en een hoger inkomen hebben dan de gestelde norm zullen niet verhuizen. Huishoudens die op de wachtlijst staan met een hoger inkomen dan de gestelde norm komen vrijwel niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en moeten op zoek naar een particuliere huurwoning dan wel koopwoning.

Afgelopen jaar hebben de corporaties voor het eerst te maken gehad met het handhaven van deze norm. Ook corporatie SSW heeft zich hieraan gehouden. De (financiële) consequenties voor de corporatie zijn dermate groot dat het niet te overzien is de gestelde norm niet te handhaven. Te concluderen is dat in 2011 totaal 330 mutaties hebben plaatsgevonden, het merendeel van de vrije invulling (10%) is besteed aan het huisvesten van mensen met een urgentie én een hoger huishoudinkomen dan de gestelde norm. In de gemeente De Bilt zijn slechts 3 woningen aangeboden en toegewezen aan regulier woningzoekenden met een huishoudinkomen tussen € 33.614, - - € 42.000, - (prijsspeil 2011). Inzicht in de omvang van het aantal woningzoekenden met een inkomen tussen genoemde inkomensgrenzen is er niet, enkel op het moment van inschrijven en het moment van accepteren van een woning wordt gevraagd naar het inkomen. In de tussenliggende periode verandert het inkomen vaak en daar is geen zicht op. Wel weten we dat in de gehele 13% van de huishoudens (2.450 huishoudens) een inkomen heeft tussen de € 34.085- 43.000, -. Dit zijn uiteraard niet allemaal woningzoekenden. Tevens zijn er ook huishoudens die op dit moment buiten de gemeente De Bilt wonen maar op zoek zijn naar een sociale huurwoning in de gemeente De Bilt met een dergelijk inkomen. Dit zorgt ervoor dat de transparantie ontbreekt.

De toewijzing van sociale huurwoningen is afgelopen jaar veranderd. De toewijzing van woningen aan de primaire doelgroep is gestegen van 81,7% in 2010 naar 92,8% in 2011. Het aantal toewijzingen aan middeninkomens (€ 33.614 - € 42.000) is afgenomen van 11,3% in 2010 naar 5,5% in 2011 en van hoge inkomens (> € 42.000, -) van 7% in 2010 naar 1,7% in 2011. Dit betekent dat de slaagkans voor een sociale huurwoning voor een huishouden met een inkomen binnen de gestelde inkomensnorm afgelopen jaar is gestegen.

De gestelde inkomensgrens levert veel discussie op, deze zou te laag zijn vastgesteld. Er is nu een grote groep huishoudens die niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning maar ook geen hypotheek kan krijgen om een woning te kopen.

Het verhogen van deze grens naar € 38.000 zou veel problemen oplossen, dit moet echter op Europees niveau besproken en besloten worden.

4.2 Landelijk

Het rijk stelt het kader doormiddel van de 'Huisvestingswet'. In deze huisvestingswet is opgenomen hoe de woonruimte verdeelt dient te worden, regels rondom de huisvestingsvergunning, het wijzigen van woonruimte en ook de beroep, toezicht en strafmogelijkheden. De huidige huisvestingswet dateert uit 1992 en is sindsdien niet structureel gewijzigd. In 2009 is besloten dat er een nieuwe huisvestingswet moet komen en is gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe huisvestingswet. De verwachting was dat de nieuwe Huisvestingswet in 2012 zou worden vastgesteld, door de val van het kabinet zal dit worden uitgesteld. Deze landelijke huisvestingswet dient als basis voor de Regionale Huisvestingsverordening van het BRU waar de gemeente De Bilt zich aan committeert.

4.3 Provinciaal

De Provincie heeft de rode contour vastgelegd. Buiten de rode contour mag in principe niet gebouwd worden. De rode contour ligt strak rondom de gemeentegrens van de gemeente De Bilt heen. Dit betekent dat het vrijwel onmogelijk is woningbouw te realiseren aan de rand van de kernen. Woningbouwprojecten kunnen vrijwel alleen op binnenstedelijk locaties worden ontwikkeld, op oude bedrijventerreinen (Inventum, De Rooy etc.) en andere kleine locaties kan gebouwd worden. De provincie geeft in sommige gevallen de ruimte om de rode contour iets op te rekken en op een andere locatie groen terug te geven (de Leijen zuid locatie). De provincie heeft hiermee een bepalend instrument in handen.

4.4 Regionaal/ BRU

De gemeente De Bilt is evenals 8 andere gemeenten rondom Utrecht aangesloten bij Bestuur Regio Utrecht (BRU). Op regionaal niveau zijn er afspraken gemaakt om het woningtekort in de regio terug te dringen. Om dit mogelijk te maken is een Regionale Huisvestingsverordening opgesteld waaraan de aangesloten gemeenten zich committeren. In deze Regionale Huisvestingsverordening, die jaarlijks geactualiseerd wordt, wordt ingegaan op de verdeling van woonruimte (inschrijving, passendheidseisen, urgentie, toewijzing van huurwoningen), het wijzigen van woonruimten (samenvoegen, splitsen en omzetten) en andere aanverwante bepalingen. Het BRU zou per 1-1-2013 opgeheven worden, echter door de val van het kabinet is dit sowieso opgeschoven en nog onduidelijk.

RSP subsidie

In 2005 heeft het BRU haar RSP (Uitvoeringscontract Regionaal Structuurplan) afspraken vastgesteld. Voor iedere opgeleverde woning die binnen de periode 2005-2010 werd opgeleverd zou een vergoeding uitbetaald worden. In de periode 2005-2010 zijn 320 woningen opgeleverd en voor dit aantal is door het BRU een vergoeding uitbetaald van totaal € 182.289, -. Dit bedrag bevindt zich in het fonds 'sociale woningbouw', na vaststellen van de nieuwe woonvisie 2013-2020 zal dit fonds ingezet worden om een of meerdere sociale woningbouwprojecten financieel te steunen.

5. Economische en demografische ontwikkelingen

Economische en demografische ontwikkelingen hebben grote invloed op het functioneren van de woningmarkt. Hieronder worden de belangrijkste ontwikkelingen, specifiek gericht op de gemeente De Bilt kort weergegeven.

5.1 Economische ontwikkelingen

Toen de woonvisie in 2006 werd vastgesteld groeide de Nederlandse economie met 6%, het hoogste groei cijfer in zes jaar (CBS 2006 rapport). Dit had ook positieve invloed op de woningmarkt, het aantal transacties was in 2006 bijna 210.000 en in 2008 bereikte de

gemiddelde landelijke transactieprijs haar hoogtepunt met een bedrag van € 253.500, - (bron: Woningmarkt cijfers.nl).

Eind 2008, begin 2009 daalde het consumentenvertrouwen, dit was het begin van de kredietcrisis die flinke invloed heeft op het functioneren van de woningmarkt. Ook in de gewilde, krappe woningmarkt waarin de gemeente De Bilt zich bevindt is het aantal transacties afgenomen en staan woningen langer te koop. Ter illustratie: in september 2008 stonden 281 woningen te koop tegen een gemiddelde vraagprijs van € 621.958, -. In maart 2012 stonden 550 woningen te koop tegen een gemiddelde vraagprijs van € 554.542, - (bron: Huizenzoeker.nl)

Particuliere woningbezitter en woningzoekenden

Particuliere woningbezitters weten dat het lastig is hun woning te verkopen, het aanbod is enorm en de prijzen dalen. Hierdoor blijven huiseigenaren langer dan voorheen in hun woning wonen die soms te klein of te groot geworden is. Het risico om met 2 hypotheekleningen te zitten is groter dan voorheen en gezien het feit dat ook de werkgelegenheid en dus de zekerheid van een vaste baan voor velen in het geding is blijven mensen zitten. De doorstroming stagneert hierdoor flink. Een andere bijkomstigheid is dat hypotheekverstrekkers strengere eisen stellen en dus minder geld lenen aan kopers van een woning. Het hypotheekbedrag wat een woningzoekende in deze tijd krijgt ligt flink lager dan enkele jaren geleden. In 2008 kon iemand bij een laag rentepercentage (< 5%) zo'n 6 keer het bruto jaarinkomen als hypotheekbedrag lenen. In 2012 gaat dit niet meer op, door de verscherpte hypotheekregels krijgt iemand nu maximaal 4,5 keer het bruto jaarinkomen van de hypotheekverstrekker.

In de praktijk betekent dit voor een huishouden met een modaal inkomen, het volgende:

2008: € 32.000 x 6 = € 192.000

2012: € 32.000 x 4,5 = € 144.000

In de regio Utrecht is voor een bedrag van € 192.000 nog een appartement of kleinere woning te vinden, voor een bedrag van € 144.000, - is dit vrijwel onmogelijk. Dit toont aan dat door het aanscherpen van de hypotheekregels het voor mensen met een modaal inkomen erg lastig is geworden een woning te kopen in de regio. Dit leidt er toe dat mensen, indien mogelijk, niet verhuizen maar blijven wonen waar ze wonen. Dit zorgt voor stagnering op de woningmarkt.

Beleggers en ontwikkelaars

Niet alleen voor particuliere woningbezitters en woningzoekenden is de economische crisis van invloed op het functioneren van de woningmarkt, ook voor beleggers en ontwikkelaars is de afgelopen jaren veel veranderd. Tot enkele jaren geleden was het rendabel om een stuk grond te kopen en te ontwikkelen als woningbouwlocatie. De woningen werden zonder enige moeite verkocht, iedereen zag het bezit van een eigen woning als een goede investering. Nu bezitten beleggers en ontwikkelaars stukken grond waar de voorverkoop van 70% bij lange na niet gehaald wordt. Projecten vertragen hierdoor met jaren, bouwprogramma's moeten aangepast worden aan de wensen van de woningzoekenden en dus kampen de grondbezitters met hoge kosten en stagnerende projecten. Dit is ook te zien in onze gemeente. Binnenkort zal een extern onderzoek worden uitgevoerd waarbij gekeken wordt naar de afzetbaarheid van alle geplande woningbouwprojecten.

5.2 Demografische ontwikkelingen

Afgelopen jaren is de samenstelling van de bevolking van de gemeente De Bilt veranderd, dit heeft zijn weergave op het functioneren van de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen die afgelopen jaren hebben plaatsgevonden worden hieronder genoemd.

