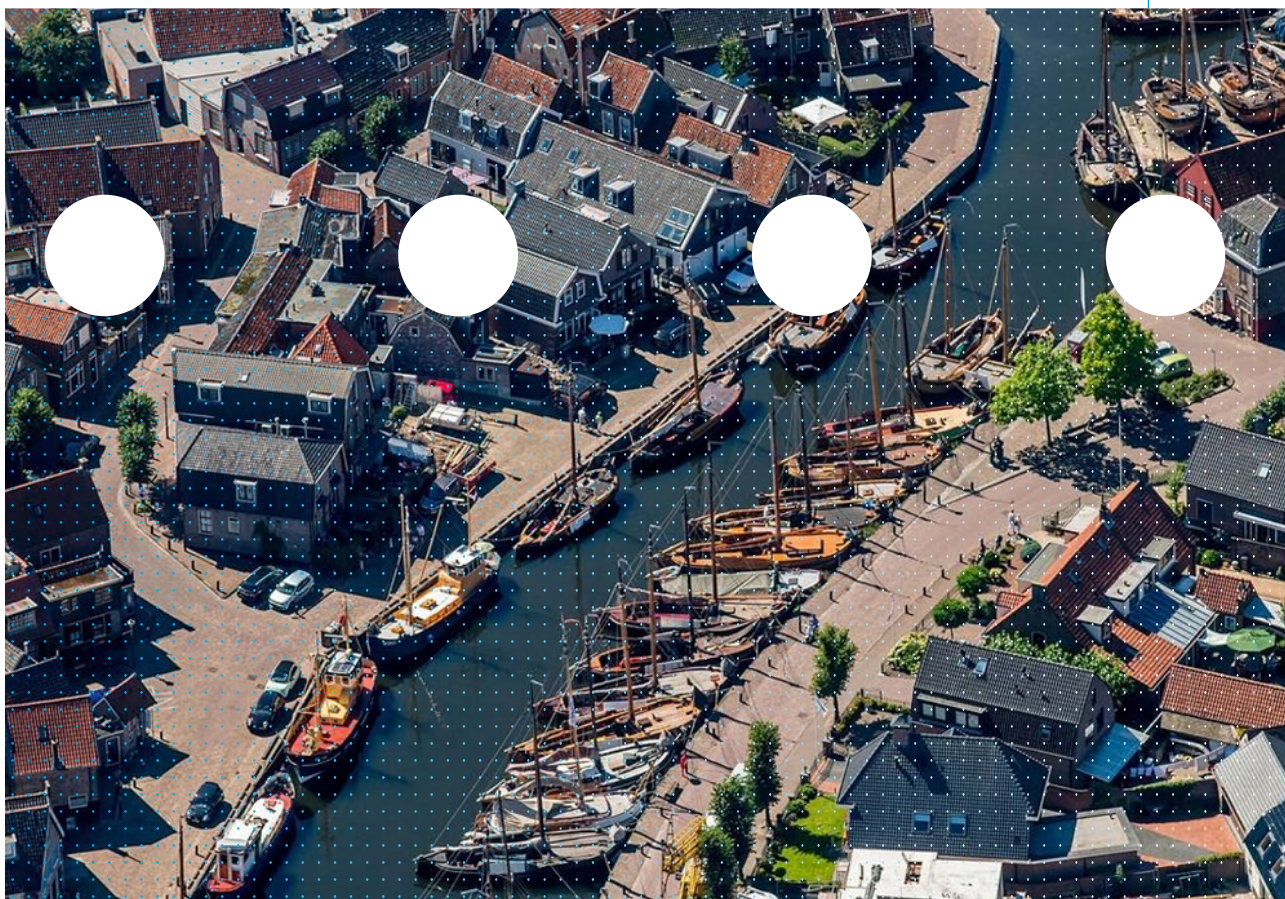


**stec  
groep**



# Bijzonder wonen in Bedrijvig Bunschoten

Woonvisie 2020-2025  
Gemeente Bunschoten

Stec Groep aan gemeente Bunschoten

**Esther Geuting & Joery Schouten**  
**28 oktober 2020**

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1 Aanleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Waaron een nieuwe Woonvisie? .....	8
1.2 Doelstelling .....	9
1.3 Leeswijzer .....	10
<b>2 Relevante wet- en regelgeving</b>	<b>11</b>
<b>3 Bijzonder wonen in Bunschoten</b>	<b>13</b>
3.1 Lokale binding vraagt om vraaggerichte woonprogramming.....	13
3.2 Stimuleren en faciliteren van meer toekomstbestendige woningvoorraad.....	14
3.3 Short-stay arbeidsmigranten huisvesten we op beperkte schaal geclusterd nabij werklocaties.....	15
3.4 De gemeente Bunschoten maakt ruimte, nodigt uit, faciliteert en treedt op als regievoerder .....	15
<b>4 Aantrekkelijke en complementaire nieuwbouw</b>	<b>17</b>
4.1 Nieuwbouw nodig om te kunnen voorzien in (toekomstige) vraag ..	17
4.2 Kwalitatieve programmering: uitbreidingsbehoefte in bijna alle segmenten, druk op nultreden.....	18
4.3 Meer geschikte woningen voor ouderen nodig .....	19
4.4 Bunschoten staat open voor vernieuwende woonconcepten.....	20
4.5 Aandacht voor de omgeving.....	21
4.6 Nieuwbouw en duurzaamheid.....	21
4.7 Uitgangspunten voor nieuwbouwwoningen in Bunschoten voor de komende vijf jaar .....	21
<b>5 Betaalbaar en beschikbaar wonen</b>	<b>24</b>
5.1 Vraag naar betaalbare koop- en huurwoningen.....	24
5.2 Meer mogelijkheden voor doorstroming bieden en langere verhuisketens op gang brengen .....	24
5.3 Klein(er) wonen .....	26
<b>6 Wonen, zorg en welzijn</b>	<b>28</b>
6.1 Vergrijzing zorgt voor groei aantal zorgbehoevenden .....	28
6.2 Geschikt wonen voor ouderen en zorgbehoevenden .....	29
6.3 Diversiteit en flexibiliteit.....	30
<b>7 Aanpasbaarheid en duurzaamheid</b>	<b>31</b>

7.1	Bestaande voorraad bepalend voor woonkwaliteit .....	31
7.2	Gemeente Bunschoten neemt een regisserende rol aan in omslag naar duurzame warmte.....	32
7.3	Transitie voor iedere inwoner mogelijk en betaalbaar .....	32
<b>Bijlage A – Begrippen en definities</b>		<b>34</b>
<b>Bijlage B - Evaluatie Woonvisie 2016-2021</b>		<b>36</b>
<b>Bijlage C - Scenario's</b>		<b>39</b>
<b>Bijlage D - Afwegings-kaders</b>		<b>42</b>
<b>Bijlage E – Participatietraject</b>		<b>44</b>

# Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe woonvisie 2020-2025 van de gemeente Bunschoten getiteld "Bijzonder wonen in Bedrijvig Bunschoten". Voor deze titel is gekozen omdat er een sterke samenhang ligt tussen de lokale woonbehoefte en de lokale bedrijvigheid in onze gemeente.

De woonvisie 2020-2025 is een uitwerking van het resultaat van het woonbehoefteonderzoek 2019 "Bijzonder wonen in Bunschoten" opgewerkt naar de laatste inzichten uit PRIMOS 2020.

De huidige woonvisie 2016-2021 was aan herziening toe. De raad heeft hiertoe een motie aangenomen om dit een jaar eerder op te pakken. Zes thema's en een drietal raadvragen zijn nader uitgewerkt in de nieuwe woonvisie 2020-2025 met een specifieke bijlage over Klein wonen in Bunschoten.

Maatschappelijk draagvlak is belangrijk voor deze woonvisie. Daarom is er een participatietraject geweest voor het woonbehoefteonderzoek en naderhand de woonvisie met makelaars/ontwikkelaars/bouwers, corporaties en woonzorginstanties en inwoners.

Ook is voorzien in een formeel inspraaktraject. Qua participatie en inspraak is deze nieuwe woonvisie daarmee goed voorbereid op de nieuwe Omgevingswet.

Tenslotte is de nieuwe woonvisie goed voorbereid op regionale thema's en samenwerking.

De woonvisie is daardoor een geschikt instrument voor een goede afstemming met de regio Amersfoort en de Provincie Utrecht voor een mogelijke woondeal met het Rijk, regionale duurzaamheidsafspraken, regionale programmering wonen, ontwikkelbeeld 2030-2040, Provinciale Omgevingsvisie.

Ik wens u veel leesplezier bij het doornemen van de stukken.

Wethouder Huig van Barneveld

# Samenvatting

## 'Bijzonder wonen in Bedrijvig Bunschoten'

De Woonvisie Bunschoten 2020 – 2025 heeft als titel 'Bijzonder wonen in Bedrijvig Bunschoten'. Deze titel verwoordt wat we hebben en waar we samen aan werken. Als gemeente Bunschoten zetten we ons in op een inclusief en onderscheidend leefklimaat dat recht doet aan onze identiteit van een bedrijvige gemeente met een sterke lokale binding.

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Bunschoten is dat het voor iedereen goed wonen is in Bunschoten en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen, waarin in punten wordt geformuleerd waar Bunschoten de komende jaren naar toe wil op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in het coalitieprogramma. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad.

## Bunschoten blijft groeien

Het aantal huishoudens neemt tot 2030 toe met bijna 1.200 (Primos 2020). In de tien jaar erna groeit het aantal huishoudens met ruim 700. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 dus om een extra behoefte van ruim 1.900 woningen (+23%). Onderstaande ontwikkelingen spelen hierbij een rol:

- Volgens de prognose is de groep alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar in 2040 meer dan verdubbeld, tot circa 1.930. Met 65% (circa 635 huishoudens) groeit deze groep de komende tien jaar het sterkst. Tot 2040 komen daar dan nog zo'n 335 75-plushuishoudens bij;
- De groep alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar neemt toe met 14%, tot ongeveer 2.290 huishoudens in 2040;
- Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 35 tot 55 jaar groeit naar verwachting de komende tien jaar met 11% (+90). Hierna blijft het aantal huishoudens stabiel rond de 900.
- Gelijktijdig met het proces van vergrijzing is er sprake van een daling in het absolute aantal jonge huishoudens. Het aantal alleenstaanden tot 35 jaar daalt met zo'n 35 huishoudens tot 2040, ondanks een verwachte toename van 23% in het aantal alleenstaanden tot 25 jaar. Het aantal stellen tot 35 jaar zal in 2030 zijn gedaald met ongeveer 15% (-60 huishoudens) ten opzichte van 2020, en is in 2040 met circa 33% afgenomen (-130 huishoudens);
- Over de hele linie is daarbij sprake van huishoudensverdunding. Er zal een verschuiving plaatsvinden naar steeds kleinere huishoudens.

## Bijzonder wonen in Bunschoten

In gemeente Bunschoten is het prettig en bijzonder wonen. Bunschoters wonen er over het algemeen met veel plezier, zo blijkt uit het woonwensenonderzoek wat begin 2020 is afgerond. Binnen de gemeente bieden we zowel een kleinstedelijk (Bunschoten-Spakenburg) als een landelijk (Eemdijk) woonmilieu. Inwoners van Bunschoten zijn sterk verbonden met de gemeente en met elkaar. Dit uit zich in een hechte gemeenschap en een eigen, sterk ondernemende cultuur. Arbeidsmigranten zijn daarbij belangrijk voor onze economische ontwikkeling. Om aantrekkelijk te blijven voor alle inwoners uit gemeente Bunschoten zetten we de komende jaren in op een vraaggerichte woonprogrammering, waarbij we de behoefte van Bunschoters binnen de gemeente kunnen inlossen. We positioneren ons daarbij adaptief zodat we ook kunnen anticiperen wanneer instroom vanuit de regio groeit (zie bijlage C voor een uitwerking van een 'extra-instroom' scenario). Arbeidsmigranten blijven we (onder begeleiding en op beperkte schaal) geclusterd huisvesten nabij werklocaties. Dit alles doen we in samenspraak met bewoners en initiatiefnemers. In dit hoofdstuk worden onderdelen 4 (Eemdijk als (on)zelfstandige woningmarkt) en 8 (arbeidsmigranten) uit de uitvraag behandeld.

### Aantrekkelijke en complementaire nieuwbouw

In Bunschoten is er nog een aanzienlijk extra behoefte aan woningen. Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de huishoudensgroei: de komende 20 jaar groeit het aantal huishoudens in gemeente Bunschoten met circa 23%. Er zijn op dit moment in kwantitatieve zin voldoende woningbouwplannen om te kunnen voldoen aan de vraag die de komende 20 jaar wordt verwacht. De gemeente blijft inzetten op levensloopbestendige bouw op binnenstedelijke locaties, waarbij voldoende (maatschappelijk) groen behouden blijft. We zetten in op een flexibele en adaptieve woningbouwprogrammering zodat we waar nodig en mogelijk snel kunnen inspelen op de gevolgen van het coronavirus en/of veranderende ontwikkelingen in de regio. We programmeren dus voor de lokale behoefte en houden daarbij ruimte om te kunnen reageren op groeiende regionale behoefte en/of gevolgen van de coronacrisis.

We kiezen voor nieuwbouw die kwalitatief verrijkend is voor Bunschoten. Voor het invullen van de bouwopgave maken we gebruik van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. Dit betekent dat bij nieuwbouw circa 50% van de woningen zal vallen in de sociale huur, middenhuur en/of sociale koop<sup>1</sup>. Circa 60% van de nieuwbouw wordt levensloopbestendig. In dit hoofdstuk wordt onderdeel 6 (kwalitatieve woningbouwopgave) uit de uitvraag behandeld.

### Betaalbaar en beschikbaar wonen

Over de hele linie blijken er in Bunschoten op basis van het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek tekorten aan alle typen woningen, in alle prijssegmenten. De grootste tekorten zitten in het levensloopgeschikte nultreden- en/of appartementensegment. Iets meer dan de helft van de woningbouwopgave bestaat uit dit type woningen (ter vergelijking: circa 19% van de Bunschotense woningvoorraad is een appartement). De opgave zit verspreid over het sociale huur-, middenhuur- en koopsegment. Daarnaast is er veel behoefte aan (betaalbare) grondgebonden koopwoningen. Doorstroming van ouderen die dit soort woningen in de bestaande voorraad bewonen kan een deel van de opgave oplossen, maar bijbouwen is nog steeds nodig om in de grote vraag te kunnen voorzien. Kleinere oppervlakten en concepten als rug-aan-rugbouw, kunnen helpen de woningen betaalbaar te houden, ook een belangrijk aandachtspunt dat naar voren kwam in het woonbehoefteonderzoek. In dit hoofdstuk worden onderdelen 1 (klein en betaalbaar wonen), 2 (middenhuur) en 9 (doorstromen van een grote naar een kleinere woning) uit de uitvraag behandeld.

