

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente De Bilt
Postbus 300
3720 AH BILTHOVEN

Bilthoven, 16 december 2020

Onderwerp: Advies Invulling gemeentelijke Woningbouwambitie / Samen Werken
aan Wonen

Geacht College,

De Gemeenteraad heeft de ambitie geformuleerd om in de komende 10 jaar een stevig aantal woningen te bouwen voor verschillende doelgroepen zoals starters, ouderen en alleenstaanden.¹

Dat betekent een afweging tussen vele -soms uiteenlopende- belangen. Denk aan vraagstukken rond een toename van verkeers- en vervoersbewegingen, de ruimtelijke kwaliteit (groen), woonomgeving, energievraagstukken, nieuwe kansen voor de het midden en klein bedrijf etc.

In dit complexe proces heeft de gemeente het voornemen uitgesproken om de inwoners van de Zes Kernen hier breed bij te betrekken.

Dat geldt voor individuele burgers als ook verschillende belangenorganisaties.

Ook de Adviesraad Sociaal Domein (ASD) heeft van de gemeente een verzoek gekregen om te adviseren over de woningbouw in onze gemeente.

In de uitnodigingsbrief werd dit als volgt omschreven:

“Wij nodigen uw organisatie uit om ons te adviseren over hoe, waar en binnen welke randvoorwaarden de gemeente De Bilt invulling zou kunnen geven aan de woningbouwopgave. Wij hebben hetzelfde verzoek gedaan aan een breed scala aan partijen rondom wonen: denk en droom met ons mee”.

Het resultaat van deze burgerconsultatie (burgers en organisaties) zal door de gemeenteraad worden betrokken in haar besluitvorming medio juni 2021.

¹ In 2016 heeft de gemeenteraad de ambitie uitgesproken om 845 woningen in de periode 2016-2026 en 450 sociale huurwoningen in de periode 2016-2030 te willen realiseren. Deze aantallen overlappen elkaar deels vanwege de verschillende periodes. In deze plannen zitten echter te weinig sociale huurwoningen voor de periode tot 2030. Het gaat om een tekort van minimaal 150 sociale huurwoningen.

Uiteraard wil de ASD ook graag haar steentje hieraan bijdragen. Enerzijds door individueel deel te nemen aan de verschillende digitale gebiedsbijeenkomsten. Anderzijds door het geven van een overkoepelend advies.

Ten aanzien van dat laatste borduren wij voort op ons eerder aan het College uitgebrachte ongevraagde advies van 10 april 2019. Genoemd advies wordt in dit stuk op een aantal punten geactualiseerd en aangevuld. We ronden af met een aantal concrete aanbevelingen.

Maar allereerst nog even de hoofdlijnen uit ons eerdere advies van april 2019. Daarbij ging het om de uitgangspunten rond de woningbouwambitie van de gemeente. De reden dat wij hier aandacht aan besteden is gelegen in het feit, dat de betreffende toenmalige documenten en de verdere voortgang feitelijk de bouwstenen vormen voor het huidige project "Samen Werken aan Wonen".

1 Samenvatting Advies ASD 10 april 2019

Dat advies heeft betrekking op twee documenten:

- 1 Raadsvoorstel Uitgangspunten Woningbouwambitie d.d. 13 november 2018
 - 2 Hierbij behorende Notitie Uitgangspunten Woningbouwambitie.
- Beiden zijn behandeld in de Raadsvergadering van 20 december 2018.

In het betreffende Raadsvoorstel en in de Notitie staat de **WAT-vraag** centraal. Wat willen wij als gemeente De Bilt bereiken op het vlak van de woningbouwopgave in de komende jaren?

Daarbij spelen onder meer vraagstukken als:

- De Nieuwbouwopgave (aantal woningen).
- Woningbouwprogrammering (sociaal en commercieel).
- Exploitatie.
- Betaalbaarheid.
- Verkorten wachttijden, selectie doelgroepen.
- Woningbouwdifferentiatie (appartementen, eengezinswoningen, woonvormen voor bijzondere doelgroepen).
- Bouwen binnen of buiten de Rode Contouren.
- Bevordering doorstroming (kleine en oudere huishoudens uit grote woningen).