Vergrijzing

Een toenemend aantal ouderen met een leeftijd van 65 of ouder noemen we vergrijzing. In de gemeente De Bilt wonen relatief veel ouderen en dus is het cijfer van vergrijzing hoog. In onderstaande tabel is te zien dat in de periode 2005-2012 het aantal 65+ ers in de gemeente De Bilt is toegenomen met 879 personen. Het percentage 65+ ers in de gemeente De Bilt in 2012 is 21,72%, landelijk gezien ligt dit percentage op 15,6% (CBS 2011). De verwachting is dat de toenemende vergrijzing ook de komende jaren nog door zal zetten. Mensen worden

gemiddeld gezien steeds ouder en in combinatie met het feit dat de gemeente De Bilt een dure woongemeente is en dus weinig jonge gezinnen trekt, zal procentueel gezien het aantal ouderen de komende jaren nog flink toenemen.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Totaal	42195	42037	42016	41998	41984	42017	42049	42082
65+	8265	8364	8509	8614	8717	8841	8844	9144
	19.58%	19.89%	20.25%	20.51%	20.76%	21.04%	21.03%	21.72%

(CBS, 2012)

Ontgroening

Een afnemend aantal jongeren, jonger dan 20 jaar, noemen we ontgroening. In de gemeente De Bilt is het aantal jongeren in de periode 2005-2012 afgenomen met 227. De verwachting is dat deze geringe afname ook de komende jaren doorzet. Reden hiervoor is ondermeer dat de gemeente De Bilt geen grote uitleglocaties heeft waar relatief betaalbare eengezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. Een gemeente als bijvoorbeeld Houten trekt vanuit de gehele regio starters en jonge gezinnen aan vanwege de relatief ruime woningen voor een betaalbare prijs en dus is daar juist een toename te zien in het aantal jongeren.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Totaal	42195	42037	42016	41998	41984	42017	42049	42082
< 20	10318	10306	10265	10275	10207	10173	10106	10091
	24.45%	24.51%	24.43%	24.46%	24.31%	24.21%	24.03%	23.97%

(CBS, 2012)

Toename van het aantal huishoudens

Het aantal huishoudens is afgelopen jaren landelijk gezien flink gestegen. Steeds meer mensen wonen langer alleen, scheiden van elkaar, verliezen hun partner etc. Ook in de gemeente De Bilt is deze trend zichtbaar. In onderstaande tabel is de verandering in het aantal huishoudens vanaf 2005 weergegeven. Zichtbaar is dat het totaal aantal huishoudens in de periode 2005-2011 is toegenomen met 305. Het totaal inwonersaantal is in diezelfde periode zelfs afgenomen met 146. Deze ontwikkeling heeft grote invloed op het aantal woningen dat nodig is om iedereen te kunnen huisvesten. De verwachting is dat deze trend zich ook komende jaren voortzet.

	2005	2009	2010	2011
Totaal aantal huishoudens	18525	18550	18851	18830
Eenpersoonshuishoudens	6527	6697	7015	7033
Meerpersoonshuishoudens	11998	11853	11836	11797
Eenoudergezinnen	1022	1093	1134	1184

(CBS, 2012)

6. Woningbouwprogramma

Afgelopen jaren is er in de gehele regio Utrecht een flink aantal woningen gebouwd om het woningtekort terug te dringen. Desondanks blijft de schaarste bestaan. Hieronder wordt eerst kort ingegaan op de regionale woningmarkt, daarna in het specifiek op het Biltse woningbouwprogramma.

Schaarste op de regionale woningmarkt

De regio Utrecht is een gewilde woonomgeving, het aantal inwoners is in de periode 2000-2010 toegenomen met 13% van 555.044 naar 625.692. De verwachting is dat deze stijgende lijn zich komende jaren voortzet en dat de Regio Utrecht in 2030 tussen de 721.300- 747.500 inwoners telt (BRU woningmarktmonitor 2011).

De grote aantrekkingskracht van de regio in combinatie met het feit dat huishoudens steeds kleiner worden zorgt ervoor dat de vraag naar woningen groter is dan dat er woningen beschikbaar zijn. Om de schaarste tegen te gaan is afgelopen jaren flink gebouwd. In de

periode 2000-2009 zijn totaal in de gehele regio Utrecht, 34.914 woningen opgeleverd. Echter het is lastig gebleken woningbouwprojecten van de grond te krijgen. Het duurt vaak vele jaren voordat een woningbouwproject daadwerkelijk gerealiseerd is. De hoge grondprijs in onze regio en het feit dat er maar op enkele plekken (onder meer Leidsche Rijn en Houten) grote uitleglocaties zijn waar grote aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden, zorgt ervoor dat de schaarste blijft bestaan.

Woningbouw in de gemeente De Bilt

De gemeente De Bilt heeft zich in 2006 de ambitieuze doelstelling opgelegd om binnen de periode 2006-2015 ruim 1.200 woningen te realiseren binnen de gemeentegrenzen. Van dit totaal aantal zou 35% in de sociale huur dan wel koopsector gebouwd dienen te worden om het regionaal vastgestelde percentage van 30% sociale woningbezit (van het totale woningbezit) te kunnen evenaren.

In onderstaande tabel is te zien hoeveel woningen er afgelopen jaren zijn opgeleverd.

Jaar	Aantal opgeleverde woningen	Sociale huur/koop
2005	7	0
2006	65	24
2007	73	0
2008	38	0
2009	99	28
2010	38	22
Totaal	320	74

Onder andere de projecten Centrumgebied Bilthoven, Melkweg, Voormalig gemeentehuis Maartensdijk, Kwinkelier, Inventumterrein en AH locatie Looydijk staan op de planning om op korte termijn te worden gerealiseerd. Totaal zijn er binnen de gehele gemeente op dit moment 26 woningbouwprojecten met in totaal circa 939- 962 woningen die tot aan 2020 gerealiseerd zouden kunnen worden. Het is gezien de economische omstandigheden echter zeer de vraag of alle 26 woningbouwprojecten zoals nu op de planning staan daadwerkelijk gerealiseerd zullen gaan worden en of het bouwprogramma zoals nu waarschijnlijk lijkt ook gebouwd zal worden. Binnenkort zal een extern onderzoek worden uitgevoerd waarbij gekeken wordt naar de afzetbaarheid van alle 26 geplande woningbouwprojecten.

7. Algehele conclusie/ doorkijk nieuwe woonvisie

In de periode 2006- 2012 is op het gebied van 'wonen' veel gebeurd in de gemeente De Bilt. Ondanks de economische crisis en de impact die dit op het functioneren van de Biltse woningmarkt heeft gehad, zijn afgelopen jaren 320 woningen opgeleverd, ook in het goedkope segment en in de kleine kernen (in samenwerking met SSW). Het ambitieuze woningbouwprogramma van ruim 1.200 woningen tot aan 2015 lijkt echter niet haalbaar. Maar ook de komende jaren staan veel projecten op de planning om gerealiseerd te gaan worden. De totale woningvoorraad is afgelopen jaren gestegen en tevens is het percentage sociale woningbouw toegenomen tot 29%. De samenwerking met SSW is door het vastleggen van prestatieafspraken en regelmatig overleg op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau prima verlopen en duurzaam gebleken. Uit de evaluatie valt te concluderen dat afgelopen jaren veel bereikt is maar dat enkele aandachtspunten, waaronder bouwen voor specifieke doelgroepen en aandacht voor wonen en zorg, ook in de nieuw woonvisie opgepakt en voortgezet moet worden.

Bijlage 2 Beleidskaders

Hetgeen de gemeente De Bilt kan ondernemen om de woningmarkt goed te laten functioneren en te stimuleren, is mede afhankelijk van wetgeving. Op verschillende niveaus is wetgeving rondom 'wonen' opgesteld. Hieronder volgt per bestuurslaag een weergave van de huidige wetgeving waar we mee te maken hebben.

1. Europees beleid

1.1 90% regeling

Op Europees niveau is besloten dat per 1-1-2011 woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 664,66 prijspeil 2012) verhuurd moeten worden aan de primaire doelgroep. Onder de primaire doelgroep wordt verstaan: huishoudens met een beschikbaar gezinsinkomen van maximaal € 34.085,- (norm 2012). Gesteld wordt dat woningcorporaties zich moeten focussen op het huisvesten van deze doelgroep. De groep huishoudens met een hoger beschikbaar gezinsinkomen zou in staat moeten zijn zelf een huurwoning dan wel een koopwoning te betrekken.

Alleen als corporaties over de periode 2011 en 2012 gemiddeld gezien 90% of meer hebben toegewezen aan deze doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 34.085,- (prijspeil) kunnen zijn hun DAEB steun behouden. Ook voor de jaren na 2012 blijft deze regelgeving gelden, dan zal er ieder jaar een afrekening plaatsvinden. Het behoudt van DAEB (diensten van algemeen economisch belang) staatssteun is voor een corporatie erg belangrijk. De meeste activiteiten van corporaties kunnen worden aangemerkt als DAEB en dus kunnen corporatie in 3 vormen staatssteun ontvangen:

1. Overheidsgarantie op geborgde leningen die de corporatie afsluit bij het waarborgfonds sociale woningbouw.
2. Projectsteun en saneringssteun vanuit het centraal fonds volkshuisvesting.
3. Korting op de grondprijs van gemeenten (Bron, Aedes.nl).

De resterende 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen is door de woningcorporatie zelf toe te wijzen. In de praktijk blijkt dat deze vrije ruimte grotendeels toegewezen wordt aan huishoudens met een urgentie die een inkomen tussen de € 34.085,- - € 43.000,- hebben. Voor de regulier woningzoekenden met een inkomen boven de gestelde norm betekent dit dat de opgebouwde wachttijd niets meer waard is en de kans vrijwel uitgesloten is een sociale huurwoning toe gewezen te krijgen.

Deze 90% regeling heeft grote invloed op de kansen op de woningmarkt voor de woningzoekenden. Een woningzoekende met een inkomen lager dan de gestelde grens, heeft meer kans op een woning doordat het aantal ingeschrevene afneemt. De woningzoekende met een inkomen net boven de gestelde grens heeft juist vrijwel geen kans meer op de sociale huurwoningmarkt. In een regio als Utrecht, is het erg lastig voor deze (laatstgenoemde) doelgroep woonruimte te vinden. Huren in de sociale sector is vrijwel uitgesloten, het verkrijgen van een hypotheek voor een koopwoning is vaak ook erg lastig. Er is hiermee een nieuwe aandachtsgroep ontstaan die gehuisvest moet worden. Op landelijk en ook regionaal niveau wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn voor deze doelgroep. Sinds de in werking treden van deze regeling wordt aangedrongen op het verhogen van deze inkomensgrens.