### Wonen, zorg en welzijn

Één van de gevolgen van een vergrijzende bevolking is de groei van het aantal zorgbehoevenden. De komende tien jaar stijgt het aantal extramuraal<sup>2</sup> zorgbehoevenden met circa 140 personen. Zorgbehoevenden blijven als gevolg van ambulantisering, steeds langer thuis in een reguliere woning wonen. Daarnaast is er een groep die door ambulantisering van de zorg vanuit bijvoorbeeld Beschermd Wonen of de jeugdzorg moet uitstromen naar een reguliere woning. Voor deze groepen zorgbehoevenden zijn veelal aangepaste woningen nodig waarbij voor de jongvolwassenen kamerwoningen kansrijk zijn. Er is op dit moment een tekort aan dit type woningen waardoor uitstroom vertraagd wordt.

Aanpassing van bestaande woningen doet de gemeente tot op bepaalde hoogte, om (onnodige) kosten te besparen. We leggen, in de opgave om de woningvoorraad levensloopgeschikter te maken, de nadruk op levensloopgeschikte nieuwbouw (zoals appartementen en patio's). Dit bevordert de doorstroom in de woningmarkt en bespaart Wmo-kosten. Diversiteit en flexibiliteit is hierbij van groot belang om te kunnen voldoen aan de steeds diverser wordende zorg- en woningvraag. In dit hoofdstuk worden onderdelen 3 (langer zelfstandig wonen) en 7 (belangstelling voor grondgebonden seniorenwoningen) uit de uitvraag behandeld.

---

<sup>1</sup> Onder middenhuurwoningen verstaan we huurwoningen met een huurprijs tot € 1.000 per maand. Onder sociale koop verstaan we koopwoningen met een prijs tot € 310.000 (conform NHG-grens).

<sup>2</sup> Extramuraal betekent dat de hulpverlening die mensen nodig hebben, zoveel mogelijk bij mensen thuis gebeurt, dus buiten de muren van een instelling. Dit in tegenstelling tot intramurale zorg.

### Aanpasbaarheid en duurzaamheid

Het grootste deel van het wonen in de toekomst vindt plaats binnen de bestaande woningvoorraad. Daarom heeft deze voorraad een prominente plaats in de Woonvisie. Van belang is dat onze woningvoorraad toekomstbestendig is, woningen worden verduurzaamd, levensloopbestendig worden gemaakt en dat de woningvoorraad waar dat wenselijk is meer wordt gediversifieerd. Hiervoor is nieuwbouw nodig en soms zal er een woning worden gesloopt. Het gaat echter ook om renovatie, waarbij goed wordt gekeken naar de huidige kwaliteit van de bestaande voorraad. Toevoegingen zullen er zijn in woningsegmenten waaraan we een tekort hebben, die er nog helemaal niet zijn, en die de doorstroming stimuleren. Zo werken we stap voor stap aan een woningvoorraad, die past bij alle huishoudens in Bunschoten. We stimuleren en faciliteren hierbij zoveel mogelijk de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In dit hoofdstuk wordt onderdeel 5 (duurzaamheid) uit de uitvraag behandeld.

**Tabel 1: Thema's uit de uitvraag per hoofdstuk**

Hoofdstukindeling Woonvisie	Thema uit de uitvraag welke verwerkt is in dit hoofdstuk	Thema uit de uitvraag welke verwerkt is in dit hoofdstuk	Thema uit de uitvraag welke verwerkt is in dit hoofdstuk
3. Bijzonder Wonen in Bunschoten	4. Eemdijk als (on)zelfstandige woningmarkt	8. Arbeidsmigranten	
4. Aantrekkelijke en complementaire nieuwbouw	6. Kwalitatieve woningbouwopgave		
5. Betaalbaar en beschikbaar wonen	1. Klein en betaalbaar wonen	2. Middenhuur	9. Doorstromen van een grote naar een kleinere woning
6. Wonen, zorg en welzijn	3. Langer zelfstandig wonen	7. Belangstelling voor grondgebonden seniorenwoningen	
7. Aanpasbaarheid en duurzaamheid	5. Duurzaamheid		

# 1 Aanleiding

## 1.1 Waarom een nieuwe Woonvisie?

### De woningmarkt volop in beweging

De woningmarkt is volop in beweging. De laatste jaren is de markt flink aangetrokken, en starters in Bunschoten komen moeilijker aan een woning dan enkele jaren geleden. De meest recente prognose (Primos 2020) laat zien dat de huishoudensgroei in Bunschoten verder doorzet. We hebben daarnaast te maken met vergrijzing en aanhoudende huishoudensverduunning. Dit brengt een wijzigende woningbehoefte met zich mee. Ook is er veel nieuwe wetgeving gekomen. Denk aan de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet, de Klimaatwet en decentralisering, waardoor de gemeente medeverantwoordelijk is voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. Het is daarom nu het juiste moment een nieuwe Woonvisie op te stellen voor gemeente Bunschoten voor de periode 2020-2025. Het recent uitgevoerde woonbehoefteonderzoek heeft belangrijke input geleverd voor (delen van) deze Woonvisie.

### Ambitie voor de woningmarkt voor de komende jaren vormgeven

De Woonvisie is ook het document, waarmee we de ambitie zoals we die als Bunschoten hebben voor de woningmarkt kunnen vormgeven. Wonen in Bunschoten is voor veel inwoners aantrekkelijk, zo blijkt uit de woonwensenenquête die door meer dan 1.400 Bunschoters is ingevuld. De identiteit van Bunschoten komt tot uiting in een sterk lokaal gerichte woningmarkt. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van Bunschoters is een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad van belang. De nieuwe Woonvisie voor Bunschoten is in lijn met het coalitieprogramma, dat er op is gericht te kunnen voorzien in de woonbehoefte van Bunschoters. Voldoende betaalbaar aanbod (voor (koop)starters), spreiding van sociale huurwoningen, doorstromingsmogelijkheden voor ouderen, middenhuur en levensloopgeschiktheid zijn hierin kernthema's.

### Bunschoten naar 2025: we voorzien in de behoefte van Bunschoters

We willen in Bunschoten voor alle huidige en toekomstige inwoners een fijne leefomgeving bieden. Met Bunschoten-Spakenburg bieden we enerzijds een compacte kern met alle bijbehorende voorzieningen. Anderzijds biedt Eemdijk ruimte en rust in een landelijk woonmilieu. Die diversiteit van woonmilieus willen we behouden. Zo kan iedereen de gewenste wooncarrière in Bunschoten maken en doorstromen naar de woning en de plek binnen Bunschoten die bij hem of haar past, als huurstarter en koopstarter, als gezin, en als oudere. Of je nu op zoek bent naar een compact of een groot appartement, een klein of een groot gezinshuis, of een levensloopbestendige woning op een plek die bij je past, Bunschoten wil het kunnen bieden.

### Basis voor prestatieafspraken

Ook dient deze Woonvisie als kader en input voor prestatieafspraken met de in onze gemeente actieve woningcorporaties.

### Woonvisie nieuwe stijl gaat vooral in op bestaande voorraad en de samenwerking met onze partners

Anno 2020 gaan Woonvisies meer over de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen in brede zin. De nadruk ligt minder dan in de vorige Woonvisie op kwantitatieve gegevens en nieuwbouwprogramma's. We hebben bij de totstandkoming van de Woonvisie op twee momenten gesproken met corporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars en bewoners uit Bunschoten en omgeving (zie bijlage E voor een uitwerking van het participatietraject). Daarnaast zijn raadsleden gevraagd om hun input te leveren om zo tot een breed gedragen Woonvisie te komen, waarbij we profiteren van alle creativiteit en ideeën die in Bunschoten aanwezig is.



De nieuwe Woonvisie wil een krachtige visie zijn die perspectief biedt voor lokale woonpartners zoals in Bunschoten actieve woningcorporaties, zorginstellingen, huurdersbelangenorganisaties en initiatieven van inwoners. De gemeente maakt samen met haar woonpartners, op basis van die visie, haar bijdrage aan de lokale beleidsambities inzichtelijk. Hiermee is de Woonvisie een meerjarige raamovereenkomst en vormt onder andere deze visie de basis voor concreet meetbare prestatieafspraken voor de komende jaren.

### **De Woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven**

Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Bunschoten naar toe wil de komende jaren op het gebied van wonen. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad. Daarbij willen we er ook voor zorgen dat inwoners van Bunschoten, corporaties, zorgpartners, marktpartijen en andere initiatiefnemers weten waar ze aan toe zijn, en hoe initiatieven het woon- en leefklimaat in onze gemeente kunnen versterken, en van toegevoegde waarde zijn. Wij maken ruimte, nodigen uit en faciliteren initiatiefnemers waar mogelijk.

## **1.2 Doelstelling**

### **DE DOELSTELLING VAN DE WOONVISIE 'BIJZONDER WONEN IN BEDRIJVIG BUNSCHOTEN' KAN ALS VOLGT GEFORMULEERD WORDEN:**

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Bunschoten is dat het voor iedereen goed wonen is in Bunschoten en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van de Bunschoters is een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad van belang. Voldoende betaalbaar aanbod (voor starters), betere spreiding van sociale huurwoningen, het op gang brengen voor doorstroming voor ouderen, toevoeging van woningen in de middenhuur en levensloopgeschiktheid van woningen zijn hierin kernthema's.

### **Voldoende draagvlak van groot belang**

De nieuwe Woonvisie is dynamisch en flexibel, en richtinggevend voor Bunschoten voor de komende vijf jaar. Wij denken dat de nieuwe Woonvisie een uitnodiging is geworden voor al onze woonpartners en andere initiatiefnemers om met nieuwbouw, en met goed gebruik van de bestaande woningvoorraad concrete projecten te realiseren die aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag.

### **Betrokkenheid van belanghebbenden en raadsleden**

In aanloop naar de nieuwe Woonvisie hebben we drie bijeenkomsten georganiseerd, één met woningcorporaties en zorgpartijen en één met marktpartijen zoals projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en beleggers en één met bewoners en lokale ondernemers. Tijdens deze eerste serie bijeenkomsten zijn we in gesprek gegaan en zijn de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek toegelicht. We hebben allen in het proces betrokken, zodat we in onderlinge samenwerking een gedragen Woonvisie kunnen presenteren.

Tijdens alle bijeenkomsten zijn belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie besproken: de ontwikkeling van de bevolking, de veranderende samenstelling van de bevolking, het belang van een vitaal Eemdijk, een goede en duurzame kwaliteit van de bestaande voorraad en diversifiëring en betaalbaarheid van de voorraad. We vinden het belangrijk dat we in de woningbouwprogrammering voorkomen dat we in de toekomst niet goed kunnen voorzien in de vraag aan woningen in alle prijssegmenten. Daarnaast speelt het levensloopbestendig maken en de verduurzaming van de bestaande en nieuwe woningen in Bunschoten een belangrijke rol. Deze uitgangspunten hebben we centraal gesteld in deze Woonvisie.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we een concept Woonvisie opgesteld met een onderliggend woonbehoefteonderzoek, dat begin 2020 is afgerond. De uitkomsten uit dit woonbehoefteonderzoek zijn toegelicht gedurende de bijeenkomsten.

In juni is het concept van de Woonvisie op hoofdlijn besproken in drie digitale bijeenkomsten met belanghebbenden, waarna deze in met het college en de raad wordt besproken. In het najaar ligt de Woonvisie ter besluitvorming voor.

### 1.3 Leeswijzer

In deze Woonvisie komen achtereenvolgens de volgende thema's aan de orde. In hoofdstuk 2 gaan we kort in op relevante wet- en regelgeving die voor het wonen van belang zijn. Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande voorraad en 'prettig wonen in Bunschoten, en in hoofdstuk 4 leest u meer over de toevoeging van nieuwbouwwoningen. Hoofdstuk 5 gaat over betaalbaarheid, beschikbaarheid en toevoeging van kleine woningen voor alle inkomensgroepen in Bunschoten. In hoofdstuk 6 staat de opgave vanuit wonen, zorg en langer zelfstandig wonen centraal en in hoofdstuk 7 komt de aandacht voor aanpasbaarheid en duurzaamheid van de bestaande voorraad in Bunschoten aan de orde. In de bijlagen bij deze Woonvisie staan een lijst met begrippen en definities die relevant zijn voor de Woonvisie, een evaluatie op de vorige Woonvisie, scenario's met betrekking tot extra instroom vanuit de regio en de coronacrisis en afwegingskaders voor nieuwbouw- en zorgprojecten.

# 2 Relevante wet- en regelgeving

## **We gebruiken de sturingsmogelijkheden die de herziene Woningwet ons biedt**

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de in Bunschoten actieve woningcorporaties als Het Gooi en Omstreken en Eemland Wonen.

Er zijn nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele Woonvisie waarin het volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. Het vormt ook de basis voor prestatieafspraken met de woningcorporaties. Denk hierbij aan afspraken over investeringen in sociale huur en middenhuur, nieuwbouw, bestaande voorraad, verdichten en verdunnen in de wijken, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, woonurgenten et cetera.

Deze Woonvisie moet gedragen worden door relevante belanghebbenden. Vandaar dat deze zijn meegenomen in het proces in aanloop naar de Woonvisie.

## **Woningwet heeft grote invloed op woningcorporaties**

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties zich onder andere (weer) focussen op hun kerntaak: het aanbieden van sociale huurwoningen. Onder andere door passend toewijzen<sup>3</sup>, inkomensafhankelijke huurstijging en de 80-10-10-regel<sup>4</sup>. Door deze maatregel kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de middeninkomens. Omdat ook de financiering van een koopwoning ingewikkelder is geworden en de hypotheekrenteaftrek vanaf 2020 versneld wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens vaak tussen wal en schip.

## **De Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in onze kernen optimaal benut en zorgen we ervoor dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de vraag vanuit onze huishoudens.

Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen vanuit de lokale en regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De Woonvisie is hiervoor een goed instrument.

<sup>3</sup> Passend toewijzen: ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet een woning toegewezen krijgen met een huur tot de aftoppingsgrenzen.