De Wat-vraag betreft het vaststellen van de gemeentelijke (strategische) kaders. Deze eerste stap is in december 2018 genomen.

De tweede stap betreft de **HOE-vraag**. Hoe wil de gemeente De Bilt deze ambities bereiken en wanneer?

Daarbij spelen onder meer vraagstukken als:

- Inventarisatie van concrete bouwlocaties zowel binnenstedelijk als buiten de Rode Contouren.
- Is de plancapaciteit voldoende om de ambities te realiseren?
- Hoe is de verhouding tussen sociaal en commercieel?
- Welke woningen komen waar?

-Wordt voorzien in voldoende zorggeschikte woningen in een zorggeschikte omgeving?

In het Raadsvoorstel valt te lezen, dat stap 2 (lijst van locaties inclusief het voorgestelde woningbouwprogramma) in de loop van 2019 aan de Raad ter vaststelling wordt voorgelegd.

De eerste stap wordt dus gevormd door het strategisch niveau; de tweede stap is gericht op het concrete uitvoeringsprogramma.

2 Concrete Aanbevelingen en Vragen Adviesraad Sociaal Domein inzake Project “Samen Werken aan Wonen”.

- 1 Allereerst onze waardering voor de opzet van het Project Samen Werken aan Wonen.
Sinds lange tijd staat het onderwerp wonen, volkshuisvesting, en woningbouwproductie weer op de politieke agenda.

Vraag:

Het Project Samenwerken aan Wonen wil iedere burger een kans geven om mee te praten. Hoe betreft de gemeente mensen die minder energiek zijn of door een beperking, financiën of kennis niet in staat zijn per Zoom te overleggen?.

Hoe wil de gemeente die doelgroep bereiken?

- 2 Er zijn vele belangen gemoeid met het voorbereiden en uitvoeren van de woningbouwambitie. Het is daarom belangrijk om een zo'n breed mogelijk draagvlak / consensus te verkrijgen. De opgave is groot waardoor het noodzakelijk is schouder aan schouder te staan.

Uiteindelijk zal de gemeenteraad knopen moeten doorhakken ondanks mogelijk tegenstrijdige- en conflicterende opvattingen.

Het risico bij dergelijke projecten is dat er vage compromissen ontstaan doordat iedereen de kool en de geit wil sparen. Dat legt een bijzondere verantwoordelijkheid bij de leden van de gemeenteraad om tot een concreet en gedragen uitvoeringsprogramma te komen.

- 3 De gemeente De Bilt is partner in het samenwerkingsverband van de U-NED. (Provincie Utrecht, enkele ministeries, vervoersbedrijven en 10 gemeenten). U-NED heeft een regionale ambitie geformuleerd om rond OV knooppunten tienduizenden woningen te bouwen. In de gemeente De Bilt zouden volgens de regio 1000 tot 2000 woningen moeten worden gerealiseerd.

De gemeente De Bilt formuleert een ambitie van ongeveer 1300 nieuwbouwwoningen in de komende 10 jaar (845 en 450: zie voetnoot 1)) . Dit zou vorm moeten krijgen in het interactieve proces “Samenwerken aan Wonen”.

Vraag:

Hoe verhoudt de regionale ambitie zich met de lokale ambitie en wat betekent dit voor het inmiddels in gang gezette interactieve proces?

- 4 Wij vinden het jammer, dat de woningbouwambitie zich uitsluitend richt op de nieuwbouw. Nieuwbouw (hoe belangrijk ook) heeft natuurlijk altijd maar een marginaal effect op de reeds aanwezige woningvoorraad.