2. Rijksbeleid

2.1 Huisvestingswet

Het rijk stelt het kader doormiddel van de 'Huisvestingswet'. In de huisvestingswet is opgenomen hoe de woonruimte verdeelt dient te worden, de regels rondom huisvestingsvergunningen, het wijzigen van woonruimte en de beroep, toezicht en strafmogelijkheden. De huidige huisvestingswet dateert uit 1992 en is sindsdien niet structureel gewijzigd. In 2009 is besloten dat er een nieuwe huisvestingswet moet komen en is gestart met de voorbereidingen. De verwachting is dat de nieuwe Huisvestingswet in 2013 zal worden vastgesteld en van kracht zal worden. Enkele veranderingen in deze nieuwe wet ten opzichte van de bestaande huisvestingswet zijn:

- WGR+ gemeenten, de + zal verdwijnen en dit betekent dat gemeenten niet meer verplicht zijn een regionale huisvestingsverordening op te stellen.
- De mogelijkheid wordt geboden om 50% van het vrijkomende woningaanbod toe te wijzen aan woningzoekenden die een sociale of economische binding hebben met de gemeente. Dit geeft de mogelijkheid om meer lokaal toe te wijzen dan voorheen mogelijk was.
- Tenminste de helft van de vergunningsplichtige woningvoorraad (< € 664,66, peildatum 2012) is beschikbaar voor huishoudens zonder economische of maatschappelijke binding met de gemeente. Dit om vrije vestiging niet helemaal uit te sluiten.

2.2 Regeerakkoord 2012

Het Regeerakkoord 'Bruggen slaan' dat VVD en PvdA eind oktober 2012 naar buiten hebben gebracht kent een paragraaf over de woningmarkt. Naar aanleiding van de genoemde maatregelen en interventies is rumoer ontstaan. In februari 2013 heeft het kabinet met D66, CU, SGP en de coalitiepartijen een aangepast 'woonakkoord' gesloten.

De aanpassingen die voorgesteld worden zullen flinke impact hebben op het functioneren van de woningmarkt. We zullen de belangrijkste punten uit het regeerakkoord en het woonakkoord hieronder kort weergeven.

Koopmarkt

- De Hypotheekrenteaftrek blijft bestaan maar wordt aangepast
- Voor bestaande en nieuwe hypotheke wordt vanaf 2014 het maximale aftrektarief, dat nu in de vierde belastingschijf ligt, teruggebracht naar het tarief van de derde belasting schijf.
- Nieuwe hypotheke worden enkel verstrekt onder annuitaire aflossingsvoorwaarden (volledig en annuitair aflossen van hypotheke binnen 30 jaar).
- Het wordt mogelijk om naast de hypotheek een tweede lening af te sluiten tot 50% van de waarde van de woning en een looptijd van maximaal 35 jaar. Deze tweede lening kan niet worden afgetrokken van de belastingen
- De problemen rondom restschulden wordt aangepakt, de rente betaald op restschulden kan tijdelijk, maximaal 5 jaar, en onder voorwaarden worden afgetrokken.
- De gunstige leningsvoorwaarden voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland zal worden uitgebreid.
- Het budget voor startersleningen wordt in 2013 verhoogd naar 50 miljoen, hierdoor kunnen circa 11.000 starters worden geholpen.
- De overdrachtsbelasting wordt structureel verlaagd naar 2%.

Huurmarkt

- De huurtoeslag blijft intact
- Er zal een gedifferentieerde huurverhoging mogelijk worden:
 - Huurders met een huishoudinkomen tot € 33.000,- inflatie plus 1,5%
 - Huurders met een huishoudinkomen tussen € 33.000,- en € 43.000,- inflatie plus 2%
 - Huurders met een huishoudinkomen boven € 43.000,- inflatie plus 4%
- Huishoudens kunnen huurverlaging ontvangen wanneer hun salaris daalt.
- Er komt tot en met 2017 jaarlijks extra geld vrij voor huursubsidie. Dit jaar 135 miljoen, dan 225 miljoen, 315 miljoen en in 2017 420 miljoen euro.

- Gehandicapten en chronisch zieken kunnen onder de inkomensafhankelijke huurverhoging uitkomen doormiddel van een hardheidsclausule. Hier zijn wel voorwaarden aan verboden
- Voor huurders met een huishoudinkomen boven € 43.000,- wordt de maximale huurprijs op basis van het woning waarderingssysteem tijdelijk los gelaten, dit om scheefwonen aan te pakken.

Bouwsector

- Voor de periode van 1 jaar, ingaande 1 maart 2013, wordt het BTW tarief voor verbouwing en renovaties voor bestaande bouw, verlaagd van 19% naar 6%.
- Er komt een investeringsfonds van 150 miljoen voor energiebesparende maatregelen in de gebouwde omgeving, zowel voor verhuurders als voor particulieren woningbezitters. Het fonds wordt aangevuld door een bijdrage vanuit de markt zodat het fonds kan stijgen tot een bedrag van circa 600 miljoen.

Corporaties

- Woningcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied.
 - De taak van woningcorporaties wordt teruggebracht naar bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en daaraan ondergeschikt maar direct verbonden maatschappelijke vastgoed.
 - Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten.
 - Gemeenten met meer dan 100.000 inwoners krijgen meer bevoegdheden.
 - De schaal van corporaties moet overeenkomen met de schaal van de regionale woningmarkt en de maatschappelijke kerntaak.
 - De extra huurinkomsten (gevolg van huurprijsverhoging) zullen via een heffing worden afgeroomd.

De praktische uitwerking en uitvoering van deze veranderende taak, de aansturing van gemeenten en de toenemende bevoegdheden is nog onduidelijk. Op rijksniveau is een projectgroep gevormd die hier onderzoek naar verricht.

- De verhuurdersheffing die de woningcorporaties zullen moeten afdragen zal langzamer oplopen dan in het regeerakkoord is opgenomen . Hij bedraagt in 2013 50 miljoen en loopt op tot 1.7 miljard in 2017.

2.3 Wonen, welzijn, zorg

Het aantal inwoners met een zorgvraag dat in de eigen woonomgeving blijft wonen zal de komende jaren verder toenemen. Dit is het gevolg van een trend in de samenleving waarbij mensen met een zorgvraag er zelf voor kiezen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Deze trend wordt onderbouwd door het college voor zorgverzekeringen (Cvz). Het Cvz heeft vastgesteld dat tussen de 7% en 15% van de mensen die voor een intramurale instelling zijn geïndiceerd, blijft wonen in de bestaande woning. In de sector ouderenzorg zijn deze percentages tussen de 15% en 20% (rapport Signalement zorg en wonen, 4 april 2012 uitgebracht aan staatssecretaris van VWS). Dit zal tot gevolg hebben dat de behoefte naar geschikte woningen en naar zorg en ondersteuning in de thuissituatie zal toenemen. Met het wijkgericht aanbieden van maatschappelijke ondersteuning (zorg en welzijn), zoals ontwikkeld is in het project MENS en sinds 1 januari 2013 wordt voortgezet door de Stichting MENS, wordt ondersteuning dicht bij huis opgezet en aangeboden. Het voorgenomen rijksbeleid zal de komende jaren een extra druk leggen op zowel de behoefte aan zorg dicht bij huis als op de behoefte aan geschikte woningen.

Rijksmaatregelen

Het rijk wil de komende jaren een aantal extramurale zorgvormen (begeleiding en persoonlijke verzorging) die nu nog gefinancierd worden via de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) over te hevelen naar de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo): de transitie AWBZ. De transitie AWBZ zal in 2015 haar beslag krijgen.

Een tweede maatregel van het rijk betreft het beperken van de mogelijkheid om opgenomen te worden in een intramurale voorziening voor zorg. In jargon het afschaffen van de zorgwaarte-

pakketten 1 t/m 4. Deze maatregel heeft tot gevolg dat het aantal mensen met een zorgvraag dat in de bestaande woning blijft wonen zal toenemen. Voor de gemeente heeft dit tot gevolg dat het aantal mensen dat een beroep zal doen op zorg thuis, waarvoor de gemeente verantwoordelijk wordt, zal toenemen.

Indien mensen in aanmerking willen komen voor opname in een intramurale zorginstelling voor ouderenzorg, verstandelijk gehandicaptenzorg of geestelijke gezondheidszorg is een indicatie vereist. De indicatie wordt gesteld op basis van de zorgbehoefte, aan de zorgbehoefte wordt een pakket aan zorg, een zorgzwaartepakket, gekoppeld. Op basis van het zorgzwaarte pakket ontvangt de zorginstelling en budget. Voor elke zorgsector bestaan er ongeveer 8 tot 9 zorgzwaartepakketten. De rijksoverheid is voornemens de lichtste vier zorgzwaarte pakketten (1 t/m 4) te schrappen. Dat wil zeggen dat er niet meer geïndiceerd wordt voor opname in een instelling, nog wel voor zorg thuis. Voor inwoners die al een indicatie hebben van voor 1 januari 2013 en voor inwoners die reeds opgenomen zijn heeft deze wijziging geen gevolgen. Beide groepen behouden hun (recht op) zorg. Het schrappen van zorgzwaartepakketten 1 t/m 4 zal gefaseerd voor diverse zorgvormen worden ingevoerd. Het tijdspad ziet er als volgt uit:

Invoeringstraject zorgzwaartepakketten

	Ouderenzorg	Verstandelijk gehandicaptenzorg	Geestelijke gezondheidszorg
2013	1 en 2	1 en 2	1 en 2
2014	3		
2015		3	3
2016	4	4	

3. Provinciaal beleid

3.1 Provinciale Kadernota wonen

De provincie heeft een provinciale kadernota wonen vastgesteld voor de periode 2012-2025. In deze nota geeft de provincie een integraal kader voor de provinciale aanpak voor wat betreft wonen en binnenstedelijke ontwikkeling. Deze kadernota sluit aan op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en bevat de ambities en opgaven die de provincie zich de komende jaren heeft gesteld. Door wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied in te plannen, behouden we de vitaliteit van dorpen en steden. Inzetten op deze ontwikkeling is nodig vanwege:

- het belang van vitale steden voor het functioneren van de economie,
- de bijdrage aan een beter draagvlak voor openbaar vervoer en daarmee aan de bereikbaarheid,
- de bijdrage aan een beter draagvlak voor tal van voorzieningen (waaronder het culturele aanbod) die het wonen in de regio aantrekkelijk maken,
- het voorkomen van extra ruimteclaims op het landelijk gebied,
- de vraag naar binnenstedelijk wonen.