<sup>4</sup> 80-10-10-regel: woningcorporaties moeten minimaal 80 procent van hun vrijkomende sociale woningvoorraad verhuren aan de sociale doelgroep. De sociale doelgroep zijn de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot 39.055 euro (prijspeil 2020). Tot 2021 kunnen corporaties 10 procent van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen 38.035 en 43.574 euro (prijspeil 2020), de lage middeninkomens. Dit wordt aangeduid als de 10 procent voor de lage middeninkomens. Daarnaast mogen corporaties 10 procent van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen.

### De Provinciale Ruimtelijke Verordening

We hebben de Woonvisie afgestemd op de Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening van de provincie Utrecht. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijke beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving waarin het plezierig wonen, werken en recreëren is.

De nieuwe Provinciale Omgevingsvisie en Verordening 2020 (POVI) is medio maart 2020 als ontwerpversie vastgesteld door Gedeputeerde Staten en bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de POVI zijn regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De provincie Utrecht vereist regionale programmering ten aanzien van woningbouw, biedt ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad ten behoeve van vitale kernen (mits wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking) en stuurt op minimaal 50% middeldure en sociale woningbouw op regionaal niveau. Deze lijnen zitten ook in de (ontwerp) Provinciale Omgevingsvisie (POVI) die samen met de ontwerpverordening medio maart is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Eén van de onderdelen van het ontwerp is een provinciaal programma dat gericht is op regionaal programmeren van wonen en werken. Voor Bunschoten betekent dit dat we bij de woonprogrammering nog nauwer gaan samenwerken met de andere gemeenten in de regio Amersfoort.

### We sluiten aan bij relevant duurzaamheidsbeleid

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 met 49% verminderen en in 2050 met 95% (beiden t.o.v. 1990);
- Om te komen tot een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050 maakt de gemeente een Transitievisie Warmte, waarin staat wanneer welke wijk van het aardgas wordt afgekoppeld en wat het duurzame alternatief voor aardgas gaat zijn;
- In samenwerking met de Regio Amersfoort is een Regionale Energiestrategie opgesteld. In de RES worden grootschalige duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen en windmolens in kaart gebracht en gekoppeld aan de energievraag in de betrokken gemeenten;
- Daarnaast hanteert de gemeente Bunschoten in de nieuwbouw zoveel mogelijk uitgangspunten uit de circulaire economie<sup>5</sup> en voldoen we ten minste aan de wettelijke eisen. Per plan kan een afweging worden gemaakt.

### We gebruiken de filosofie van de Omgevingswet om ruimte aan initiatieven te bieden

Hoewel de invoering van de Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving is uitgesteld tot 1 januari 2022, gebruiken wij de filosofie van deze wet nu al om ruimte te bieden aan initiatieven. De Omgevingswet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd. De doelstellingen om zaken te vereenvoudigen, meer ruimte te geven aan initiatieven en maatwerk mogelijk maken sluiten goed aan bij de visie van de gemeente Bunschoten en deze Woonvisie.

De Omgevingswet en harmonisatieopgave bieden een unieke kans om het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving, die goed passen bij onze ambities voor de fysieke leefomgeving, waaronder het wonen in Bunschoten meer divers maken. Het woonbeleid dat verwoord is in deze Woonvisie, zal worden meegenomen bij het opstellen van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

---

<sup>5</sup> Circulaire economie (een economisch systeem van gesloten kringlopen waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde zo min mogelijk verliezen en hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt)

# 3 Bijzonder wonen in Bunschoten

## Bijzonder wonen in Bunschoten

In gemeente Bunschoten is het prettig en bijzonder wonen. Bunschoters wonen er over het algemeen met veel plezier, zo blijkt uit het woonwensenonderzoek wat begin 2020 is afgerond. Binnen de gemeente bieden we zowel een kleinstedelijk (Bunschoten-Spakenburg) als een landelijk (Eemdijk) woonmilieu. Inwoners van Bunschoten zijn sterk verbonden met de gemeente en met elkaar. Dit uit zich in een hechte gemeenschap en een eigen, sterk ondernemende cultuur. Arbeidsmigranten zijn daarbij belangrijk voor onze economische ontwikkeling. Om aantrekkelijk te blijven voor alle inwoners uit gemeente Bunschoten zetten we de komende jaren in op een vraaggerichte woonprogrammering, waarbij we de behoefte van Bunschoters binnen de gemeente kunnen inlossen. We positioneren ons daarbij adaptief zodat we kunnen anticiperen wanneer op een groeiende instroom vanuit de regio of de effecten van de coronacrisis op de woningmarkt of (zie bijlage C voor een uitwerking van scenario's). Arbeidsmigranten blijven we (onder begeleiding en in beperkte mate) geclusterd huisvesten nabij werklocaties. Dit alles doen we in samenspraak met bewoners en initiatiefnemers.

## 3.1 Lokale binding vraagt om vraaggerichte woonprogrammering

### Sterk lokale verhuisdynamiek, instroom vanuit Amersfoort groeit

Dat Bunschoters graag in Bunschoten blijven, blijkt wel uit de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Ruim driekwart van alle verhuizingen in Bunschoten is intern. Daarmee is Bunschoten, ook vergeleken met omliggende gemeenten, een sterk op zichzelf gerichte gemeente. De invloed van instroom van buitenaf is relatief beperkt. Circa 6% van de instroom van inwoners komt uit Amersfoort. Vanuit andere omliggende gemeenten, zoals Soest, Baarn, Nijkerk, Hilversum en Almere komt relatief minder instroom: circa 1%. De laatste jaren groeit de instroom vanuit Amersfoort licht door de toenemende krapte op de huizenmarkt daar. Toch is dit relatief beperkt in vergelijking met bijvoorbeeld Nijkerk of Barneveld. Daardoor is er van verdringing op de Bunschotense woningmarkt maar beperkt sprake. Mocht de instroom vanuit de regio verder aantrekken, dan zullen we in overleg met de regiogemeenten meer ruimte hieraan geven. We zetten wat dat betreft in op de ambities zoals deze regionaal gelden, passend binnen de provinciale kwantitatieve en kwalitatieve kaders. Uitgangspunt hierbij is dat we flexibel programmeren. We houden ruimte in de woningbouwprogrammering om waar nodig te kunnen reageren op extra instroom en tegelijkertijd te kunnen blijven voorzien in de vraag afkomstig vanuit gemeente Bunschoten zelf.

### Veranderende huishoudenssamenstelling en voorzieningenniveau reden voor verhuizing

Onder Bunschoters is een veranderende huishoudenssamenstelling de voornaamste reden tot verhuizing. Gezinsvorming of gaan samenwonen zijn hiervan voorbeelden. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat Bunschoters het liefst zouden wonen in beter betaalbare woningen. Ouderen geven verder aan dat er meer geschikte (levensloopbestendige) woningen voor hen nodig zijn, bij voorkeur dicht bij voorzieningen. Dit geldt niet alleen voor Bunschoten-Spakenburg, maar ook voor Eemdijk.

In Eemdijk zien we de laatste jaren een vertrekoverschot (meer inwoners vertrekken, dan er bij komen). Met name oudere huishoudens vertrekken uit de kern. Dit heeft voor een deel te maken met een beter aansluitend woningaanbod in Bunschoten-Spakenburg. Er zijn in Eemdijk op dit moment onvoldoende levensloopbestendige woningen die kunnen voorzien in de behoefte van de vergrijzende bevolking van de kern (hierover meer in hoofdstuk 5). Het hogere aanbod (zorg)voorzieningen en nabijheid van het openbaar vervoer in Bunschoten-Spakenburg zijn daarbij redenen voor ouderen om Eemdijk te verlaten. Daarentegen blijven we optimaal inzetten op behoud van een vitaal Eemdijk. Zoals ook zal worden beschreven in hoofdstuk 4 staan we voor Eemdijk daarom open voor kansen die zich voordoen op het

gebied van woningbouw. Eenmalige toevoeging van circa 50 woningen behoort onder andere tot de mogelijkheden. Aandachtspunt hierbij is de onderbouwing van nut en noodzaak conform rijksregelgeving<sup>6</sup>.

### **Versterking van de huidige kwaliteit woningvoorraad en vraag gestuurd bouwen**

De kwaliteit van het woonklimaat in Bunschoten gaan we de komende jaren verder versterken. Daarin trekken we samen op met onze corporaties. Onderdeel van de versterking van de huidige woningvoorraad is verduurzaming en het bijbouwen van woningen die nodig zijn om in de lange-termijnbehoefte te voorzien. We zetten daarom in de nieuwbouw in op woningen die geschikt zijn voor ouderen, passend bij de vergrijzing waarmee we te maken hebben. Hiermee zorgen we voor passende huisvesting voor ouderen, maar ook voor de gewenste doorstroming in de woningmarkt. Hierdoor nemen de kansen van jongeren op de woningmarkt aanzienlijk toe.

## **3.2 Stimuleren en faciliteren van meer toekomstbestendige woningvoorraad**

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder toekomstbestendig te maken. Verduurzaming is hiervoor één van de maatregelen. In het Convenant Energiebesparing Huursector is vastgelegd dat de sociale huurwoningvoorraad in Nederland in 2020 ten minste gemiddeld energielabel B heeft bereikt. De woningcorporaties in Bunschoten hebben de energielabels van hun woningbestand de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd, waardoor ruimschoots aan dit vereiste wordt voldaan. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen tot het niveau van minimaal energielabel A.

Ondanks verbeteringen van energielabels in de particuliere voorraad door energiebesparende maatregelen, is hier de grootste 'winst' te behalen op het gebied van verduurzaming. Uiterlijk eind 2021 dienen we te besluiten over hoe we onder andere de transitie naar duurzame warmte in gaan richten. Dit volgt uit de Transitievisie Warmte en de bijbehorende wijkuitvoeringsplannen. Energiebesparingsmaatregelen leveren voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen, terwijl het comfort verbetert en milieuwinst kan worden behaald.

Bunschoters wonen graag in hun eigen, grondgebonden woning. Om het koopwoningbezit toekomstbestendig te laten zijn is het goed om eigenaren te stimuleren de woning allereerst goed te onderhouden. Daarnaast willen we eigenaren meer bewustmaken van de kansen en meerwaarde van het aansluiten bij verduurzamingsontwikkelingen op de woningmarkt. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om subsidies aan te vragen die ten gunste komen aan de verduurzaming van de woning. We leggen hierbij de nadruk op de kostenbesparingen die het oplevert en zien veel kansen voor een wijkgerichte aanpak. Voorbeelden zijn het opplussen<sup>7</sup> en verduurzamen<sup>8</sup> van woningen. Als gemeente bieden we een duurzaamheidslening aan. Hiermee wil we inwoners helpen om samen de stap te maken naar duurzaam wonen.

<sup>6</sup> Er is voor iedere kern eenmalig uitbreidingsruimte van 50 woningen tot 2040 ten behoeve van de vitaliteit van de kernen. Deze uitbreidingen maken deel uit van de regionale programmering, maar hoeven niet nader (regionaal, provinciaal) te worden afgestemd, behoudens enkele uitgangspunten zoals de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

<sup>7</sup> Het woongenot verhogen.

<sup>8</sup> Zoals isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruiken van nieuwe technologieën zoals luchtwarmtepompsystemen.

## ANALYSE WONINGVOORRAAD BUNSCHOTEN

In het onderliggende woonbehoefteonderzoek staat een uitgebreid analyse van de bestaande voorraad. Enkele conclusies die voor deze Woonvisie van belang zijn:

- De gemeente Bunschoten telt circa 8.250 woningen. Driekwart daarvan is een koopwoning. Ongeveer 20% behoort tot de sociale huur. De resterende 5% is een particuliere huurwoning. Dit is lager dan landelijk gemiddeld (circa 7%);
- Het grootste deel van de woningvoorraad in Bunschoten bestaat uit eengezinswoningen (circa 81%). De overige 19% is gestapelde bouw;
- Gemeente Bunschoten heeft in vergelijking met Nederland een relatief jonge woningvoorraad. Circa een derde van de woningen is gebouwd na 1990 (tegenover 25% op landsniveau). De meeste woningen in Bunschoten zijn echter gebouwd in de periode 1970-1990 (41%). Dit aandeel ligt hoger dan het landelijke gemiddelde (30%);
- De meeste woningen in de gemeente Bunschoten zijn geclassificeerd met energielabel 'C'. Het gaat om zo'n 34% van de totale woningvoorraad. 23% heeft het meest zuinige energielabel 'A'. 17% van de woningen in de gemeente heeft energielabel 'B'. Slechts 13% van de woningvoorraad heeft label 'F' of 'G'. Woningen in het bezit van corporaties hebben voor 99% een label van A, B of C;
- Van de woningen in Bunschoten kan 77% worden aangepast naar de behoeftes van minder valide mensen. Het aandeel nultredenwoningen is 14%. In Eemdijk is een bovengemiddeld aandeel woningen al levensloopgeschikt (18%). In absolute aantallen is dit echter een klein aandeel van de totale levensloopgeschikte voorraad in de gemeente.

Zie het woonbehoefteonderzoek als bijlage bij deze Woonvisie.

### 3.3 Short-stay arbeidsmigranten huisvesten we op beperkte schaal geclusterd nabij werklocaties

In Bunschoten zijn circa 1.200 arbeidsmigranten werkzaam. Het is voor de economische ontwikkeling van Bunschoten van belang dat arbeidsmigranten hier werken. Daarbij is het vanuit zowel economisch als sociaal oogpunt belangrijk dat huisvesting van deze groep goed geregeld is. Werkgevers en uitzendbureaus zijn primair verantwoordelijk voor de huisvesting van short-stay<sup>9</sup> arbeidsmigranten. Bij langduriger verblijf (vanaf vier maanden) is het wenselijk dat de arbeidsmigrant ook zelf de verantwoordelijkheid neemt en daarvoor terecht kan bij professionele aanbieders van woonruimte.

Met in acht name van de door de gemeenteraad vastgestelde startnota arbeidsmigranten gaan we door met het op beperkte schaal geclusterd huisvesten van short-stay arbeidsmigranten nabij werklocaties. Dit gebeurt onder begeleiding en in samenspraak met werkgevers, uitzendbureaus en omwonenden. Arbeidsmigranten die langer in Nederland willen blijven en een woning willen huren hebben uiteraard toegang tot de reguliere woningmarkt waarbij de nieuwe planologische regelgeving het vertrekpunt vormt (paraplubestemmingsplan planregels wonen).

### 3.4 De gemeente Bunschoten maakt ruimte, nodigt uit, faciliteert en treedt op als regievoerder

Een belangrijk speerpunt van gemeente Bunschoten is dat we onze doelen voor de woningmarkt willen bereiken in samenspraak met onze inwoners. Daarbij willen we een goede balans bereiken tussen overheidstaken en zelfregulering. Wij willen samen met onze inwoners vormen van participatie ontwikkelen die passen bij de aard en cultuur van onze lokale gemeenschap in Bunschoten-Spakenburg en Eemdijk.