Wij adviseren derhalve om een meer samenhangende visie te maken waarbij de onderlinge relatie tussen de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw beter wordt uitgewerkt. In verband met de samenhang tussen nieuwbouw en bestaande woningvoorraad hoort hier uiteraard een doorstroomstrategie bij.

- 5 Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad adviseren wij u ook om sociale verhuurders, commerciële verhuurders en eigenaren van koopwoningen te verplichten om hun huur- of koopwoning levensloopbestendig in te richten. Hierdoor kunnen burgers langer zelfstandig in hun eigen omgeving blijven wonen.
- 6 Wij adviseren u om wonen, zorgvoorzieningen en overige voorzieningen in samenhang met elkaar te bekijken. Het woningbouwprogramma zou dan een mix moeten bevatten van grotere- en kleinere (senioren) woningen. Dit komt de leefbaarheid en sociale samenhang van de (kleine) kernen ten goede.
- 7 Ten aanzien van het woningbouwprogramma en de woningbouw differentiatie pleiten wij er voor om actief de realisatie van creatieve woonvormen te stimuleren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de realisatie van Hofjeswoningen. Veel ouderen vinden dit geclusterd wonen plezierig en het voorkomt eenzaamheid.²

² Volgens de Commissie Bos (Toekomst zorg thuiswonende ouderen) moeten er in 2030 70.000 extra geclusterde woningen gerealiseerd zijn. Minister Ollongren schrijft dat ze het zich niet kan veroorloven dat die opgave vertraging oploopt door economische onzekerheid. 'Daarom is het belangrijk om vanuit het Rijk de bouw van geclusterde woonvormen te ondersteunen via een financiële tegemoetkoming voor algemene voorzieningen zoals de ontmoetingsruimte.' De financiering hiervan is vaak een knelpunt, blijkt ook uit onderzoek terwijl dergelijke voorzieningen wel kenmerkend zijn voor deze woonvorm.

Met het extra geld geeft minister Ollongren invulling aan de motie van Tweede Kamerlid Van Otterloo (50PLUS) tijdens de Algemene Financiële Beschouwingen. Zij voert daarmee meteen de motie Marijnissen / Heerma om de bouw van kleinschalige zorginstellingen te versnellen.

Recentelijk is in onze gemeente een initiatief van een groep gelijkgestemde ouderen ontstaan die een zogenoemd “Knarrenhof” willen realiseren.

Wij adviseren de gemeente om dit initiatief te ondersteunen en te faciliteren. Een mogelijke woningbouwlocatie kan zijn het voormalige politiebureau aan de Leyenseweg.

Alternatieve locaties die wij onder de aandacht hiervoor willen brengen zijn: Alfred Nobellaan waar ooit de bibliotheek van De Bilt stond en natuurlijk de Schapenweide.

- 8 Ook de transformatie van bestaande (kantoor / winkel) panden naar woningen dient actief te worden onderzocht. Zeker voor starters kan dit een goede- en relatief snelle oplossing zijn.
- 9 De in punt 7 genoemde creatieve woonvormen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming waarbij kleine (oudere) huishoudens in grote (eengezins)woningen verhuizen naar kleinere zorggeschikte woningen. De (schaarse) achterblijvende grote (eengezins)woningen komen dan weer beschikbaar voor gezinnen met kinderen. Een zorggeschikte woonomgeving (voorzieningen) is wel voorwaarde voor de realisatie van zorggeschikte woningen.
- 10 Zorg ervoor dat de te realiseren nieuwbouwwoningen een hoog niveau van toegankelijkheid hebben. Met andere woorden: deze woningen zijn levensloopbestendig ontwikkeld.
- 11 Hou in de programmering ook rekening met de duurzame huisvesting van kwetsbare nieuwe doelgroepen in een zorggeschikte- en leefbare omgeving voor iedereen.

Denk bijvoorbeeld aan de huisvesting van mensen die geconfronteerd zijn met de ziekte van Alzheimer, maatschappelijke opvang, dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, psychiatrische problemen, licht verstandelijk beperkten en andere spoedzoekers. Maar ook extra inspanningen ten aanzien van de huisvesting van statushouders.