De kadernota wordt vertaald in actieplannen die een concrete uitwerking geven van de gestelde ambities. Bron: Provincie Utrecht 2012, kadernota wonen en binnenstedelijke ontwikkeling

3.2 Rode contour

De provincie heeft strak rondom het bebouwde gebied van de gemeente De Bilt een denkbeeldige lijn getrokken. Deze denkbeeldige lijn wordt de rode contour genoemd. Buiten deze rode contour mag in principe niet gebouwd worden. De provincie heeft hiermee een bepalend instrument in handen. Concreet betekent dit dat het aantal woningbouwlocaties binnen onze gemeente beperkt is.

Op onderstaande kaart is de rode contour weergegeven.



Bron: Geoweb gemeente De Bilt

Op dit moment is de provincie bezig met het opstellen van een nieuwe Structuurvisie. Verwacht wordt dat de strakke rode contour op sommige punten mogelijk wat flexibeler wordt. Indien aangetoond kan worden dat het belang van het oprekken van de contour voor kleinschalige woningbouw erg groot is, wordt het in de toekomst wellicht mogelijk de rode contour op te rekken. Deze verandering geeft enige ruimte voor nieuwe, kleinschalige woningbouwontwikkelingen met name in de kleine kernen. De verwachting is dat de provincie haar nieuwe Structuurvisie in het 1^e kwartaal van 2013 vaststelt.

4. Regionaal beleid

Sinds 2006 kent Nederland 8 stadsregio's onder de naam 'Wet Gemeenschappelijke Regelingen, ook wel WGR+ genoemd. Deze stadsregio's zijn ingesteld om in grootstedelijke gebieden noodzakelijke en verplichte samenwerking vorm te geven. De + zorgt ervoor dat er rechtstreekse wettelijke taken en bevoegdheden kunnen worden opgelegd. Een van deze 8 stadsregio's is het Bestuur Regio Utrecht (BRU) waar naast de gemeente De Bilt de gemeenten Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen en Zeist binnen vallen.

De WGR+ is geen vierde bestuurslaag (naast Rijk, Provincie en Gemeente) maar gaat uit van het principe 'verlengd lokaal bestuur'. Het algemeen bestuur is samengesteld uit raadsleden en collegeleden van de deelnemende gemeenten. Het Bestuur Regio Utrecht werkt zowel namens als voor de deelnemende gemeenten.

Het rijk heeft in haar regeerakkoord besloten de WGR+ regio's op te heffen. Echter is onduidelijk of en wanneer dit zal gebeuren. In BRU verband is echter besloten dat samenwerken op de verschillende beleidsterreinen, waaronder wonen, belangrijk is gezien het regionale karakter. Ook indien de WGR+ wordt afgeschaft zal tussen de 9 gemeenten op bestuurlijk niveau samengewerkt blijven worden om het regionale woningtekort terug te dringen.

Op het gebied van wonen vervult het BRU verschillende rollen:

- BRU Huisvestingsverordening opstellen
- Verdelen subsidiegelden
- Verdeling woonruimtevoorraad
- Sociale woningbouw stimuleren
- Regionale woningbouwprogramma's afstemmen
- Regionale woningmarkt onderzoeken uitvoeren

4.1 BRU Huisvestingsverordening

Op regionaal niveau zijn er afspraken gemaakt om het woningtekort in de regio terug te dringen. Om dit mogelijk te maken is een Regionale Huisvestingsverordening opgesteld waaraan de aangesloten gemeenten zich committeren. In deze Regionale Huisvestingsverordening, die jaarlijks geactualiseerd wordt, wordt ingegaan op de verdeling van woonruimten (inschrijving, passendheidseisen, urgentie, toewijzing van huurwoningen), het wijzigen van woonruimten (samenvoegen, splitsen en omzetten) en andere aanverwante bepalingen. Deze huisvestingsverordening vormt het uitgangspunt voor het behandelen van diverse aanvragen en verzoeken.

4.2 Regionale woonvisie

Het BRU heeft in 2009 een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot aan 2030. Het groeiende woningtekort in de regio en de economische recessie vormden aanleiding een regionale woonvisie op te stellen.

De volgende 4 kernuitgangspunten staan centraal in deze visie:

1. De regio maakt zich sterk voor het terugdringen van het kwantitatieve woningtekort.
2. De regio wil sturen op de betaalbaarheid van de regionale woningvoorraad. Zij zet zich in voor voldoende sociale huisvestingsmogelijkheden en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
3. De regio wil sturen op het versterken van de woonkwaliteit, in het verlengde van de veranderende woningbehoefte voor specifieke doelgroepen.
4. Tenslotte ziet de regio het eerlijk verdelen van de schaarse woonruimte als taak.

Bron: Regionale woonvisie 2030 BRU

5. Gemeentelijk beleid

5.1 Bilts Manifest

In 2009 is het Bilts Manifest opgesteld. In dit Manifest wordt globaal de toekomst geschetst tot aan 2030. Er is gekozen voor 3 ontwikkelingsrichtingen: Innovatie & Creatie, Vitalisatie en

Recreatie. Het doel is om langs deze 3 wegen de toekomst tegemoet te treden met behoud van identiteit.

De 3 ontwikkelingsrichtingen zijn verder uitgewerkt in 6 kernkwaliteiten.

- Ruimte en groen
- Historische landschappen
- Krachtige kernen
- Hoogwaardige kennis
- Topper in sport
- Centrale ligging

In alle 6 de kernkwaliteiten is 'wonen' verweven. De algehele trend die uit het Manifest blijkt is dat het erg prettig wonen is in de gemeente De Bilt, dat het groene karakter gewaarborgd moet blijven maar dat er in alle kernen ruimte moet blijven voor kleinschalige uitbreiding van woningen zodat onder meer het voorzieningen niveau en daarmee de leefbaarheid behouden wordt.

5.2 Structuurvisie

Begin 2012 is de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie zijn de kaders vastgelegd voor het ruimtelijk beleid tot aan 2030. Het doel is om samenhang te brengen in ruimtelijke ontwikkelingen die binnen de gemeente plaatsvinden. De structuurvisie gaat in op thema's zoals wonen, werken, voorzieningen, landschap en recreatie.

Wonen neemt binnen de structuurvisie een belangrijke positie in en is verweven met diverse andere thema's gezien de beperkte ruimte die beschikbaar is binnen de gemeentegrenzen. Uitgangspunt is dat alle inwoners een kans moeten hebben op de woningmarkt in de eigen kern. De doorstroming binnen en ook tussen de kernen moet gestimuleerd worden om kansen voor starters, jonge gezinnen en senioren te verbeteren. Kleinschalige uitbreiding, ook in de kleine kernen is denkbaar om de druk op de woningmarkt, met name voor enkele doelgroepen, te verminderen. In de gemeentelijke Structuurvisie 2012-2030 is het volgende opgenomen:

Strategie voor woningbouw naar behoefte

Door middel van het opstellen van een actuele woonvisie in combinatie met jaarlijks monitoren wordt per kern onderzocht wat er nodig is om de woningmarkt in beweging te houden en hoe dat kan worden bewerkstelligd. Op basis van de informatie die daar uit naar voren komt, wordt vervolgens (per kern) een keuze gemaakt over hoe om te gaan met woningbouw. Steeds gelden daarbij de volgende achtereenvolgende stappen als uitgangspunt.

1. Indien blijkt dat er geen behoefte is, hoeven er ook geen woningen te worden gebouwd.
2. Indien blijkt dat er wel behoefte is aan het creëren van dynamiek op de woningmarkt, wordt eerst gekeken of dat zonder fysieke ingrepen kan door gebruik te maken van de bestaande huizenvoorraad en het stimuleren van doorstroming, bijvoorbeeld door (waar mogelijk) scheefhuur aan te pakken. Daarbij dient gemeld te worden dat de mogelijkheden voor gemeente en woningcorporatie relatief beperkt zijn en dit vooral afhankelijk is van landelijke wet- en regelgeving. Een andere mogelijkheid is het realiseren van functieverandering voor gebouwen naar een woonbestemming.
3. Indien blijkt dat de bestaande woningvoorraad niet afdoende is om aan de vraag (kwantitatief en/of kwalitatief) in één of meerdere kernen te voldoen en om doorstroming te bewerkstelligen dan wordt bepaald hoeveel nieuwe woningen er noodzakelijk zijn en van welke typologie en prijsklasse; bij voorkeur wordt nieuwbouw overigens 'toekomstbestendig' gemaakt door middel van een flexibele invulling (transformeerbaar bouwen). Vervolgens wordt onderzocht of deze woningen binnen een realistische termijn ontwikkeld kunnen worden op de reeds vastgelegde inbreidingslocaties en/of dat er nieuwe herstructurerings- en transformatielocaties voorhanden zijn. Zorgvuldige transformatie en hergebruik van vrijkomende (historische) gebouwen heeft daarbij bijzondere aandacht. Verdere inbreiding die ten koste gaat van groen in de kernen is in principe niet wenselijk omdat dit een negatief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de kernen en daarmee op de dorps karakteristiek en de kwaliteit van de leefomgeving.
4. Inbreiding en herstructurering zijn vaak kostbare ontwikkelingen die niet zelden vragen om een intensief nieuwbouwprogramma met duurdere woningen (appartementen). Het is mogelijk dat daarmee

ook de gewenste doorstroming op de woningmarkt kan worden bewerkstelligd, maar de kwalitatieve mogelijkheden voor de komende jaren zijn daarmee binnen de kernen relatief beperkt. Om die reden wordt in het kader van de structuurvisie ook een vierde stap gedefinieerd. Indien het niet lukt door middel van de voorgaande stappen kwalitatief en/of kwantitatief in de behoefte van een kern te voorzien, dan wordt - in het uiterste geval - in samenspraak met de inwoners onderzocht waar mogelijkheden liggen voor een beperkte (dorpse) uitbreiding buiten de rode contour. Bij een dergelijke uitbreiding gelden altijd de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- kleinschalig en op dorpse wijze;
- alleen indien deze landschappelijk inpasbaar is;
- bij voorkeur als middel om een bestaand ruimtelijk knelpunt weg te nemen, ter plekke of elders middels verevening;
- de (landschappelijke) begrenzing (van de uitbreiding) moet van tevoren goed aan te geven zijn;
- er wordt gedoseerd en gefaseerd gebouwd in kleine afgeronde stapjes die het mogelijk maken om op ieder moment te stoppen, zonder dat daarbij een onafgerond geheel ontstaat.;
- de locatie ligt bij voorkeur nabij bestaande voorzieningen;
- de locatie moet eenvoudig te ontsluiten zijn, zonder onevenredige overlast voor de omgeving;
- de nieuwe woningen worden zoveel mogelijk 'toekomstbestendig' gemaakt door middel van een flexibele invulling (transformeerbaar bouwen);
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Bron: Structuurvisie gemeente De Bilt 2030