Deze Woonvisie is een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Bunschoten aangenaam te laten zijn, of je nu in Bunschoten-Spakenburg of Eemdijk woont. Belangrijk is

<sup>9</sup> Onder short-stay arbeidsmigranten verstaan we arbeidsmigranten die voor maximaal 4 maanden achtereenvolgend in Bunschoten woonachtig zijn.

daarbij het gevoel voor eigenheid en betrokkenheid bij de eigen kern en de gemeente als geheel. We vinden het als gemeente daarom belangrijk om initiatieven van inwoners en anderen zo veel als mogelijk te faciliteren. Tegelijkertijd willen we duidelijkheid geven over de wijze waarop we met welke partij willen omgaan. Dat kan per thema of situatie verschillen, maar begint met een open en faciliterende houding van de gemeente.

Met de corporaties willen we prestatieafspraken maken. Marktpartijen nodigen we uit om hun actuele kennis en kunde van de woningmarkt in Bunschoten en de kernen daarbinnen met ons te delen en hierover de dialoog met ons aan te gaan. Daarbij stimuleren en verleiden we hen om te bouwen voor de behoefte in de gemeente en de regio. Ook richting particuliere initiatiefnemers maken we duidelijk of de gemeente zaken regelt, coördineert of faciliteert. Het mogelijk maken van een lokaal gedragen initiatief gericht op bijvoorbeeld starters of ouderen of een doelgroep met specifieke woonwensen- en eisen willen we daarbij zoveel mogelijk omarmen, op locaties die hiervoor ruimtelijk passend zijn.

### Acties

Wat	Inhoud	Wie
We blijven een aantrekkelijke woonplaats	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op die manier en zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen, partijen en inwoners.</li> <li>• Het verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen in wijk en buurt is een belangrijk aandachtspunt.</li> <li>• We zetten in op behoud van eigen cultuur en ondernemersgeest. Inwoners en initiatiefnemers worden waar mogelijk betrokken bij woningbouwplannen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Initiatiefnemers</li> <li>• Inwoners</li> </ul>
We gaan door met het geclusterd huisvesten van short-stay arbeidsmigranten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Short-stay arbeidsmigranten<sup>10</sup> blijven we met begeleiding geclusterd huisvesten in verzamelgebouwen.</li> <li>• Dit doen we in de nabijheid van werklocaties.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Werkgevers</li> <li>• Ontwikkelaars</li> </ul>
In Eemdijk zal beperkt worden ontwikkeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Eemdijkse woningmarkt hangt sterk samen met Bunschoten. Voor wat betreft woningbouw staan we open voor de kansen die zich er voordoen. Onderbouwning van nut en noodzaak conform rijksregels is hierbij een aandachtspunt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Initiatiefnemers</li> <li>• Inwoners</li> </ul>

<sup>10</sup> Onder short-stay arbeidsmigranten verstaan we arbeidsmigranten die voor maximaal 4 maanden achtereen in Bunschoten woonachtig zijn.



# 4 Aantrekkelijke en complementaire nieuwbouw

## Aantrekkelijke en complementaire nieuwbouw

In Bunschoten is er nog een aanzienlijk extra behoefte aan woningen. Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de huishoudensgroei: de komende 20 jaar groeit het aantal huishoudens in gemeente Bunschoten met circa 25%. Er zijn op dit moment in kwantitatieve zin voldoende woningbouwplannen om te kunnen voldoen aan de vraag die de komende 20 jaar wordt verwacht. De gemeente blijft inzetten op levensloopbestendige bouw op binnenstedelijke locaties, waarbij voldoende (maatschappelijk) groen behouden blijft. We zetten in op een flexibele en adaptieve woningbouwprogrammering zodat we waar mogelijk snel kunnen inspelen op de gevolgen van het coronavirus en/of veranderende ontwikkelingen in de regio. We programmeren voor de lokale behoefte en houden daarbij ruimte om te kunnen reageren op de mogelijk groeiende regionale behoefte en/of gevolgen van de coronacrisis.

We kiezen voor nieuwbouw die kwalitatief verrijkend is voor Bunschoten. Voor het invullen van de bouwopgave maken we gebruik van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. Dit betekent dat bij nieuwbouw circa 50% van de woningen zal vallen in de sociale huur, middenhuur en/of sociale koop<sup>11</sup>. Circa 60% van de nieuwbouw wordt levensloopbestendig. In dit hoofdstuk wordt onderdeel 6 (kwalitatieve woningbouwopgave) uit de uitvraag behandeld.

### 4.1 Nieuwbouw nodig om te kunnen voorzien in (toekomstige) vraag

Het aantal huishoudens in Bunschoten blijft groeien. Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de verwachte groei van het aantal huishoudens de komende 20 jaar (+23% toeneemt, ruim 1.900 huishoudens). Dit betreft met name lokale vraag. Dit is het basisscenario voor onze Woonvisie. Regionaal bestaat daarnaast ook een additionele woningbouwopgave. Tot 2040 zijn er in de regio Amersfoort circa 26.100 tot 31.000 extra woningen nodig. Op dit moment is de plancapaciteit in de regio te klein om in deze vraag te kunnen voorzien. Wij hebben als gemeente Bunschoten voldoende plancapaciteit om te voorzien in lokale vraag en staan er voor open om in overleg met de regiogemeenten en de provincie een deel van de regionale opgave op te vangen en zo bij te dragen aan een gelijkmatige spreiding van de woningbouwopgave over de regio. In bijlage C lichten we toe wat een scenario 'opvang van regionale behoefte' betekent voor onze woonprogrammering. Daarnaast houden we rekening met de potentiële impact het coronavirus (zie het tekstkader hierna), ook hiervoor werken we een scenario uit in bijlage C. Flexibiliteit en adaptiviteit in de programmering zijn essentieel om waar nodig in te kunnen spelen op bovenstaande ontwikkelingen.

Met Rengerswetering beschikken we over een uitleglocatie waar de komende jaren flink gebouwd zal gaan worden, maar ook op binnenstedelijke locaties beogen we woningbouw waar dat mogelijk is, zonder daarbij het belang van voldoende groen in de omgeving uit het oog te verliezen. Het is daarbij belangrijk dat er een gevarieerd pallet aan woningen wordt toegevoegd. Dit betekent dat we gaan bouwen voor zowel jong als oud en ook in het betaalbare segment woningen toe gaan voegen.

<sup>11</sup> Onder middenhuurwoningen verstaan we huurwoningen met een huurprijs tot € 1.000 per maand. Onder sociale koop verstaan we koopwoningen met een prijs tot € 310.000 (conform NHG).

De geografische ligging van Bunschoten biedt zowel (klein)stedelijk wonen, dorps en landelijk wonen. Deze unieke kwaliteit willen we behouden en waar mogelijk versterken. Met de nieuwbouw van woningen spelen we in op de ambities die wij als gemeente hebben, zoals geformuleerd in hoofdstuk 1.

#### CORONACRISIS VRAAGT OM ADAPTIEF PROGRAMMEREN

Op dit moment is er nog veel onduidelijk over de gevolgen van de coronacrisis op onder andere de bouwsnelheid en woningvraag. We gaan als gemeente zo flexibel als mogelijk om met de gevolgen voor de woningmarkt die de coronacrisis, en de daarbij behorende conjuncturele veranderingen, met zich meebrengt. We brengen flexibiliteit in onze woningbouwprogrammering aan om in te kunnen spelen op veranderingen in woningprijzen en bouwtempo als gevolg van een eventuele vraag- of bouw dip. We formuleren kantelpunten (zoals trendbreuken in de huishoudensontwikkeling, prijsontwikkeling en de ontwikkeling werkgelegenheid) en reageren op relevante economische ontwikkelingen. Wanneer de kantelpunten zich voordoen, vertalen we deze in de programmering.

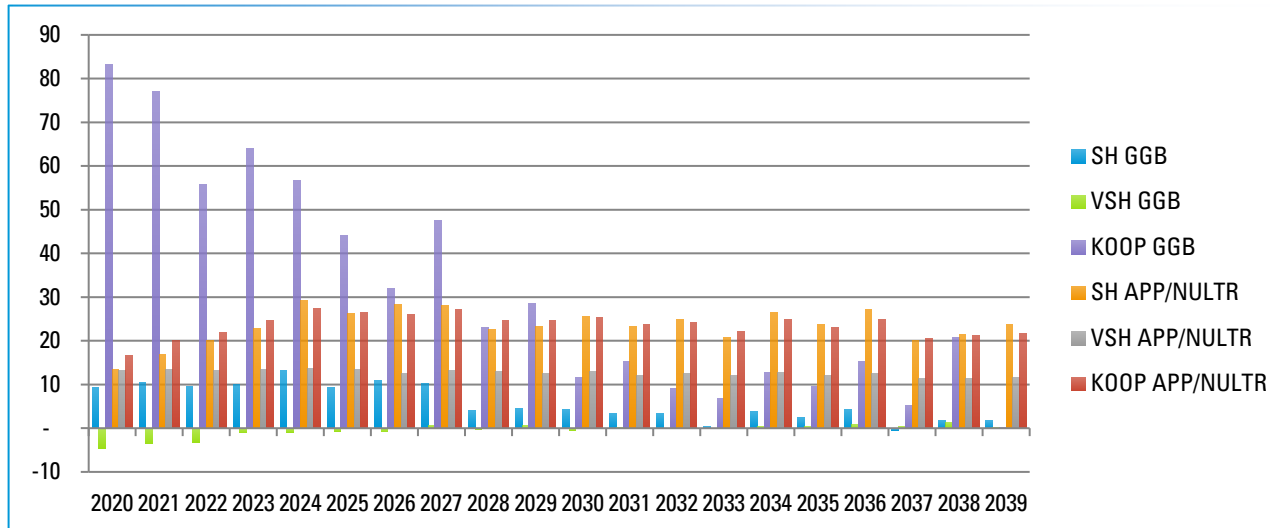
Wanneer de bouwsnelheid mogelijk in de toekomst zou vertragen (zoals veel marktpartijen in provincie Utrecht aangeven), heeft dit bijvoorbeeld gevolgen voor de woningbehoefte die we vanuit de regio op kunnen vangen. Tegelijkertijd is het ook mogelijk dat de leegstand toeneemt en de prijsontwikkeling van woningen afneemt. Met een flexibel vormgegeven woningbouwprogrammering spelen we zoveel als mogelijk in op de ontwikkelingen die ons te wachten staan: in woningaantal, en in prijssegmenten.

## 4.2 Kwalitatieve programmering: uitbreidingsbehoefte in bijna alle segmenten, druk op nultreden

De huishoudensontwikkeling heeft gevolgen voor de toekomstige woningbehoefte, zo blijkt uit het in 2020 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek. Kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. De komende jaren is er sprake van een verschuiving in de (theoretische) opgave, waarbij de nadruk steeds meer komt te liggen op nultredenwoningen (zie onderstaande figuur). We beogen in ons woonprogramma maximale aansluiting op deze kwalitatieve woonbehoefte. Specifiek spelen de volgende zaken:

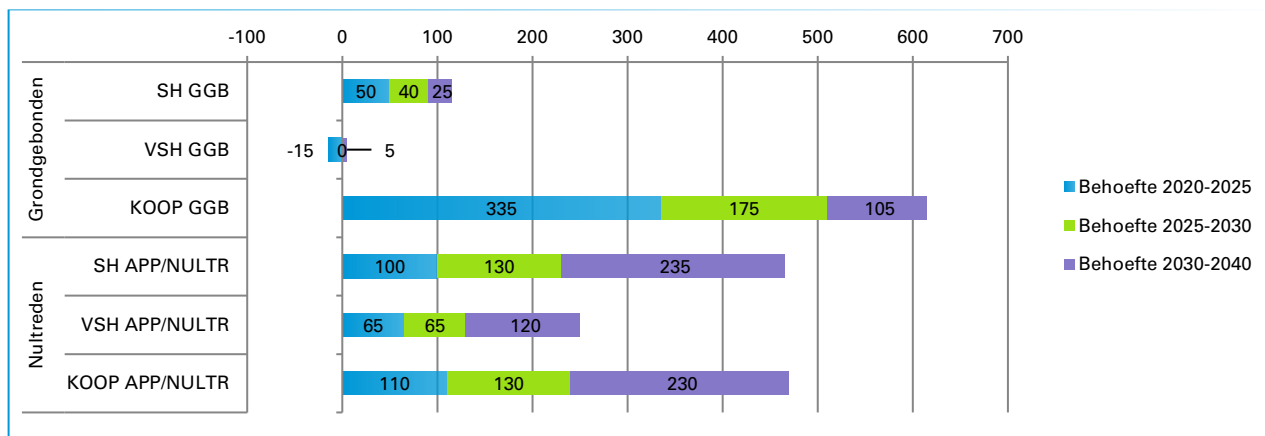
- **Steeds meer nultredenwoningen nodig in Bunschoten.** Momenteel is de verhouding grondgebonden woningen versus nultredenwoningen ongeveer 80-20% in Bunschoten. De komende jaren zijn door vergrijzing relatief meer nultredenwoningen nodig. In de komende 10 jaar is de verhouding in de uitbreidingsbehoefte circa 50-40%, de 10 jaar daarna zelfs 80-20%. De uitbreidingsbehoefte naar appartementen is verdeeld over alle segmenten. In de periode 2030-2040 groeit de behoefte aan nultredenwoningen door, zie figuur 1 op de volgende bladzijde.
- De komende tien jaar zien we een relatief grote theoretische opgave in het **reguliere grondgebonden (koop)segment**. Na verloop van tijd zwakt deze vraag wel wat af door de vergrijzing. Het aantal gezinnen in Bunschoten groeit weliswaar door, maar deels landen zij in de woningen die een deel van de doelgroep ouderen achterlaten op het moment dat zij doorstromen naar een nultredenwoning. Ook na 10 jaar blijft er behoefte aan grondgebonden (koopwoningen), maar wel in minder mate dan in de tien jaar ervoor.
- **Er is een uitbreidingsbehoefte in de sociale voorraad** van circa +150 woningen de komende vijf jaar, + 320 woningen in de komende 10 jaar en +580 in de komende 20 jaar. Het 'theoretisch-tekort-model' laat een tekort zien van circa 490 sociale huurwoningen en wijst daarmee in dezelfde richting. De behoefte gaat vooral uit naar kwalitatief goede nultredenwoningen, zoals patio's of appartementen met lift. Al met al zetten we, aansluitend op het woonbehoefteonderzoek, voor ongeveer de helft van alle nieuwbouw in op sociale huur, middenhuur en sociale koop. Circa 60% van de nieuwbouw wordt levensloopbestendig.
- Specifiek **voor Eemdijk** zetten we in op behoud van **vitaliteit van de kern**. We spelen wat betreft woningbouw waar nodig en mogelijk in op de kansen die zich voordoen. Eenmalige toevoeging van circa 50 woningen, conform nieuw regiobeleid, behoort tot de mogelijkheden. Aandachtspunt hierbij is de onderbouwing van nut en noodzaak van extra woningen conform rijksregelgeving.