De huisvesting van deze bijzondere groepen kan ook maatschappelijke spanningen opleveren met de reguliere woningzoekenden die al jaren op de wachtlijst staan zonder perspectief op snelle huisvesting.

Een ander verdringingsmechanisme voor lokaal woningzoekenden (uit onze eigen gemeente) wordt gevormd door het fenomeen, dat sociale stijgers uit de steden vanwege de hoge koop- en huurprijzen aldaar in behoorlijke aantallen verhuizen naar dorpen / kernen in de nabuurgemeenten van de stad.³

³ Een nadere analyse van dit fenomeen wordt gegeven in het rapport van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur getiteld “Toegang tot de stad: hoe publieke voorzieningen, wonen en vervoer de sleutel voor burgers vormen”. (publicatiedatum 1 oktober 2020)

- 12 Wij adviseren om zowel het bouwen binnen de Rode Contouren (Verdichting) als het bouwen buiten de Rode Contouren in nauwe samenspraak met de betrokken kernen vorm te geven.
Naar onze mening is het mogelijk hoogwaardige woon- en leefmilieus te maken waarbij “groen” en “rood” verantwoord worden gecombineerd.
Wij spreken daarbij een lichte voorkeur uit om de opgave binnenstedelijk te realiseren. Mocht dan niet lukken dan komt bouwen buiten de Rode Contouren in het vizier.

Vraag:

Waarom kiest de gemeente De Bilt uitsluitend voor woningbouwuitbreiding buiten de rode contouren in de Kern Maartensdijk en niet in de overige 5 kernen van de gemeente?

Resumerend:

-Er bestaat een innige samenhang tussen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Een speerpunt is de woningvoorraad en woonomgeving geschikt te maken voor ouderen die langer thuis wonen en tegelijk zorg en ondersteuning nodig hebben.

-Daarnaast is (strategische) nieuwbouw noodzakelijk om de doorstroming te bevorderen van ouderen uit grote woningen naar kleinere nieuwe woningen die meer zorggeschikt zijn.

Bovendien kan door middel van nieuwbouw tegemoet gekomen worden aan bijzondere wensen van ouderen (bijvoorbeeld Hofjeswoningen).

-Nieuwbouw is ook belangrijk om de wachtlijsten en wachttijden van de vele startende (lokale) huishoudens te verminderen.

Er bestaat immers een grote vraag naar woningen vanuit de kernen van de gemeente De Bilt van jonge mensen die zijn opgegroeid in hun kern.

Tegelijkertijd is nieuwbouw belangrijk voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (dementerenden, statushouders etc.).

Hier ligt ook weer een duidelijke relatie tussen bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Verdringingseffecten tussen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen liggen op de loer.

-Om al de genoemde doelgroepen adequaat te kunnen huisvesten is het noodzakelijk om een substantieel aantal woningen in de sociale huursector te realiseren.

-Nieuwbouw voor bijvoorbeeld jonge gezinnen is ook belangrijk voor het stimuleren van vitale dorpen en kernen in onze gemeente.

Ook voor de vitaliteit van het verenigingsleven, de voorzieningen en het midden- en kleinbedrijf is nieuwbouw noodzakelijk.

Wij gaan er van uit, dat u dit gevraagde advies betreft bij het concrete uitvoeringsprogramma van de gemeentelijke woningbouwambitie en vernemen graag uw reactie.

Hoogachtend,

A handwritten signature in dark ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a cursive name.

Hans Voogt
Voorzitter Adviesraad Sociaal Domein De Bilt

Afschrift: -Gemeenteraad De Bilt
-De heer Bas van Laar, Beleidsmedewerker gebiedsteam Groene
Kernen Sociale en Ruimtelijke ontwikkeling
-Samenwerkenaanwonen@debilt.nl

Advies Samenwerken aan Wonen Gemeente de Bilt 16 december -2020 (definitieve versie)