Bijlage 3 De Biltse situatie

We gaan in op de Biltse samenleving, hoe is de demografie van onze bevolking per kern opgebouwd en hoe zal deze zich komende jaren ontwikkelen? Ook kijken we naar de economische ontwikkelingen die van invloed zijn op het functioneren van de Biltse woningmarkt. In het tweede gedeelte gaan we in op de Biltse woningmarkt. Hoeveel woningen van welk type in welke prijsklasse hebben we op dit moment binnen onze gemeentegrenzen en waar is komende jaren nog behoefte aan?

1. De Biltse samenleving

1.1 Demografische ontwikkelingen

We bevinden ons in een erg gewilde woonomgeving, de regio Utrecht. De verwachting is dat dit komende jaren ook zo zal blijven, en dus gaan we er vanuit dat ook de bevolking in de gemeente De Bilt zal toenemen. Er zijn verschillende scenario's denkbaar tot aan 2030. We maken gebruik van migratieontwikkelingen, het geboortesaldo uit het verleden en de verwachte ontwikkelingen in de toekomst. Het toekomstige migratiesaldo wordt grotendeels gebaseerd op de verwachte woningbouwontwikkelingen in de gemeente.

De samenstelling van de Biltse bevolking is bepalend voor het functioneren van de woningmarkt. Als het aantal ouderen flink toeneemt, betekent dit een andere vraag naar woningen dan wanneer het aantal jonge gezinnen stijgt. Het is daarom van belang inzicht te verkrijgen in de te verwachte demografische ontwikkelingen per kern in de gemeente De Bilt. Eerst zullen we ingaan op de totaalcijfers, vervolgens zullen we in een tabel zichtbaar maken wat de demografische ontwikkelingen per kern zullen zijn.

Vergrijzing

Een toenemend aantal ouderen met een leeftijd van 65 of ouder noemen we vergrijzing. In de gemeente De Bilt wonen relatief veel ouderen en dus is het cijfer van vergrijzing hoog. Het percentage 65+ ers in de gemeente De Bilt in 2012 is 21,7%, landelijk gezien ligt dit percentage op 15,6% (CBS 2011). De verwachting is dat de toenemende vergrijzing ook de komende jaren nog door zal zetten. Mensen worden gemiddeld gezien steeds ouder en in combinatie met het feit dat de gemeente De Bilt een dure woongemeente is en dus weinig starters en jonge gezinnen trekt, zal procentueel gezien het aantal ouderen de komende jaren nog flink toenemen.

Ontgroening

Een afnemend aantal jongeren, jonger dan 25 jaar, noemen we ontgroening. In de gemeente De Bilt is het aantal jongeren de afgelopen jaren afgenomen. De verwachting is dat deze afname ook de komende jaren doorzet. Reden hiervoor is ondermeer dat gemeente De Bilt geen grote uitleglocaties heeft waar relatief betaalbare eengezinswoningen kunnen worden gerealiseerd waar (jonge) gezinnen met kinderen zich vestigen. Een gemeente als bijvoorbeeld Houten trekt vanuit de gehele regio (jonge) gezinnen aan vanwege de relatief ruime woningen voor een betaalbare prijs en dus is daar juist een toename te zien in het aantal jongeren (< 25 jaar).

Toename van het aantal huishoudens

Het aantal huishoudens is afgelopen jaren landelijk gezien flink gestegen. Steeds meer mensen wonen langer alleen, scheiden van elkaar, verliezen hun partner etc. Ook in de gemeente De Bilt is deze trend zichtbaar en zal deze de komende jaren doorzetten. Deze ontwikkeling heeft grote invloed op het aantal woningen dat nodig is om iedereen te kunnen huisvesten.

Totaal beeld demografische ontwikkelingen

In onderstaande tabel wordt een totaalbeeld geschetst per kern van de demografische veranderingen die in de periode 2011- 2030 naar verwachting zal plaatsvinden.

Kern ↓	Cijfers 2011- 2030→	< 25 jaar	25- 64 jaar	65+	75+	Huishoudens
Bilthoven		- 12%	- 9%	+ 26%	+ 30%	+ 1%
De Bilt		+ 11%	0	+ 38%	+ 42%	+ 13%
Groenekan		- 20%	- 4%	+ 71%	+ 114%	+ 14%
Hollandsche Rading		- 20%	- 8%	+ 85%	+ 127%	+ 13%
Maartensdijk		• 1%	+ 2%	+ 50%	+ 89%	+ 15%
Westbroek		-7%	+ 6%	+ 147%	+ 183%	+ 22%

Bron: bewerkt uit woningbehoeftenonderzoek Companen 2012

Conclusies demografische ontwikkelingen:

- Het aantal jongeren < 25 jaar neemt in alle kernen af behalve in de kern De Bilt. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat in de kern De Bilt de woningprijzen net wat lager liggen dan in de andere kernen en dat dus een woning voor starters/ jonge gezinnen beter betaalbaar is.
- Het aantal 65+ers stijgt flink met name in de kleine kernen. Hiervoor is een mogelijke verklaring dat in de kleine kernen ouderen steeds langer in hun vertrouwde eigen woning blijven wonen en niet verhuizen naar een kleinere, meer passende woning. De doorstroming stagneert hierdoor, woningen komen niet vrij voor (jonge) gezinnen en starters.
- Het aantal huishoudens stijgt in alle kernen maar in Westbroek het meest. De verklaring hiervoor ligt in het feit dat het aantal 75+ ers ook het meest stijgt in deze kern. De omvang van de huishoudens neemt af, het aantal huishoudens stijgt. Ouderen wonen langer zelfstandig en deels worden zij alleenstaand.

1.2 Economische ontwikkelingen

De economie heeft grote invloed op het functioneren van de woningmarkt. In een goede economische tijd hebben mensen vertrouwen in de economie, in hun baan en hiermee hun inkomsten. In die situatie zijn mensen eerder geneigd een woning te kopen en te verhuizen. In economisch ongunstigere tijden zien mensen het kopen van een nieuwe woning als een riskante onderneming. De huidige woning moet immers verkocht worden en een nieuwe hypotheek met alle verplichtingen moet worden afgesloten.

Economische crisis

Eind 2008, begin 2009 daalde het consumentenvertrouwen, dit is het begin van de kredietcrisis die flinke invloed heeft op het functioneren van de woningmarkt. Ook in de gewilde, krappe woningmarkt waarin de gemeente De Bilt zich bevindt is het aantal transacties afgenomen en staan woningen langer te koop. Ter illustratie:

Oktober 2008 stonden 301 woningen te koop tegen een gemiddelde vraagprijs van € 634.049,-
Oktober 2010 stonden 410 woningen te koop tegen een gemiddelde vraagprijs van € 605.617,-
Oktober 2012 stonden 671 woningen te koop tegen een gemiddelde vraagprijs van € 565.518,-
Ook voor wat betreft gemiddelde m² prijs staat de gemeente De Bilt sinds half 2008 tot nu toe in de top 20 van gemeenten met de hoogste m² prijs. De m² prijs bedraagt in oktober 2012 gemiddeld gezien € 3538 per m² (bron: Huizenzoeker.nl).

Verscherping hypotheekregels

Voor de woningzoekende is een van de merkbare gevolgen van de economische crisis dat hypotheekverstrekkingen terughoudender zijn geworden met het verstrekken van hypotheek. Concreet betekent dit dat het hypotheekbedrag dat men nu kan krijgen van de bank flink lager is dan voor de crisis. In 2008 kon iemand bij een laag rentepercentage (< 5%) zo'n 6 keer het bruto jaarinkomen als hypotheekbedrag lenen. In 2012 gaat dit niet meer op, door de verscherpte hypotheekregels krijgt iemand nu maximaal 4,5 keer het bruto jaarinkomen van de hypotheekverstrekker.

In de praktijk betekent dit voor een huishouden met een modaal inkomen, het volgende:
 2008: € 33.000 x 6=€ 198.000 2012: € 33.000 x 4.5= € 148.500

In de regio Utrecht is voor een bedrag van € 198.000 nog een appartement of kleinere woning te vinden, voor een bedrag van € 148.500, - is dit vrijwel onmogelijk. Dit toont aan dat door het aanscherpen van de hypotheekregels het voor mensen met een modaal inkomen erg lastig is geworden een woning te kopen in de regio. Dit leidt er toe dat mensen, indien mogelijk, niet verhuizen maar blijven wonen waar ze wonen. Dit zorgt voor stagnering op de woningmarkt. Huiseigenaren die hun woning willen verkopen (en de woning enkele jaren geleden hebben gekocht) en willen doorstromen naar een meer geschikte woning (meer passend bij de levensfase) zitten vaak met hoge hypotheeklasten. De huizenprijzen zijn afgelopen jaren gedaald, echter om geen verlies te lijden op hun woning vragen deze huiseigenaren te veel voor hun woning. Hierdoor verloopt de verkoop moeizaam en stagneert de doorstroming op de woningmarkt mede hierdoor flink.