**Figuur 1: kwalitatieve uitbreidingsbehoefte gemeente Bunschoten 2020-2025, 2025-2030 en doorkijk naar 2040**



Bron: Primos (2020), WoON 2015 & WoON 2018, bewerking Stec Groep (2020).

**Figuur 2: cumulatieve kwalitatieve uitbreidingsbehoefte gemeente Bunschoten 2020-2025, 2025-2030 en doorkijk naar 2040**



Bron: Primos (2020), WoON 2015 & WoON 2018, bewerking Stec Groep (2020).

### Zicht op geschikte locaties

Bij nieuwbouw is de locatie minstens zo belangrijk als het woningtype. Bepaalde woningtypen aarden beter op bepaalde locaties. Zo trachten we levensloopbestendige woningen/appartementen te concentreren in het centrum. Voor met name de oudere doelgroep is het bij verhuizing naar een levensloopbestendige woning belangrijk om (zorg)voorzieningen in de directe nabijheid te hebben. Sociale huurwoningen proberen we waar financieel haalbaar zoveel mogelijk op vrijkomende '(school)locaties' te realiseren binnen de bestaande voorraad. Voldoende spreiding van de sociale voorraad wordt hierbij in acht genomen. Op Rengerswetering blijven we inzetten op betaalbare woningen voor zowel starters als gezinnen. Een deel van de woningen zal in de sociale huursector terecht komen. Het evenwichtige programma op Rengerwetering wordt conform coalitieakkoord behouden. Uiteraard is bovenstaande geen blauwdruk. Per nieuwbouwplan -en locatie wordt conform Omgevingswet integraal afgewogen of de locatie passend is bij het nieuwbouwplan.

### 4.3 Meer geschikte woningen voor ouderen nodig

De trend van de afgelopen jaren is dat het aantal huishoudens sterker stijgt dan het aantal inwoners. Het inwonertal groeide de afgelopen jaren (vanaf 2011) met gemiddeld 0,9% per jaar, terwijl het aantal

huishoudens in dezelfde periode met gemiddeld 1,7% per jaar groeide. Dit betekent dat het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen en er sprake is van huishoudensverduunning. Deze trend van steeds meer kleine huishoudens hangt vooral samen met de stijging van het aantal eenpersoons-huishoudens. Het gaat vooral om oudere alleenstaanden. Zo'n 40% tot 45% van de woningopgave tot 2040 wordt veroorzaakt door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Bijna de helft van die groei komt door toename van het aantal 75-plussers. De bestaande woningvoorraad is slechts beperkt geschikt voor de groeiende groep (oudere) alleenstaanden. Deels omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn en deels omdat de woningen een te groot woonoppervlak hebben en teveel onderhoud vergen. In de nieuwbouw vraagt dit om focus op binnenstedelijke plekken met woningen die geschikt zijn voor ouderen en/of kleine huishoudens.

De sterke vergrijzing waar we de komende jaren mee te maken krijgen, kan er voor zorgen dat de Wmo-uitgaven gaan stijgen. Met de inzet op nieuwbouw van geschikte woningen voor ouderen beperken we de kostenstijging maximaal. Levensloopgeschikte nieuwbouw voor ouderen heeft twee voordelen ten opzichte van investeren in het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad: (1) het drukt de Wmo-uitgaven, die zijn voor aanpassing van bestaande woningen relatief duur en (2) het brengt doorstroming op gang. Ouderen die zorgbehoevend worden of verminderd mobiel raken, kunnen doorstromen naar een nieuwbouw levensloopbestendige woning. Dit speelt (veelal gezins)woningen in de bestaande woningvoorraad vrij voor jonge starters en gezinnen. Door de levensloopbestendige nieuwbouwwoningen dicht bij de huidige woonplek van ouderen te bouwen, verlagen we de drempel om te verhuizen. We beogen daarbij clustering van levensloopbestendige nieuwbouwwoningen, om sociale cohesie te borgen, en ontmoeting laagdrempelig te maken. Onze ambitie betekent niet dat we niet ook inzetten op aanpassing van bestaande woningen. Waar nodig blijven we dat doen.

#### **Duurzame en vraaggerichte nieuwbouw populair onder ouderen en middengroep**

Als we onderscheid maken tussen de doelgroepen 'starters', 'middengroep' en 'ouderen of senioren' dan zien we dat er bij alle drie behoefte is aan nieuwbouwwoningen, aanvullend op bestaande woningen. Vooral ouderen en de middengroep zijn geïnteresseerd in een nieuwbouwwoning met nul-op-de-meter (of NOM<sup>12</sup>). Daarnaast is er een groter wordende vraag naar woonvormen die op maat aansluiten bij de persoonlijke woonwensen en -eisen. Voorbeelden zijn circulair bouwen, klimaatadaptief bouwen en levensloopbestendig bouwen. Door hierop in te zetten bij nieuwbouw spelen we in op de vraag vanuit de Bunschoter en sluiten we tegelijkertijd aan bij richtlijnen vanuit de regio en de provincie zoals ze onder andere zijn opgesteld de ontwerp omgevingsvisie en het provinciaal kader voor Regionaal Programmeren. Uit het aantal initiatieven van bewonersgroepen blijkt ook een toenemende vraag naar andere vormen van (samen)wonen zoals tiny houses<sup>13</sup> of samenleefconcepten voor ouderen (al dan niet samen met jongeren), zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

#### **4.4 Bunschoten staat open voor vernieuwende woonconcepten**

Bunschoten staat open voor vernieuwende en innovatieve woonvormen zoals tiny-housing, XS-woningen (kleine grondgebonden woningen voor 1 en 2-persoonshuishoudens met een smalle beukmaat), knarrenhofjes, rug-aan-rug woningen en woongemeenschappen met gedeelde voorzieningen. Deze woonvormen kunnen zowel in de bestaande voorraad worden ingepast, als in toekomstige nieuwbouw. Waar relevant en gewenst kan in de bestaande voorraad worden meegewerkt aan woningsplitsing (in zelfstandige woningen) of samenvoeging. Hierbij denken we met name aan herbestemming van bestaande panden (zoals kantoren, winkelruimten of boerderijen). In eerste instantie zal hier op kleine schaal op worden ingezet. We zijn ons er als gemeente van bewust dat dit maatwerk is en we laten meewegen dat ongewenste neveneffecten van splitsingen of samenvoegen moeten worden voorkomen (denk aan effecten op parkeerdruk).

<sup>12</sup> Een nul-op-de-meter (NOM)woning heeft op jaarbasis per saldo een gemiddeld totaal energieverbruik van nul. Het gaat hierbij om alle energieverbruiken die op de energiemeters in de woning zichtbaar zijn.

<sup>13</sup> Zie separate notitie 'klein wonen in Bunschoten' waarin onder andere 9 onderzoeksvragen worden behandeld.

#### 4.5 Aandacht voor de omgeving

Bij het ontwikkelen van woningen gaat het niet alleen om de woningen zelf. Minstens zo belangrijk zijn voorzieningen en de omgeving waarin de woningen gerealiseerd worden. Bij het maken van plannen voor woningbouw zal meteen rekening worden gehouden met de doelgroep die de woningen na realisatie zal betrekken. De gebiedsinrichting zal hierop worden afgestemd.

Het sociaal domein zal worden meegewogen bij de grondexploitatie voor nieuwbouwplannen. Door dit te doen kunnen we bij deze nieuwbouwplannen een goede mix van maatschappelijke en financiële afwegingen creëren. Zoals hierboven beschreven hopen we hiermee nog beter aan de kunnen sluiten bij de (omgevings)wensen van de doelgroep die de nieuwbouwwoningen naar verwachting zal betrekken, en tegelijkertijd een positieve impuls te geven aan het verblijfsklimaat en duurzaamheidsambities zoals in de volgende paragraaf beschreven. Beheersbaarheid van de financiën van het sociaal domein blijven bij dit alles een belangrijke rol spelen.

#### 4.6 Nieuwbouw en duurzaamheid

Conform wetgeving is nieuwbouw altijd energieneutraal en aardgasvrij. Daarnaast gebeurt de bouw van woningen zoveel mogelijk circulair. Dit houdt onder andere in dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame, hergebruikte of her te gebruiken en demontabele en/of gestandaardiseerde materialen met een materialenpaspoort.

Aanvullend zien we nieuwbouw met oog voor klimaatadaptatie als kans voor groene woonmilieus en daarmee samenhangend het terugbrengen van het 'leven naar de straat'. Hiermee wordt onder andere de sociale cohesie in de wijk versterkt en ontstaat er een prettiger leef-en verblijfsklimaat. Daarbij worden door diverse vormen van groen natuurlijke afwaterings- en verkoelingsmechanismen gecreëerd. Zeker in de wat dichter bebouwde gebieden in Bunschoten-Spakenburg zijn dit belangrijke aspecten om rekening mee te houden bij woningbouw.

Verduurzaming is op het gebied van energie niet alleen een steeds scherper wordende eis, maar het biedt ook kansen voor het verbeteren van de uitstraling van woningen en diversiteit van de buurt. Hierbij kan gedacht worden aan het vergroenen van tuinen en de openbare ruimte en het aanbrengen van verticaal groen op plekken waar dat mogelijk is.

#### 4.7 Uitgangspunten voor nieuwbouwwoningen in Bunschoten voor de komende vijf jaar

We hanteren de volgende lokale woningbouwdoelstellingen, eventueel aan te vullen met regionale doelstellingen die we in overleg met de regio vaststellen in de beoogde regionale woonprogrammering:

- Behouden en verbeteren van het woonklimaat voor alle inwoners van gemeente Bunschoten;
- Toevoegen woningen voor de oudere doelgroepen: we zetten zoveel mogelijk in op het realiseren van levensloopbestendige woningen op locaties nabij voorzieningen;
- Hoewel het toevoegen van woningen voor ouderen doorstroming op gang zal brengen, is het nodig om additioneel betaalbare starterswoningen (koop of huur) op de markt te brengen;
- Functionele noodzaak, oftewel: is er in de gemeente daadwerkelijk behoefte aan nieuwbouw van bepaalde woningtypes of kunnen we vooruit met de bestaande woningvoorraad?;
- We zetten in op toevoeging en een zo gelijkmatig mogelijke spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente;
- Specifiek voor Eemdijk zetten we in op behoud van vitaliteit van de kern. Eenmalige toevoeging van max. 50 woningen biedt hiervoor mogelijkheden, mits rekening houdend met o.a. de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- We houden met nieuwbouw rekening met de regionale woonprogrammering en de woondeal en provinciale kaders rondom regionaal programmeren.

Aan de hand van deze doelstellingen toetsen we ontwikkellocaties, zodat wordt bijgedragen aan de woonkwaliteit in zowel Bunschoten-Spakenburg als de landelijke kern Eemdijk. Ook gebruiken we deze doelstellingen om het woningbouwprogramma voor de komende jaren te prioriteren en faseren, samenhangend met de strategie die we hebben voor de bestaande voorraad. Nieuwe plannen moeten dus aantoonbaar voldoen aan de vraag en een aanwinst voor het woningaanbod in Bunschoten zijn. Om plannen beter te kunnen beoordelen gebruiken een afwegingskader als hulpmiddel, zie bijlage D.

### Hernieuwd regionaal beleid biedt kansen voor Bunschoten

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven, hebben we de Woonvisie afgestemd op de Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening van de provincie Utrecht. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijke beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving waarin het plezierig wonen, werken en recreëren is.

De provinciale omgevingsvisie en verordening 2020 (POVI) is medio maart als ontwerpversie vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In de POVI zijn regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De provincie Utrecht vereist regionale programmering ten aanzien van woningbouw, biedt ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad ten behoeve van vitale kernen (mits wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking) en stuurt op minimaal 50% middeldure en sociale woningbouw op regionaal niveau. Deze lijnen zitten ook in de (ontwerp) Provinciale Omgevingsvisie (POVI) die samen met de ontwerpverordening medio maart is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Eén van de onderdelen van de ontwerp is een provinciaal programma dat gericht is op regionaal programmeren van wonen en werken. Voor Bunschoten betekent dit dat we bij de woonprogrammering nog nauwer gaan samenwerken met de andere gemeenten in de regio Amersfoort en dat we de uitgangspunten zoals deze in het provinciale kader voor regionaal programmeren staan meenemen in de lokale en regionale programmering.