Conclusies economische ontwikkelingen:

- Het aantal te koop staande woningen in de gemeente De Bilt is binnen de periode oktober 2008 en oktober 2012 meer dan verdubbeld.
- De gemiddelde vraagprijs van de te koop staande woningen is afgenomen met € 68.531, - tot een gemiddelde van € 565.518 en behoort daarmee nog steeds tot de top in Nederland.
- Door aanscherping van de hypotheekregels is het voor huishoudens met een modaal inkomen vrijwel onmogelijk geworden een woning binnen de regio te kopen.

2. De Biltse woningmarkt

2.1 De Bilt in de regio

De gemeente De Bilt is gelegen in een gewilde woonomgeving binnen de regio Utrecht. In een regionale woningmarkt is het gebruikelijk dat mensen verhuizen tussen verschillende gemeenten, veelal afhankelijk van de levensfase waarin zij verkeren. Een voorbeeld van een verhuisstroom is: een kind wordt geboren in Houten, verhuist enkele jaren later naar de gemeente De Bilt en groeit op, gaat rond zijn 20^e op kamers wonen in de stad Utrecht om daar te studeren, vervolgens gaat hij/ zij samenwonen in Leidsche Rijn of Nieuwegein en start daar een gezin. Na enkele jaren, als het inkomen gegroeid is, keert dit gezin terug naar de gemeente De Bilt. In de periode 2004 - 2010 hebben zich 256 mensen meer gevestigd in de gemeente dan dat er zijn vertrokken uit de gemeente De Bilt naar andere gemeenten. De gemeente De Bilt is een gewilde en aantrekkelijke woongemeente voor velen. Ook uit onderzoek dat weekblad Elsevier jaarlijks uitvoert naar beste woongemeenten blijkt dat de gemeente De Bilt al jaren op rij erg goed scoort (in de top 25 van Nederland). In onderstaande tabel is te zien tussen welke gemeenten de meeste verhuisbewegingen waren.

Tabel: Gemeente De Bilt: Migratie naar richting 2004-2010

Vanuit:	Vestiging vanuit		Vertrek naar		Totaal 2004-2010
Amersfoort	305	2%	356	3%	-51
Baarn	92	1%	121	1%	-29
Houten	253	2%	211	2%	42
Maarssen	293	2%	154	1%	139
Nieuwegein	355	2%	171	1%	184
Soest	231	2%	382	3%	-151
Utrecht (gemeente)	5.359	38%	3.862	28%	1497
Zeist	1.186	8%	1.611	12%	-425
Overig Provincie Utrecht	1.004	7%	1.568	11%	-566
Amsterdam	532	4%	648	5%	-116
Hilversum	283	2%	434	3%	-151
Overig Provincie Noord-Holland	689	5%	674	5%	15
Overig Nederland	3.631	26%	3.765	27%	-134
Totaal Nederland	14.213	100%	13.957	100%	256

Bron: Woningbehoeftenonderzoek Companen 2012

Conclusies De Bilt in de regio:

- De gemeente De Bilt is sterk georiënteerd op de gemeente Utrecht, per saldo 'wint' De Bilt 1497 mensen vanuit Utrecht (meer mensen vestigen zich in De Bilt dan er vanuit De Bilt naar Utrecht vertrekken).
- Tussen de gemeenten De Bilt en Zeist vinden relatief veel verhuisbewegingen plaats, per saldo 'verliest' de gemeente De Bilt 425 mensen aan Zeist (meer mensen vertrekken vanuit de gemeente De Bilt naar Zeist dan omgekeerd).

2.2 Huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad van de gemeente De Bilt bestaat per 1 januari 2012 uit 18.570 woningen en is als volgt opgebouwd:

Tabel: Gemeente De Bilt. Woningvoorraad naar type per 1-1-2012

	Appartement	Rij-/hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Totaal
Bilthoven	36%	34%	15%	15%	100%
De Bilt	40%	43%	11%	6%	100%
Groenekan	4%	16%	42%	38%	100%
Hollandsche Rading	2%	16%	50%	32%	100%
Maartensdijk	16%	57%	18%	9%	100%
Westbroek	5%	25%	33%	37%	100%
Gemeente De Bilt	32%	37%	17%	14%	100%

Bron: woningbehoefteonderzoek Companen 2012

Uit bovenstaande tabel valt op te maken dat er grote verschillen zijn wat betreft het type woningen dat in de zes kernen aanwezig is. In Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek staan veel 2-1 kap woningen en vrijstaande woningen. In De Bilt en Bilthoven zijn juist weer veel appartementen te vinden.

De woningvoorraad is te verdelen naar een koopvoorraad en een huurvoorraad. In totaal zijn er 11.350 koopwoningen (61%) en 7.220 huurwoningen (39%).

Koopvoorraad

De gemiddelde Woz waarde in de gemeente ligt op € 385.000, -. Dit is ruim boven het landelijk gemiddelde dat op € 220.000, - ligt (prijsspeil 2012). De koopvoorraad is als volgt naar prijsklasse in te delen:

Tabel: Gemeente De Bilt. Koopvoorraad naar prijsklasse per 1-1-2012

	< € 200.000	€ 200-€ 300.000	€ 300-€ 500.000	> € 500.000	Totaal
Bilthoven	11%	25%	24%	40%	100%
De Bilt	27%	28%	33%	12%	100%
Groenekan	4%	10%	44%	42%	100%
Hollandsche Rading	1%	10%	46%	43%	100%
Maartensdijk	2%	47%	40%	11%	100%
Westbroek	3%	20%	30%	47%	100%
Gemeente De Bilt	13%	27%	30%	30%	100%

Bron: woningbehoefteonderzoek Companen 2012

Ook hier blijkt weer dat er grote verschillen zijn tussen de verschillende kernen. Met name is er tussen de kleinere kernen en de grotere kernen verschil te zien. Het meest opvallend is dat de kleine kernen vrijwel geen koopwoningen onder € 200.000, - bezitten.

Huurvoorraad

Het woningbezit van Woonstichting SSW bedraagt 4.890 woningen (26%), het bezit van overige verhuurders binnen de gemeente is 2.230 (13%).

Wanneer we kijken naar de sociale woningvoorraad (huurprijs < € 664,66 prijspeil 2012) kunnen we bij de 4.890 (het woningbezit van SSW) nog 494 woningen toevoegen die door

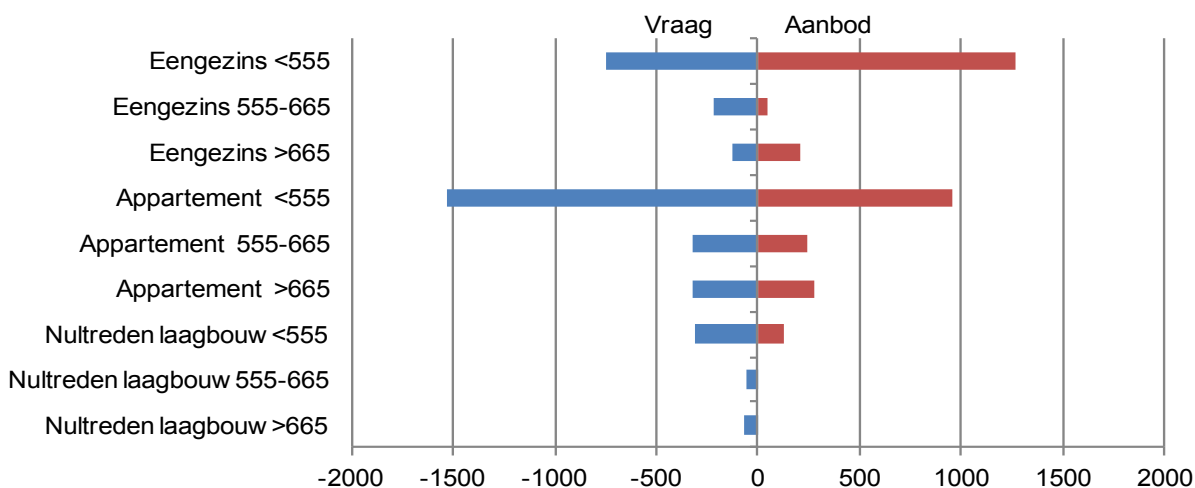
particuliere verhuurders worden verhuurd (deze worden verhuurd buiten het regionale woonruimte verdeelsysteem om). Het totaal aantal woningen met een huurprijs onder de € 664,66 komt uit op 5.384 (29%). In BRU verband is afgesproken dat tenminste 30% van het woningbezit in de sociale sector moet bevinden. Aan deze norm voldoet de gemeente De Bilt dus bijna. Gezien de gemiddeld hoge Woz- waarde is dit een goede prestatie. Toch zullen we de komende jaren ons moeten inzetten om de sociale woningvoorraad te vergroten en de (regionaal gewenste en afgesproken) 30% te kunnen bereiken.

2.3 Lokale en regionale woningbehoeften

Wat zijn de lokale en regionale woningbehoeften? Hoe wil men graag wonen in onze gemeente? Aan welke type woningen en in welke prijs categorie is behoefte? Door inzicht te verkrijgen in de woningbehoeften tot aan 2020 kunnen we hierop inspelen met nieuwbouwprojecten. We zullen hierbij onderscheid maken tussen de huur- en de koopmarkt.

Huurmarkt

In onderstaande tabel wordt weergegeven wat de verwachte vraag en het verwachte aanbod per woningtype en per prijsklasse is op de huurmarkt. Deze cijfers zijn gebaseerd op referentieonderzoek, Woz- gegevens en het GBA en afkomstig uit het woningbehoeftenonderzoek dat Companen heeft uitgevoerd.