Deze regionale aanpak kan voordelen bieden voor gemeente Bunschoten. Enkele kansen:

- De regionale aanpak is flexibel opgezet en kan indien gewenst worden aangepast en verder ingevuld worden binnen de provinciale kaders. Er bestaan mogelijkheden te bouwen voor behoefte afkomstig uit andere gemeenten (waaronder Amersfoort);
- De regionale programmering kan indien nodig jaarlijks worden aangepast. Dit biedt kansen om met de planvorming in te spelen op een mogelijke instroom vanuit de regio. De afgelopen jaren neemt de instroom vanuit de regio al wat toe. We houden in onze programmering daarom ruimte om bij extra instroom (en dus een grotere woningvraag) te kunnen reageren en zo ook voldoende woningen beschikbaar te houden voor de Bunschoter zelf;
- Er is voor iedere kern eenmalig uitbreidingsruimte van 50 woningen tot 2040 ten behoeve van de vitaliteit van de kernen. Deze uitbreidingen maken deel uit van de regionale programmering, maar hoeven niet nader (regionaal, provinciaal) te worden afgestemd, behoudens enkele uitgangspunten zoals de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### Acties

Wat	Inhoud	Wie
Aantrekkelijke nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We kiezen voor nieuwbouw die kwalitatief verrijkend is voor Bunschoten. Voor het invullen van de bouwopgave maken we gebruik van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. Dit betekent bij nieuwbouw inzet op sociale huur, middenhuur en sociale koop (circa 50% van de totale nieuwbouw). Circa 60% van de nieuwbouw wordt levensloopbestendig.</li> <li>• We toetsen nieuwbouw aan de hand van een afwegingskader. Dit afwegingskader dient als hulpmiddel bij beoordeling van (nieuwbouw)plannen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Marktpartijen</li> </ul>
Ruimte voor initiatief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een flexibel nieuwbouwprogramma creëert ruimte voor het faciliteren van initiatieven. We maken daarbij steeds de afweging of plannen een</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Ontwikkelaars</li> </ul>

	<p>kwalitatieve bijdrage leveren of dat deze voorzien in de behoefte. We werken met een transparant afwegingskader om ons daarbij te helpen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corporaties</li> <li>• Initiatiefnemers</li> </ul>
<p>Waar mogelijk benutten we de kansen die de regionale aanpak ons biedt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De regionale aanpak is flexibel opgezet. Er bestaan mogelijkheden te bouwen voor behoefte afkomstig uit andere gemeenten (waaronder Amersfoort)</li> <li>• De regionale programmering kan, in tegenstelling tot de verordening, meer dan eens worden aangepast. Dit biedt kansen om met de planvorming in te spelen op instroom vanuit de regio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Ontwikkelaars</li> <li>• Corporaties</li> </ul>

# 5 Betaalbaar en beschikbaar wonen

## Betaalbaar en beschikbaar wonen

Over de hele linie blijken er in Bunschoten op basis van het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek tekorten aan alle typen woningen, in alle prijssegmenten. De grootste tekorten zitten in het levensloopgeschikte nultreden- en/of appartementensegment. Iets meer dan de helft van de woningbouwopgave bestaat uit dit type woningen (ter vergelijking: circa 19% van de Bunschotense woningvoorraad is een appartement). De opgave zit verspreid over het sociale huur-, middenhuur- en koopsegment. Daarnaast is er veel behoefte aan (betaalbare) grondgebonden koopwoningen. Doorstroming van ouderen die dit soort woningen in de bestaande voorraad bewonen kan een deel van de opgave oplossen, maar bijbouwen is nog steeds nodig om in de grote vraag te kunnen voorzien. Kleinere oppervlakten kunnen helpen de woningen betaalbaar te houden.

### 5.1 Vraag naar betaalbare koop- en huurwoningen

De woningprijzen in Bunschoten liggen hoog. Vergeleken met de vraag is het beschikbare aanbod (koop)woningen relatief klein. Met name onder starters is de behoefte tot het kopen van een woning groot, zo bleek uit het woonwensenonderzoek en tijdens de bijeenkomsten met belanghebbenden. Circa 86% van de starters in de woonenquête geeft aan een voorkeur te hebben voor het kopen van een woning. Starters hebben vaak (nog) een beperkt budget en zoeken daarom betaalbare woningen. In Bunschoten woont een deel van de starters lang thuis, waardoor zij in de gelegenheid zijn te sparen voor de eerste woning, bij voorkeur een koopwoning. Door stijgende huizenprijzen en de aangescherpte hypotheekeisen is het voor steeds meer starters moeilijker om een woning te kopen en financiële hulp van ouders is lang niet altijd mogelijk. Door gebrek aan doorstroming op de woningmarkt komen er daarnaast weinig woningen beschikbaar voor de startende doelgroep. De gemeente zet daarom in op betaalbare, marktconforme woningen via verschillende wegen. Kleinere woningen in een laag prijssegment, betaalbare conceptbouw, rug-aan-rug-woningen, XS-woningen en alternatieve concepten in het betaalbare segment zijn hiervan voorbeelden. Toevoeging van sociale koop wordt daarbij gekoppeld aan de NHG-grens van € 310.000 (prijspeil 2020). Om onder anderen starters betere kansen te bieden op de woningmarkt, is een gedifferentieerd (koop)programma echter noodzakelijk. We staren ons daarom niet blind op de NHG-grens, maar zetten ook in op realisatie van (starters)woningen met een prijs tot circa € 250.000.

### Middenhuur kan deels voorzien in behoefte van starters

Door beleidswijzigingen van het Rijk moeten lage middeninkomens, die voorheen bij veel woningcorporaties voor een sociale huurwoning terecht konden, nu uitwijken naar de vrije huursector. In veel gevallen zijn dit starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar ook moeilijk een hypotheek krijgen. Hetzelfde geldt voor ZZP-ers en flexwerkers. We constateren een krapte op de markt voor huurwoningen boven de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020). Vooral in de gestapelde woningvoorraad is sprake van een tekort.

### 5.2 Meer mogelijkheden voor doorstroming bieden en langere verhuisketens op gang brengen

Het aantal ouderen in Bunschoten zal de komende jaren blijven groeien. Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstrommogelijkheden voor ouderen. Doorstroming van ouderen die nu een grondgebonden woning bewonen naar aantrekkelijke nultredewoningen (gestapeld in de vorm van appartementen of grondgebonden in de vorm van patiowoningen) kan helpen de groep (koop)starters te laten in- en doorstromen. Op dit moment is ook in



het nultredensegment de vraag groter dan het beschikbare aanbod. Het toevoegen van geschikte, aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Naarmate deze verhuisketens in Bunschoten op gang komen, kunnen inwoners beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien. Bij ontwikkeling van geschikte woningen voor ouderen (ten behoeve van het op gang brengen van doorstroming) is het belangrijk dat we ouderen verleiden te verhuizen. We maken hiervoor afspraken met corporaties en geven doorstroming eventueel een impuls aan de hand van een doorstroommakelaar en/of een informatiecampagne.

Zoals bleek uit het woonwensenonderzoek en de bijeenkomsten met belanghebbenden, is onder ouderen het percentage dat voorkeur heeft voor een (middeldure)huurwoningen aanzienlijk hoger dan onder starters. Hierbij gaat de voorkeur uit naar hofjes en comfortabele woonvormen, eventueel met zorg op afroep. Wat betreft locatie hebben zij het liefst een woning nabij voorzieningen en het OV. Hiermee anticiperen of reageren ze op een beperkter wordende mobiliteit. De woninggrootte is van secundair belang. Levensloopbestendige woningen binnen deze prijsklasse zijn in Bunschoten op dit moment echter schaars. De komende jaren zetten we in op het vergroten van de flexibele schil van middenhuur en daarmee het bevorderen van doorstroming onder ouderen en de daarmee gepaard gaande langere verhuisketens.

### Beschikbaarheid verbeteren door scheefwonen te verminderen

Scheefwonen blijft een actueel thema binnen de sociale huursector. Met de invoering van de Woningwet 2015 zijn woningcorporaties verplicht tot enkel het uitoefenen van hun kerntaak; het zorgen voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen. Dit wordt echter bemoeilijkt doordat sociale huurwoningen worden bewoond door huishoudens die in de lijn met de Woningwet volgens het (huidige) inkomen niet in die woning 'zouden mogen' wonen. Zij betrokken hun sociale huurwoning met een inkomen dat recht gaf op een sociale huurwoning, maar door inkomensgroei behoren zij inmiddels niet meer tot de sociale doelgroep.

Het aandeel corporatiewoningen dat in Bunschoten wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen (goedkope scheefwoners) is circa 11%. Circa 12% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een te laag inkomen (dure scheefwoners). Het merendeel (77%) van de huishoudens in sociale huurwoningen is passend gehuisvest, zie onderstaande tabel. De cijfers voor Bunschoten sluiten aan bij het landelijk gemiddelde. Nog steeds gaat het om een fors aantal niet passend gehuisveste huishoudens. Het bevorderen van doorstroming is essentieel om het percentage goedkope en dure scheefhuurders in de corporatievoorraad te verlagen en huishoudens beter passend te huisvesten.

**Tabel 2: Aandeel scheefwoners in corporatiewoningen in gemeente Bunschoten**

Scheefwonen	Aandeel Bunschoten	Aandeel Nederland
Goedkoop <sup>14</sup>	11%	12%
Duur <sup>15</sup>	12%	12%
Passend gehuisvest	77%	76%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2017).

### Ook nieuwbouw van sociale voorraad is nodig

Naast doorstromen van scheefhuurders is bijbouwen van sociale huurwoningvoorraad wenselijk in Bunschoten. De absolute omvang van de sociale woningvoorraad met een huurprijs tot € 737,14 in

<sup>14</sup> Goedkope scheefheid: huishoudens met een midden hoog of hoog inkomen (€ 43.574+) in een woning met een huurprijs lager dan - of gelijk aan - de liberalisatiegrens (€737,14).

<sup>15</sup> Dure scheefheid: het huishouden behoort tot de doelgroep huurtoeslag maar woont in een woning met een huurprijs boven de attoppingsgrens (€ 619,01 voor huishoudens met één of twee personen en € 663,40 voor huishoudens met drie of meer personen).

Bunschoten is op dit moment theoretisch te klein. De vraagdruk op de sociale huurwoningvoorraad neemt op korte termijn naar verwachting toe. Dit heeft verschillende redenen:

- Er zijn door extramuralisering nieuwe doelgroepen op de woningmarkt gekomen;
- Er is in prijs een kloof tussen de sociale woningvoorraad en de vrijesectorvoorraad in Bunschoten.

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven waar bij nieuwbouw op wordt ingezet om zo tegemoet te kunnen komen aan onder andere deze ontwikkelingen.

### 5.3 Klein(er) wonen

De laatste jaren is er landelijk een trendbreuk te zien van steeds ruimere woningen (sinds de naoorlogse periode tot circa 2010) naar kleinere nieuwbouwwoningen. Flexibilisering van de arbeidsmarkt, groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en verstedelijking zijn fundamentele onderleggers voor de lange-termijnvraag die ook (ten dele) voor Bunschoten gelden. De conjunctuur zet de betaalbaarheid van woningen onder druk en zorgt boven op de lange termijnbehoefte voor een tijdelijke extra vraag. Huishoudens zijn hierdoor de laatste jaren steeds meer bereid ruimte in te leveren als dit een betaalbaar(der)e woning oplevert, dan wel een woning op een plek die als aantrekkelijker wordt ervaren (bijvoorbeeld in en rond het centrum, in plaats van een buitenwijk, en in de nabijheid van voorzieningen, in plaats van in een kern zonder voorzieningen).

De vraag naar klein(er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een diverse behoefte aan bijvoorbeeld kleine appartementen, kleinere grondgebonden woningen en woonvormen met gemeenschappelijke ruimten en kleinere privéruimten. Dit soort kleine(re) woonvormen moet niet worden verward met Tiny Houses. De vraag aan Tiny Houses komt voort uit een andersoortige behoefte aan autarkisch en onafhankelijk leven met beperkte middelen. Die (niche)vraag zien we overigens ook in Bunschoten, het gaat om een relatief kleine groep van zo'n 10 tot 20 huishoudens.

#### Flexibele schil biedt ruimte om op korte termijn te voorzien in de woningvraag.

Een flexibele schil van tijdelijke, verplaatsbare woningen is kansrijk om een tijdelijke of urgente vraag naar woonruimte op te vangen in Bunschoten. De groep 'flexwoners' die hier overwegend landt bestaat uit onder andere gescheiden alleenstaanden, studenten, flexwerkers, mantelzorgers, uitstromende jong volwassenen vanuit begeleid of Beschermd Wonen en andere groepen die behoefte hebben aan flexibele woonruimte vanwege een onverwachte/ongeplande verandering van omstandigheden. Tijdelijk braakliggende locaties zijn hiervoor potentieel interessant.

In mei 2019 liet het Ministerie van BZK-onderzoek doen naar de kansen, knelpunten en oplossingsrichtingen voor tijdelijke woningbouw <sup>16</sup>. Zie hieronder een box met facts & figures uit het rapport. Tijdelijke woningbouw vindt steeds meer plaats, maar het potentieel lijkt nog onderbenut. Knelpunten zijn onder andere de beperkte exploitatieduur, risico's in de exploitatie, weerstand van omwonenden, een gebrek aan locaties bij gemeenten.

#### FACTS & FIGURES RAPPORT TIJDELIJKE WONINGEN

- De productie van tijdelijke woningen steeg de afgelopen jaren en blijft naar verwachting ook de komende jaren stijgen;
- Circa 70% van de tijdelijke woningbouw gebeurt in opdracht van corporaties (landelijk). Het gaat dus ook primair om huurwoningen. In bijna driekwart van de verhuringen gaat het om tijdelijke huurcontracten. Gemiddeld zijn de woningen tussen de 30 en 40 m<sup>2</sup> groot;
- Tijdelijke woningbouw is een tijdelijke oplossing voor een permanent probleem. Gemeenten en opdrachtgevers geven vooral aan tijdelijk te bouwen vanwege de te behalen bouwsnelheid;
- Slechts een beperkt aantal gemeenten zet in op tijdelijke woningbouw. Onwelwillendheid bij gemeenten is een belangrijke bottleneck. Redenen dat gemeenten niet doorpakken zijn: geen beschikbare locaties, te verwachten weerstand en permanente woningen hebben de voorkeur;

<sup>16</sup> 'De bouw van tijdelijke woningen', door Wat kost de bouw van een huurwoning en Expertisecentrum Flexwonen (2019).

- Tijdelijke woningbouw wordt minder rendabel bevonden dan permanente bouw, vooral door de beperkte restwaarde aan het einde van de looptijd (en het daarmee samenhangende verplaatsingsrisico);
- De stichtingskosten voor tijdelijke woningen zijn circa de helft van de stichtingskosten van een sociale huurwoning. Vooral veroorzaakt door grotendeels fabrieksmatige bouwprocedures;
- De gemiddelde levensduur van tijdelijke woningen is 28 jaar, terwijl de 1e exploitatietermijn gemiddeld 12 jaar is.