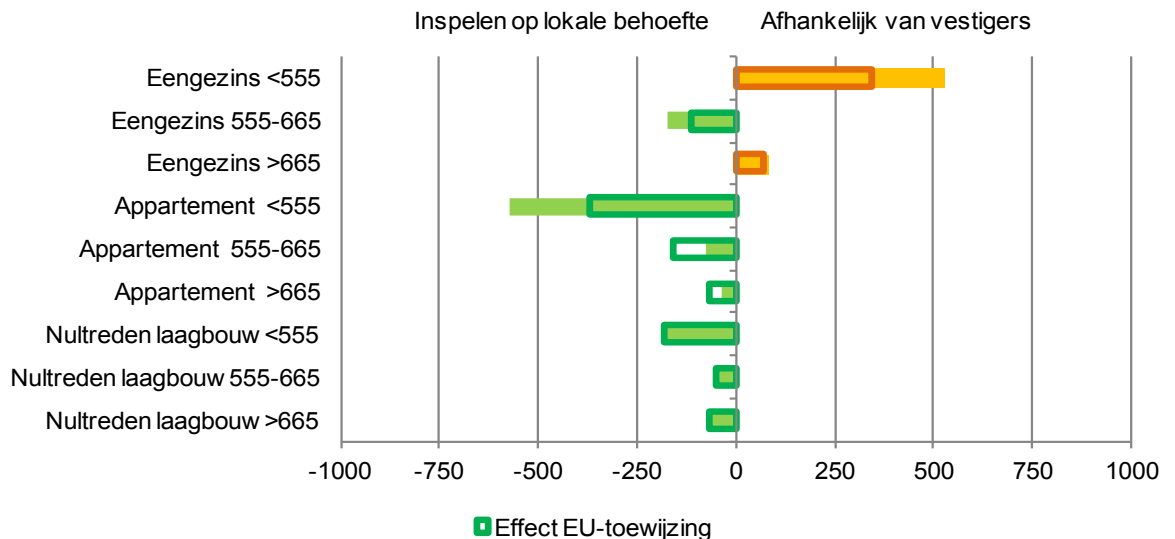


Bron: woningbehoeftenonderzoek Companen 2012

Conclusie woningbehoeften huurmarkt:

- De vraag naar eengezinswoningen en naar appartementen met een huurprijs < € 555, - is komende jaren groot (starters die voor het eerst een eigen woning willen huren en senioren die vanuit een koopwoning kleiner gaan wonen en graag willen huren).
- Het aanbod van eengezinswoningen met een huurprijs < € 555, - is komende jaren groot, nog groter dan de vraag. Deze verwachting is gebaseerd op het gegeven/ ideaal situatie dat senioren komende jaren massaal de grote eengezinswoning inruilen voor een kleinere, beter bij de levensfase passende woning/ appartement. We weten dat dit in de praktijk niet het geval zal zijn, zeker gezien de maatregelen uit het regeerakkoord en woonakkoord, ouderen zullen hierdoor langer in hun woning blijven wonen en niet doorstromen op de woningmarkt.

In onderstaande tabel is de vraag en aanbod verdisconteerd. Dit levert een tabel op waarin te zien is wat komende jaren gebouwd moet worden in de huursector en of dat dit voor de huidige inwoners is (de lokale behoefte) of voor nieuwe inwoners (vestigings vanuit andere gemeenten).



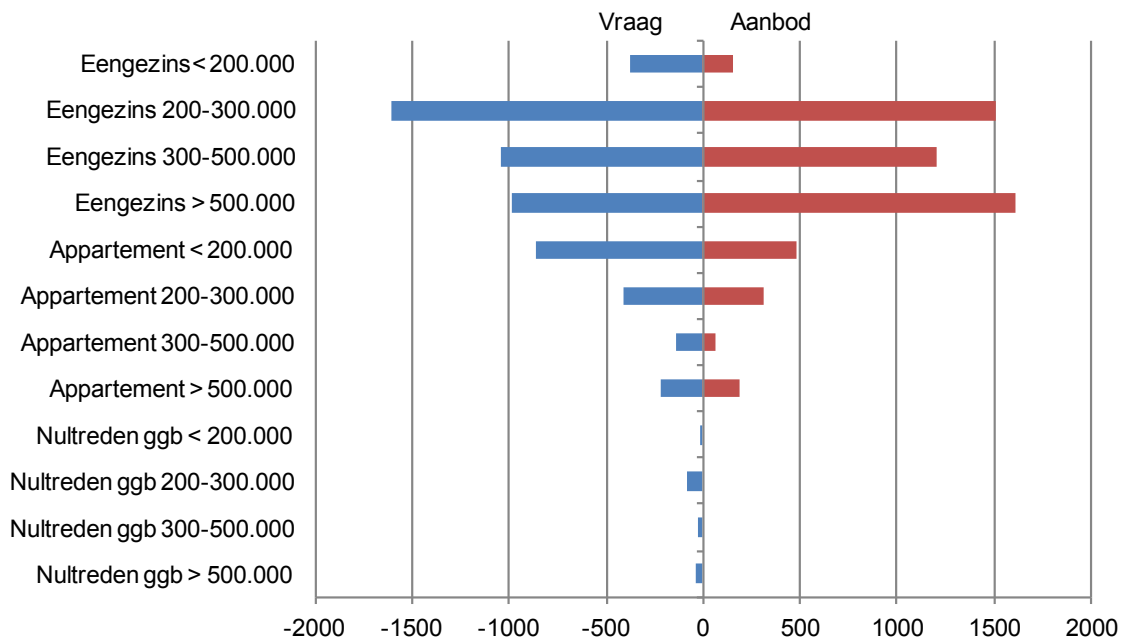
Bron: Woningbehoeftenonderzoek Companen 2012

Wat te bouwen voor de woningbehoeften binnen de huurmarkt:

- Nieuwbouw eengezinshuurwoningen met een huurprijs < € 555, - zullen voornamelijk betrokken worden door vestigers (regionaal woningverdeelstelsel).
- Nieuwbouw appartementen met een huurprijs < € 555, - zullen vooral betrokken worden door de lokale woningzoekenden.
- Het is afhankelijk van de EU regelgeving, de 90% toewijzing aan huishoudens met een inkomen < € 34.085, -, aan wie de woningen toegewezen worden. In de tabel komt duidelijk naar voren dat appartementen met een huurprijs < € 555, - erg gewild zijn onder de lokale woningzoekenden en eengezinswoningen < € 555, - onder vestigers, maar dat door de EU regelgeving niet iedereen deze kan betrekken.

Koopmarkt

In onderstaande tabel wordt weergegeven wat de verwachte vraag en het verwachte aanbod per woningtype en per prijsklasse is op de koopmarkt. Deze cijfers zijn gebaseerd op referentieonderzoek, Woz- gegevens en het GBA en afkomstig uit het woningbehoeftenonderzoek dat Companen heeft uitgevoerd.

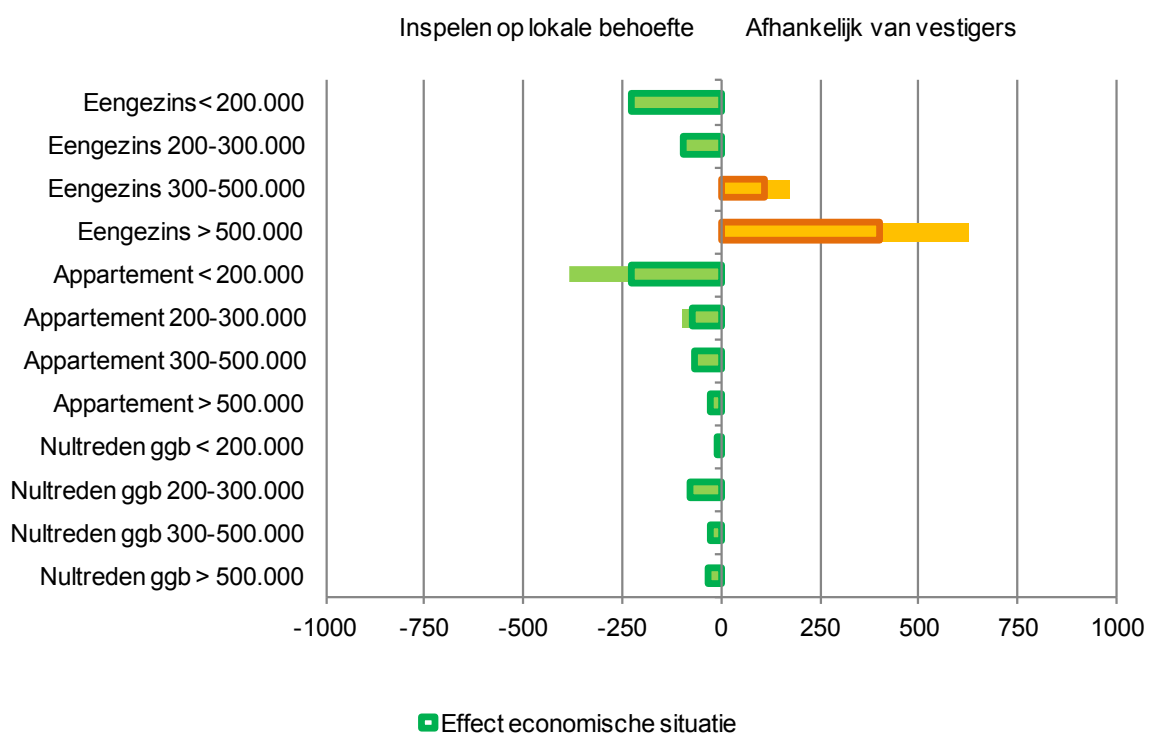


Bron: Woningbehoeftenonderzoek Companen 2012

Conclusie woningbehoeften koopmarkt:

- De vraag naar eengezinskoopwoningen in de prijscategorie € 200.000, - en daarboven is komende jaren erg groot. Het aanbod ligt in lijn met de vraag, enkel in de prijscategorie € 500.000, - overtreft het aanbod de vraag flink.
- De vraag naar zowel eengezinswoningen als appartementen in de prijscategorie < € 200.000, - is groter dan het aanbod.

In onderstaande tabel is de vraag en aanbod verdisconteerd. Dit levert een tabel op waarin te zien is wat komende jaren gebouwd moet worden in de koopsector en of dat dit voor de huidige inwoners is (de lokale behoefte) of voor nieuwe inwoners (de vestigers vanuit andere gemeenten).