## Acties

Wat	Inhoud	Wie
Ontwikkeling betaalbare woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We zetten ons de komende jaren actief in om de woningvoorraad betaalbaar te houden/maken voor iedereen in Bunschoten. Kleinere woningen, waaronder 10 tot 20 tiny houses/XS-woningen, zijn onderdeel van onze aanpak.</li> <li>• Naast reguliere ontwikkelaars zullen we ook woningcorporaties benaderen om te participeren in de ontwikkeling van middenhuur, eventueel in combinatie met socialehuurprojecten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Ontwikkelaars</li> <li>• Corporaties</li> <li>• Initiatiefnemers</li> </ul>
Creëren van doorstroming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We stimuleren toevoeging van zowel levensloopbestendige ouderenwoningen als (midden)huurwoningen om doorstroming te bevorderen. We maken afspraken met corporaties en geven doorstroming eventueel een impuls aan de hand van een doorstroommakelaar en/of een informatiecampagne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Ontwikkelaars</li> <li>• Corporaties</li> <li>• Initiatiefnemers</li> </ul>
Verminderen van scheefwonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We zetten in op een combinatie van het vergroten van geschikt aanbod en het actief benaderen van huishoudens binnen de sociale huursector.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Corporaties</li> </ul>

# 6 Wonen, zorg en welzijn

## Wonen, zorg en welzijn

Één van de gevolgen van een vergrijzende bevolking is de groei van het aantal zorgbehoevenden. De komende tien jaar stijgt het aantal extramurale<sup>17</sup> zorgbehoevenden met circa 140 personen. Zorgbehoevenden blijven als gevolg van ambulantisering, steeds langer thuis in een reguliere woning wonen. Daarnaast is er een groep die door ambulantisering van de zorg vanuit bijvoorbeeld Beschermd Wonen of de jeugdzorg moet uitstromen naar een reguliere woning. Voor deze groepen zorgbehoevenden zijn veelal aangepaste woningen nodig waarbij voor de jongvolwassenen kamerwoningen of anderszins gelijksoortige woonvormen kansrijk zijn. Er is op dit moment een tekort aan dit type woningen waardoor uitstroom vertraagd wordt.

Aanpassing van bestaande woningen doet de gemeente tot op bepaalde hoogte, om (onnodige) kosten te besparen. We leggen, in de opgave om de woningvoorraad levensloopgeschikter te maken, de nadruk op levensloopgeschikte nieuwbouw (zoals appartementen en patio's). Dit bevordert de doorstroom in de woningmarkt en bespaart Wmo-kosten. Diversiteit en flexibiliteit is hierbij van groot belang om te kunnen voldoen aan de steeds diverser wordende zorg- en woningvraag.

## 6.1 Vergrijzing zorgt voor groei aantal zorgbehoevenden

### Ouderen en zorgbehoevenden wonen steeds langer thuis

In Bunschoten neemt de vergrijzing in rap tempo toe. Steeds meer mensen worden oud in hun eigen woning. Het landelijk beleid is gericht op langer thuis wonen en intramurale zorgvoorzieningen zijn afgebouwd. Dat leidt voor veel huishoudens tot andere wensen en eisen aan de woning, het voorzieningenniveau en andere aspecten van de omgeving. Zeker wanneer ouderen een (grote) zorgbehoefte krijgen stelt dat eisen aan de woning die vaak niet in de huidige woning gerealiseerd kunnen worden. Ook voor andere mensen met een zorgbehoefte (verstandelijk gehandicapten, de GGZ-doelgroep, etc.) geldt dat ze een inclusief onderdeel uitmaken van de Bunschotense samenleving. De meeste zorgbehoevenden (570) wonen in de reguliere woningmarkt. Ook zij hebben woonwensen die een gevarieerd woonaanbod vragen. Daarnaast vraagt hun zorgbehoefte wat van de woning en woonomgeving. In 2020 gaat het daarnaast om circa 235 intramurale zorgbehoevenden (woonachtig in een 'instelling').

### Komende tien jaar stijgt aantal extramurale zorgbehoevenden met 140

De prognose laat een toename van 140 extramurale zorgbehoevenden voor de komende tien jaar zien. Het gaat voor een groot deel om somatische (lichamelijke) indicaties, gevoed door een vergrijzende bevolkingssamenstelling. In de praktijk verwachten we een extra opgave door extramuralisering van psychogeriatrische intramurale zorg, uitstroom uit de psychiatrische zorg en uitstroom uit jeugdzorg. Hier houdt de prognose nog onvoldoende rekening mee. Het aantal intramurale indicaties blijft volgens de prognose nagenoeg gelijk. De prognose houdt daarbij nog geen rekening met het ambulantisering van beschermd wonen. Per 1 januari 2022 worden gemeenten verantwoordelijk voor Beschermd Wonen (Wmo). Binnen de regio Amersfoort zijn afspraken gemaakt over hoe de lokale ambulantiseringsopgave eruit komt te zien voor beschermd wonen. Op basis van deze afspraken gaan we er vanuit dat 13 cliënten zullen gaan wonen in Bunschoten.

<sup>17</sup> Extramuraal betekent dat de hulpverlening die mensen nodig hebben, zoveel mogelijk bij mensen thuis gebeurt, dus buiten de muren van een instelling. Dit in tegenstelling tot intramurale zorg.

We merken hierbij op dat de intramurale zorgbehoefte aanvullend is op de reguliere woningbehoefte, terwijl extramurale zorgbehoevenden zelfstandige huishoudens vormen, die overlappen met de reguliere woningbehoefte.

## 6.2 Geschikt wonen voor ouderen en zorgbehoevenden

Voor de meeste ouderen en zorgbehoevenden geldt dat zij in een gewone woning kunnen blijven wonen en niet hoeven te verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. 'Langer thuis' kunnen blijven wonen betekent voor veel ouderen en zorgbehoevenden wel tijdig verhuizen naar een geschikte woning. De nieuwe generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen die minder geschikt zijn wanneer ze fysieke beperkingen krijgen. Dit geldt ook bijvoorbeeld voor appartementencomplexen met slechte toegankelijkheid zoals het ontbreken van een lift. Waar mogelijk en nodig stimuleren we ouderen door te stromen naar geschikte woningen waar betere zorg geleverd kan worden.

Veel ouderen zullen desondanks niet kunnen of willen verhuizen. Dat betekent dat de zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving voor een groot deel ontstaan daar waar de ouderen nu wonen: dit doet zich steeds vaker voor in de koopsector.

De gemeente legt, in de opgave om de woningvoorraad levensloopgeschikter te maken, de nadruk op levensloopgeschikte nieuwbouw (zoals appartementen en patio's). Dit bevordert de doorstroom in de woningmarkt en bespaart Wmo-kosten. Aanpassing van bestaande woningen doet de gemeente tot op bepaalde hoogte, om (onnodige) kosten te besparen. Uiteraard blijft dit voor een deel maatwerk.

### Kamerwoonvormen en urgentieregeling potentieel geschikt voor herintredende uitstromers

Voor zorgbehoevende jeugd die uitstroomt vanuit de jeugdzorg en personen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen kunnen kamerwoonvormen en/of gelijksoortige woonvormen een kansrijke uitweg bieden. Dergelijke woonvormen helpen de jongvolwassenen onder ambulante begeleiding zelfstandig te leren wonen in een betaalbare woning. Op dit moment is er aan dit type woning een tekort terwijl er steeds meer vraag ontstaat vanuit uitstromende zorgbehoevenden: jaarlijks gaat het om circa 10 personen die vanwege het gebrek aan beschikbaarheid van geschikte woonvormen niet kunnen uitstromen vanuit de jeugdzorg of Beschermd Wonen. Dit zorgt, naast een rem op de ontwikkeling van de zorgbehoevenden, voor extra druk op de Wmo- en jeugdzorglasten van de gemeente.

Een andere mogelijkheid tot het verbeteren van de doorstroming en herintreding van deze doelgroep in de samenleving, is de inzet van een urgentieregeling voor woningen in de sociale huursector tot de huurtoeslaggrens. Met deze regeling krijgen de uitstromers voorrang op corporatiewoningen ten opzichte van de 'niet-zorgbehoevende' bevolking. Het is echter van belang om ook voor deze reguliere doelgroep voldoende beschikbare woningen in de sociale huursector te bieden. Afstemming tussen gemeente, corporatie en zorgpartijen speelt hierbij een belangrijke rol.

#### BEKOSTIGING VAN ZORG, VAN AWBZ NAAR WMO EN WLZ

In 2015 is de wetgeving omtrent wonen en zorg gewijzigd. De bekostiging van de zorg is deels gedecentraliseerd. Extramurale zorg valt sinds 2015 onder de WMO (wet maatschappelijke ondersteuning) (en de Jeugdwet) en wordt daarmee door de gemeenten bekostigd. Ook beschermd wonen intramuraal (GGZ) valt onder de WMO. Alle overige intramurale zorg valt onder de WLZ (wet langdurige zorg) en wordt landelijk bekostigd.

### 6.3 Diversiteit en flexibiliteit

Het is belangrijk woningen toegankelijk te houden. Dit heeft betrekking op de woning zelf, maar ook op de locatie: nabij voorzieningen of plekken om elkaar te ontmoeten, en de mogelijkheden om passende zorg aan te bieden in de nabijheid van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geclusterde woonvormen. Vanuit zorgpartijen en initiatieven gericht op wonen met zorg kwam daarnaast naar voren dat er een grote behoefte aan flexibel gebruik is van woningen in verschillende zorgcategorieën. Geen mens is hetzelfde en zowel ouderen als overige zorgbehoevenden hebben ieder hun eigen behoeften en wensen op het gebied van wonen en zorg.

Het is voor mensen met GGZ-problematiek van belang dat er leefbare wijken zijn met diverse woonmogelijkheden, waarin het goed wonen is met elkaar. Op deze wijze dragen we bij aan het voorkomen van een opname en kunnen mensen waar dat mogelijk is eerder uitstromen naar een eigen woning, wat bijdraagt aan het herstel. Ook voor andere kwetsbare inwoners (bijv. samenhangend met jeugdzorg, maatschappelijke opvang, slachtoffers van huiselijk geweld), is het essentieel een eigen plek te hebben om te wonen en leven. Zij hebben ook vaak een acute woonbehoefte. Dit vraagt om maatwerk en inclusie en daardoor een grote woondiversiteit.

Een zorginstelling is meer dan alleen stenen. Bij (semi) intramurale zorgvormen, (extramuraal) woonzorgcomplexen en geclusterd wonen zijn gedeelde voorzieningen, elkaar kunnen ontmoeten en het veiligheidsgevoel erg belangrijk om bijvoorbeeld eenzaamheid tegen te gaan. Door de verwachte tekorten aan zorgpersoneel is het daarnaast belangrijk dat zorg efficiënt geleverd kan worden en inwoners elkaar kunnen helpen. Hier moet met de bouw en toewijzing van (een diverse groep van) zorgbehoevenden al rekening mee worden gehouden. Diversiteit en flexibiliteit zijn daarbij belangrijk om met de snel veranderende zorgwensen om te kunnen gaan.

#### Acties

Wat	Inhoud	Wie
Inspelen op toenemende behoefte aan LLB-woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dit doen we door levensloopbestendige woningen toe te voegen op de juiste plekken nabij voorzieningen.</li> <li>We ontwikkelen als gemeente een doorstroomstrategie waarbij 55-plussers voorrang krijgen op levensloopbestendige woningen in zowel de koop- als huursector.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Bunschoten</li> <li>Ontwikkelaars</li> <li>Corporaties</li> <li>Initiatiefnemers</li> </ul>
Ruimte bieden aan initiatieven o.a. gericht op senioren	<ul style="list-style-type: none"> <li>We zien kansen voor marktinitiatieven om particulieren te ondersteunen in hun woonwensen. Voorbeelden zijn knarrenhofjes of concepten met gedeelde voorzieningen.</li> <li>De vraag naar kamerwoningen is op dit moment groter dan het aanbod. Realisatie van dit woningtype brengt de uitstroming vanuit BW en/of jeugdzorg op gang en laat uitstromers sneller herintreden in de samenleving.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Bunschoten</li> <li>Ontwikkelaars</li> <li>Zorgaanbieders</li> <li>Initiatiefnemers</li> </ul>
We bieden voldoende zorgwoningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor het huisvesten van mensen met een zorgvraag hebben corporaties mogelijkheden om zorgvragen zo goed mogelijk te faciliteren. Eventueel leegkomend intramuraal zorgvastgoed levert kansen op voor transformatie naar zelfstandig wonen met eventueel een vorm van begeleiding of ondersteuning in samenwerking met een zorgaanbieder. Indien een bewoners ambulante begeleiding nodig heeft, kan dit bij verschillende zorgaanbieders ingekocht worden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Bunschoten</li> <li>Corporaties</li> </ul>

# 7 Aanpasbaarheid en duurzaamheid

## Aanpasbaarheid en duurzaamheid

Het grootste deel van het wonen in de toekomst vindt plaats binnen de bestaande woningvoorraad. Daarom heeft deze voorraad een prominente plaats in de Woonvisie. Van belang is dat onze woningvoorraad toekomstbestendig is, woningen worden verduurzaamd, levensloopbestendig worden gemaakt en dat de woningvoorraad waar dat wenselijk is meer divers wordt.

De woningmarkt moet worden gezien als een woningportefeuille die we zo toekomstgericht mogelijk willen maken. Hiervoor is nieuwbouw nodig en soms zal er een pand worden gesloopt. Het gaat echter ook om renovatie, waarbij goed wordt gekeken naar de huidige kwaliteit van de bestaande voorraad. Toevoegingen zullen er zijn in woningsegmenten waaraan we een tekort hebben, segmenten die er nog helemaal niet zijn, en die de doorstroming stimuleren. Zo werken we stap voor stap aan een woningvoorraad, die past bij alle huishoudens in Bunschoten. We stimuleren en faciliteren hierbij zoveel mogelijk de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

## 7.1 Bestaande voorraad bepalend voor woonkwaliteit

Omdat nieuwbouw maar een beperkte voorraadverandering teweeg brengt, is de kwaliteit van de bestaande voorraad steeds bepalender voor de totale woonkwaliteit van Bunschoten. Dit kwam in bijeenkomsten met belanghebbenden naar voren. Een aantrekkelijke bestaande woningvoorraad en woonomgeving is een voorwaarde voor doorstroming op de woningmarkt. Dit hangt daarmee direct samen met het succesvol ontwikkelen van (complementaire) nieuwbouw en op lange termijn het leefbaar houden van alle kernen in Bunschoten. Dit is belangrijk voor zowel ouderen en gezinnen als voor starters met een sterke lokale binding en als woongemeente in de grotere regio.

Woningcorporaties hebben een belangrijke taak met betrekking tot het courant houden van de sociale huurwoningvoorraad. Vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad is in principe een particuliere aangelegenheid, al speelt hier heel duidelijk een algemeen belang. De gemeente kan hierbij initiëren, bijvoorbeeld in de vorm van algemene informatievoorziening en meer specifiek door subsidies of leningen. Bovendien hebben we ambities om de duurzaamheidsdoelstellingen te behalen.

## Stimuleren en faciliteren van meer duurzame woningvoorraad

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In het Convenant Energiebesparing Huursector is vastgelegd dat de sociale huurwoningvoorraad in Nederland in 2020 ten minste gemiddeld energielabel B heeft bereikt. De woningcorporaties in Bunschoten hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen tot het niveau van minimaal Energielabel A.