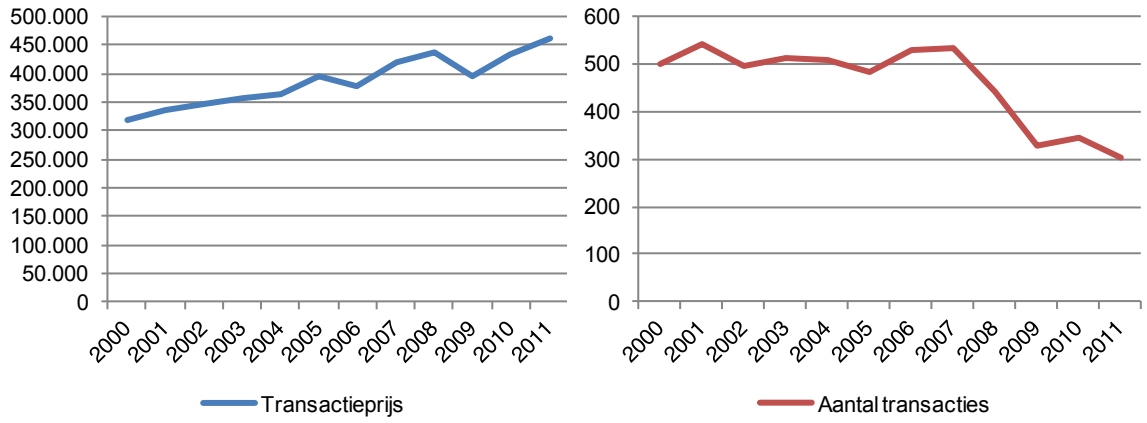
Bron: Woningbehoeftenonderzoek Companen 2012

Wat te bouwen voor de woningbehoeften binnen de koopmarkt:

- Nieuwbouw eengezinskoopwoningen en appartementen in de prijscategorie < € 200.000, - zullen vooral betrokken worden door lokale woningzoekenden.
- Nieuwbouw eengezinskoopwoningen in de prijscategorie > € 500.000, - zullen voornamelijk betrokken worden door vestigers.

3. Lokale woningmarktontwikkelingen

Ook in de gemeente De Bilt is de invloed van de economische crisis te merken op de woningmarkt, woningen staan langer te koop en het aantal transactie neemt af. Dit is een landelijke trend en niet opvallend. Opmerkelijk is echter dat de transactieprijs afgelopen jaren wel is toegenomen. Makelaars verklaren deze stijging als volgt: het aantal transacties is afgenomen wat betekent dat als er een woning in het topsegment (> € 1.000.000, -) wordt verkocht deze het gemiddelde flink omhoog kan stuwten. In alle prijssegmenten worden nog woningen verkocht, zowel in het lage als in het topsegment.



Bron: Kadaster 2012/ Woningbehoeftenonderzoek Comanen 2012

Bijlage 4 Indicatief woningbouwprogramma

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen heeft adviesbureau Companen, per kern de woningbehoeften tot aan 2020 in beeld gebracht. Uiteraard zijn woningbehoeften onderhevig aan en beïnvloedbaar door economische en maatschappelijke ontwikkelingen en daarom lastig te voorspellen.

De woningbehoeften per kern geeft enkel een cijfer in aantallen, niet in woningtype of prijsklasse. Adviesbureau STEC heeft daarom onderzocht welke typen woningen en in welke prijsklassen komende jaren het beste gebouwd kan worden zodat het project afzetbaar is én tegemoet komt aan de woningbehoeften van de huidige en toekomstige inwoners.

Onderstaand indicatief programma zal gehanteerd worden als toetsingskader bij nieuwe woningbouw initiatieven en is enkel indicatief. Hieronder is per kern de totale woningbehoefte opgesplitst naar huur/ koop en prijsklasse weergegeven.

De Bilt en Bilthoven

- Totale woningbehoefte is 475- 600 woningen
- Afzetmogelijkheden voor
 - o Huursector
 - Grondgebonden huurwoningen < € 664, -
 - Grondgebonden huurwoningen > € 664, -
 - In mindere mate huurappartementen < € 664, -
 - In mindere mate huurappartementen > € 664, -
 - 0-treden woningen < € 664, -
 - o Koopsector
 - Grondgebonden koopwoningen < € 300.000, -
 - Beperkte vraag naar koopwoningen boven € 300.000, -
 - Koopappartementen < € 200.000, -
 - Beperkte vraag naar koopappartementen boven € 200.000, -

Groenekan

- Woningbehoefte is 60-80 woningen
- Afzetmogelijkheden voor
 - o Huursector
 - Grondgebonden huurwoningen < € 664, -
 - 0- treden woningen < € 664, -
 - o Koopsector
 - Grondgebonden koopwoningen < € 300.000, -
 - 0-treden woningen tussen € 200.000, - en € 300.000, -

Hollandsche Rading

- Woningbehoefte is 35 - 45 woningen
- Afzetmogelijkheden voor
 - o Huursector
 - Grondgebonden huurwoningen < € 664, -
 - In mindere mate 0- treden woningen < € 664, -
 - o Koopsector
 - Grondgebonden koopwoningen < € 300.000, -

Maartensdijk

- Woningbehoefte is 180- 220 woningen
- Afzetmogelijkheden voor
 - o Huursector
 - Grondgebonden huurwoningen < € 664, -
 - Grondgebonden huurwoningen > € 664, -
 - 0- treden huurwoningen < € 664, -
 - o Koopsector
 - Grondgebonden koopwoningen < € 300.000, -

Westbroek

- Woningbehoefte is 30-50 woningen
- Afzetmogelijkheden voor
 - o Huursector
 - Grondgebonden huurwoningen < €664, -
 - Enkele 0- treden huurwoningen < € 664, -
 - o Koopsector
 - Grondgebonden koopwoningen < € 300.000, -
 - Enkele koopwoningen tussen € 300.000, - - € 500.000, -

Bijlage 5 Woningbouwprogramma 2013- 2020

Alle woningbouwprojecten tot aan 2020 zijn voor zover bekend opgenomen in onderstaand overzicht. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat het overzicht een momentopname betreft. Ontwikkelaars en ook de gemeente passen projecten aan aan de omstandigheden, door de economische crisis schuiven projecten op in de tijd, worden woningbouwprogramma's aangepast, worden projecten doorverkocht of soms zelfs geschrapt. Toch zullen komende jaren nieuwe woningbouwinitiatieven geïnitieerd worden, zowel door de gemeente als door particuliere ontwikkelaars. De woningbehoefte in de regio Utrecht blijft ook komende jaren groot en de aantrekkingskracht die de gemeente De Bilt heeft, zorgt ervoor dat er ook komende jaren afzetmogelijkheden zijn en dus nieuwe woningbouw ontwikkelingen van de grond zullen komen. De projecten zullen volgens planning uiterlijk 2018 opgeleverd zijn.

Verskillende instanties zoals de provincie en het BRU houden woningbouwoverzichten en aantallen bij. Deze aantallen verschillen van elkaar, dit komt door het feit dat de perioden niet gelijk zijn en deels overlappen, het een moment opname betreft waarop de cijfers worden verzameld en op de ene lijst alle projecten (ook de niet concrete) zijn opgenomen en op een andere lijst alleen de projecten in een ver gevorderd stadium. In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) staat dat in de periode tot aan 2028 de gemeente De Bilt 670 woningen zal realiseren. In dit aantal is rekening gehouden met onder andere de financiële haalbaarheid en de concreetheid van projecten (project Bloeyendael/ Hessing is hierin bijvoorbeeld niet opgenomen). Het verschil tussen de 670 van de Provincie en de 781 die wij zelf aanhouden lijkt groot maar vormt geen probleem. De locaties van de 781 woningen zijn gevonden en veelal beschikbaar en vallen allen binnen de rode contour. Adviesbureau Stec heeft geconcludeerd dat er tot aan 2020 binnen de gemeente afzetmogelijkheden zijn voor in totaal zo'n 850- 1050 woningen. Dit biedt dus nog ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

In onderstaande lijst hebben we alle projecten die op dit moment bekend zijn opgenomen (peildatum maart 2013).

Woningbouwoverzicht maart 2013

Plaats Projectnaam	Omschrijving	Aantal	oplevering
Bilthoven			
Centrumplan	Fase 1 Vinkenplein 29 koopappartementen Fase 2 Stationsgebied/ Driehoek, 45 koopappartementen Fase 3 Poortgebouwen, 20 sociale huurappartementen en 14 koopappartementen	29 45 34	2015 2016- 2017 2017- 2018
Donsvlinder	6 vrije sector huurappartementen	6	2015
Heidepark	20 koopappartementen	20	2013
Inventum	18 2/1 kapwoningen, 12 herenhuizen en 9 rijwoningen	39	2014
Julianalaan 85	5- 7 grondgebonden koopwoningen	5 -7	2013
Koperwieklaan	15 – 26 koopappartementen	15- 26	2014- 2015
De Kwinkelier	Afhankelijk van plannen van de eigenaar van de kwinkelier	-	-
De Leijen zuid	10 sociale huurappartementen 14 grondgebonden koopwoningen Woonzorgcomplex	10 14	2015 2015? 2015
Melkweg	Fase 1 zuid blok, 20 (deels sociale) huurappartementen Fase 2 west blok, 31 koopappartementen en 13 sociale huurappartementen Fase 3 noord blok, 17 sociale huurappartementen, 69 grondgebonden koopwoningen, 9 koopappartementen	20 54 95	2013 2014 2016
Melkweg kerklocatie	56 Koopappartementen	56	2014
Jachtlaan	20 sociale huurappartementen	20	2016?
De Bilt			
ALL Larenstein	Circa 40 appartementen/ grondgebonden woningen op 8 locaties	40	Gefaseerd
Looydijk	16 sociale huurappartementen 23 koopappartementen	39	2013- 2014
Eurusweg	Fase 1 Hessenweg 165, 6 koopappartementen Fase 2 Eurusweg, +/- 10 grondgebonden woningen/ appartementen	6 10	2013- 2014 2014- 2015
Hummeloord/ Buys ballotweg	6 grondgebonden woningen	6	2016
MBO locatie/ Henrica v Erpweg	+/- 40 grondgebonden woningen/ appartementen	40	2016?
Park Bloeyendaal	101 grondgebonden woningen/ appartementen	101	n.t.b. is aan initiatiefnemer
Groenekan			
Veldlaan 1	6 koopappartementen	6	n.t.b. is aan initiatiefnemer
Maartensdijk			
Opgetogen	4 grondgebonden koopwoningen	4	2013- 2015
Voormalig gemeentehuis M'dijk	42 sociale huurappartementen 2 grondgebonden koopwoningen	44	2013
Westbroek			
Van Wijnen	13 grondgebonden koopwoningen	13	2014- 2015
Schuurman	10 - 12 grondgebonden koopwoningen	10- 12	n.t.b. is aan initiatiefnemer
Totaal		781/ 796	