Dat betekent dat de meeste 'winst' in Bunschoten is te behalen bij het verduurzamen van bestaande koopwoningen. Daarnaast heeft ook het Klimaatakkoord, en de bijbehorende reductie van de CO<sub>2</sub> uitstoot, invloed op de verduurzaming van de bestaande voorraad. Om onder andere te komen tot een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050 maakt de gemeente een Transitievisie Warmte, waarin staat wanneer welke wijk van het aardgas wordt afgekoppeld en wat het duurzame alternatief voor aardgas gaat zijn. Energiebesparingsmaatregelen leveren vele voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen, terwijl het comfort verbetert en milieuwinst kan worden behaald.

## 7.2 Gemeente Bunschoten neemt een regisserende rol aan in omslag naar duurzame warmte

In de zomer van 2019 zijn de plannen voor het Klimaatakkoord gepresenteerd. De overheid heeft met bedrijven en maatschappelijke organisaties onderhandeld om tot een eerlijk en uitvoerbaar akkoord te komen. In het Klimaatakkoord staan vijf sectortafels centraal, waarvan de sectortafel Gebouwde omgeving er één is.

De sectortafel Gebouwde omgeving kreeg de opdracht om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de gebouwde omgeving met 3,4 megaton te verlagen. Met uitzicht op een mogelijke toekomst zonder gasaansluitingen, is er voor deze sector gezocht naar maatregelen om energie te besparen. Ook is er gekeken hoe we de overgang van aardgas naar alternatieve bronnen mogelijk kunnen maken voor duurzame warmte in woningen en andere gebouwen. Het doel is om met de maatregelen de doelen van het akkoord van Parijs te halen. Nederland heeft samen met 194 andere landen vastgelegd dat de opwarming van de aarde ruim onder de twee graden moet komen en dat de uitstoot van broeikasgassen niet meer mag stijgen.

Gemeente Bunschoten heeft een regisserende rol in de omslag naar duurzame warmte en maakt transitieplannen voor de kernen en wijken. Om te komen tot een CO<sub>2</sub>-reductie van 49% in 2030 en 95% in 2050 (t.o.v. 1990), is de ambitie uitgesproken om de gebouwde omgeving aardgasvrij te maken. Hoe dit precies ingevuld gaat worden en wat dit op woningniveau betekent is afhankelijk van de Transitievisie Warmte en de daaruit voortkomende wijkuitvoeringsplannen.

## 7.3 Transitie voor iedere inwoner mogelijk en betaalbaar

Het verduurzamen van de woningvoorraad biedt vele kansen. Als gemeente Bunschoten willen we graag een duurzame transitie stimuleren. Deze duurzame transitie omvat meer dan de energietransitie. Het gaat om warmte-transitie en energiebesparing, maar ook om klimaatadaptatiemaatregelen en het gebruik van circulaire bouwmaterialen. Waar het gaat om aanpasbaarheid doelen we op woontechnische verbeteringen, zoals het levensloopbestendig maken van woningen, het wegwerken van achterstallig onderhoud, en veiligheidsmaatregelen. We vinden het daarbij belangrijk dat iedereen hieraan mee kan doen. Op dit moment kunnen Bunschoters al gebruik maken van een revolverend fonds, bestemd voor verduurzaming van woningen in particulier bezit. We verkennen of er behoefte is aan verlenging/ophoging van dit fonds voor de komende jaren.

In Nederland is zo'n vijf á tien procent van de nieuwbouwwoningen 'nul-op-de-meter'. Voor veel starters is de financieringsruimte die hypotheekverstrekkers bieden krap. Starters kiezen meestal een woning die net binnen die ruimte past en als er al geld over is voor extra opties, dan toch liever een uitbouw, een dure keuken of extra luxe badkamer. Per 1 januari 2015 is het hypotheekbedrag dat eigenaren van een nul-op-de-meterwoning extra kunnen lenen, verhoogd van € 13.500 naar € 25.000. De bouwer moet hiervoor tenminste tien jaar de energieprestatie van de woning garanderen. In het woonwensenonderzoek stelden we de vraag wat de belangrijkste drijfveer zou zijn in het geval zou worden gekozen voor het verduurzamen van de woning. De belangrijkste reden is verlaging van de energierekening (58%). Circa 18% geeft klimaatverandering als belangrijkste drijfveer op en 16% geeft een gezond en comfortabel binnenklimaat op als de belangrijkste reden.

De markt voor huurwoningen lijkt voor deze energieconcepten wat eenvoudiger. Corporaties kunnen onder gelijkblijvende woonlasten de meerkosten van een woning verrekenen met de huur. Nul-op-de-meterwoningen worden op dit moment dan ook vooral gebouwd door woningcorporaties die de meerkosten op die manier terugverdienen. De rol van woningcorporaties gaat echter verder dan alleen warmtetransitie. Voor hen is er bijvoorbeeld ook een rol weggelegd in het klimaatadaptiever maken van tuinen door middel van het aanbrengen van meer groen. Dit helpt bij de afvoer van hemelwater en het tegengaan van zogenaamde 'hitte-eilanden'.

### Acties



Wat	Inhoud	Wie
<p>Duurzame woningbouw</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We zetten ons maximaal in om te komen tot CO2-neutrale woningen.</li> <li>• We zetten in op de ontwikkeling van toekomstbestendige woningen zoals flexibele woningen, geschikt voor levensloopbestendig wonen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Ontwikkelaars</li> <li>• Corporaties</li> <li>• Initiatiefnemers</li> </ul>
<p>Verduurzaming huidige woningvoorraad</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We gaan verder met het verduurzamen van de huidige woningvoorraad om zo toekomstbestendig mogelijk te worden. Dit doen we samen met particulieren als corporaties.</li> <li>• Na het vaststellen van een regionale energiestrategie en de Transitievisie Warmte, ontwikkelen we een mogelijk een 'verleidingsstrategie' om het voor inwoners zo aantrekkelijk mogelijk te maken hierin mee te bewegen. Uit de Transitievisie Warmte zal blijken hoe we dit als gemeente willen en kunnen aanvliegen.</li> <li>• We verkennen of er behoefte is voor verlening/ophoging van het huidige revolverende fonds, bestemd voor verduurzaming van woningen in particulier bezit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Bunschoten</li> <li>• Corporaties</li> <li>• Initiatiefnemers</li> </ul>

# Bijlage A – Begrippen en definities

## **'80-10-10-regel'**

Woningcorporaties moeten minimaal 80 procent van hun vrijkomende sociale woningvoorraad verhuren aan de sociale doelgroep. De sociale doelgroep zijn de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot 39.055 euro (prijsspeil 2020). Tot 2021 kunnen corporaties 10 procent van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen 38.035 en 43.574 euro (prijsspeil 2020), de lage middeninkomens. Dit wordt aangeduid als de 10 procent voor de lage middeninkomens. Daarnaast mogen corporaties 10 procent van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen.

## **Ambulantisering**

Het streven om mensen met een zorgbehoefte zo veel mogelijk te laten participeren in de maatschappij en benodigde hulp aan huis aan te bieden. De mate van geboden hulp hangt af van de benodigde zorgvraag.

## **Betaalbare woningen**

Huurwoningen met een kale huur tot circa € 619 en koopwoningen tot € 310.000 (NHG-grens 2020). Deze NHG-grens fluctueert en houdt rekening met marktontwikkelingen waardoor deze per jaar waar nodig omhoog en omlaag bijgesteld kan worden.

## **Doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid**

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 39.055. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 43.574.

## **Doorstromers**

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

## **Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)**

Een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) drukt uit hoe energiezuinig een woning is.

## **Huurstarters**

Huishoudens die een huurwoning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

## **Koopstarters**

Huishoudens die voor het eerst een koopwoningen betrekken.

## **Kernwoningvoorraad**

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 619, voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat, is dit circa € 663 (prijsspeil 2020).

## **Levensloopbestendige woning**

Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

**Middeninkomen**

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 43.574 en € 49.959 gerekend.

**Passend toewijzen**

Ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet een woning toegewezen krijgen met een huur tot de aftoppingsgrenzen.

**Senioren**

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

**Vrijesectorhuurwoning**

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737 per maand (prijspeil 2020).

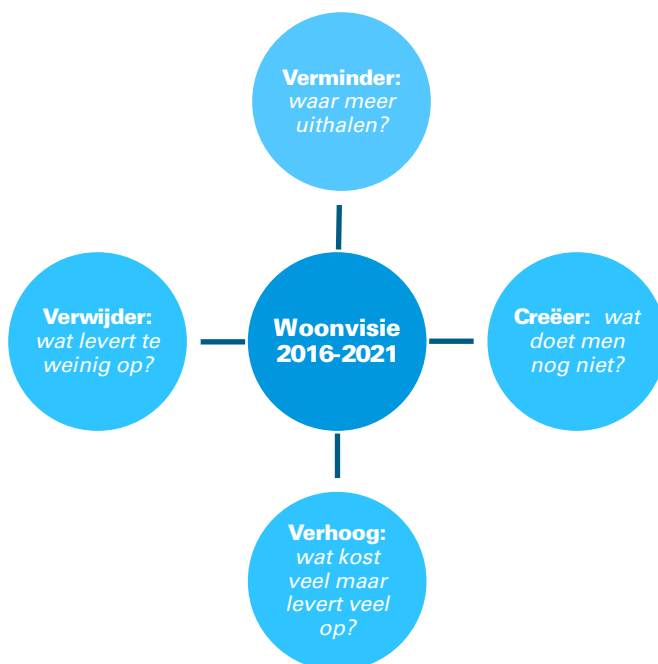
# Bijlage B - Evaluatie Woonvisie 2016-2021

In deze bijlage evalueren we de Woonvisie 2016-2021. Welke stappen zijn sinds de vaststelling van de Woonvisie gezet, en waar is nog extra inspanning nodig? Waar nodig nemen we losse eindjes mee in de nieuwe Woonvisie. Daarnaast zoomen we in op de ervaren effectiviteit en bruikbaarheid van de Woonvisie 2016-2021 binnen de organisatie van de gemeente Bunschoten.

## Kwalitatieve evaluatie

Vier evaluatievragen van Stec aan de ambtelijke organisatie van Bunschoten conform de Blue Ocean Strategy (zie onderstaande figuur). De Blue Ocean strategie is erop gericht de huidige Woonvisie te evalueren en verbeterpunten aan te wijzen voor de volgende Woonvisie. De focus ligt op het loslaten van bestaande kaders, regels en afspraken en het denken in oplossingen. Tegelijkertijd geeft het de mogelijkheid om gericht om te gaan met eventuele weerstand. Per onderdeel – verwijderen, verminderen, versterken en creëren – hebben we ambtenaren gevraagd de Woonvisie te evalueren.

**Figuur 3: Blue Ocean evaluatiemodel**



## Welke inspanningen uit de vorige Woonvisie leverden veel op en moeten we vasthouden en/of uitbouwen in de komende Woonvisie? Hoe maken we deze inspanning nog effectiever?

De laatste jaren heerste er een goede sfeer tussen ontwikkelaars, corporaties en de gemeente. Dit bevorderde de nieuwbouw- en transformatiesnelheid en zorgde ervoor dat er snel bijgestuurd kon worden waar nodig. Zo is er geanticipeerd op vergrijzing en zijn/worden er in Rengerswetering meer sociale- en vrijesectorhuurwoningen gebouwd dan in eerste instantie in de plannen was opgenomen.

Goede samenwerking met Gooi en Omstreken en andere contractpartners (ontwikkelaars) hebben geleid tot veel passende nieuwbouw in zowel kwantitatieve en kwalitatieve zin. Cruciaal was dat de gemeente, en

het Gooi en Omstreken actief gronden hebben verworven of risicodragend hebben geparticipeerd in de grondexploitatie. Daardoor zijn meer sociale huurwoningen gebouwd en zijn ook veel starterswoningen gebouwd met een betaalbare/bereikbare v.o.n. prijs. Door ook de toewijzing goed te organiseren (doelgroepen, loting) was dit zeer effectief.

De inspanning kan nog effectiever worden door de komende jaren nog iets integraler samen te werken en ook begrippen als duurzaamheid en langer zelfstandig wonen nadrukkelijker mee te nemen bij invullen van nieuwbouw of transformatieplannen. Risico hierbij is echter dat projecten op den duur 'onuitvoerbaar' worden door te veel kwalitatieve eisen.

### **Welke inspanning ontbrak in de vorige Woonvisie en zou moeten worden opgenomen in de komende Woonvisie? Welk doel bereiken we hiermee?**

In de vorige Woonvisie is er geen aandacht geweest voor de overwegingen van het sociaal domein mee te laten wegen bij de GREX voor nieuwbouwplannen. Door dit nu wel te doen kunnen we bij nieuwbouwplannen een goede mix van maatschappelijke en financiële afwegingen creëren. Hierbij spelen beheersbaarheid van de financiën van het sociaal domein ook een belangrijkere rol.

### **Welke inspanningen uit de vorige Woonvisie waren niet effectief en moeten we loslaten voor de komende Woonvisie? Waarom moeten we deze inspanning loslaten?**

Er werd in de vorige Woonvisie te veel aangezet tot sturing op harde/maximale V.O.N. prijzen. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen hangt echter van veel meer dingen af dan de V.O.N. prijzen. Zo spelen de hypotheekrente, de regels en voorwaarden rondom hypotheeklen, eigen geld en startersleningen ook een rol.

Daarbij moet er minder worden gestuurd op sub-detailniveau (zeker met betrekking tot de nieuwbouwopgave). Dit levert het risico van misverstanden en de illusie van maximale sturingsmogelijkheden op. Ook worden er tijdens projecten soms keuzes gemaakt op basis van andere overwegingen dan aangegeven in de Woonvisie.

### **Welke inspanningen uit de vorige Woonvisie waren niet effectief, maar zouden met een andere aanpak wel effectief kunnen zijn? Op welke manier zou de inspanning meer effect hebben?**

Langer zelfstandig wonen. Dit thema is uitgewerkt, zonder dat daar financiële middelen aan zijn gehangen. Een paar jaar later blijkt niets mogelijk, zonder extra geld aan te vragen. Daar loopt het een en ander op stuk. Bij ambitie hoort ook inzet uren en kosten (incidenteel en structureel). Verder zijn de meeste inspanningen redelijk effectief/succesvol gebleken.

### **Conclusie: belangrijkste leerpunten op een rij**

Het gros van de inspanningen welke zijn uitgevoerd op basis van de vorige Woonvisie zijn effectief/succesvol gebleken. We kijken dan ook positief terug op de bereikte ambities uit de vorige Woonvisie. Zo is de nieuwbouwopgave ruimschoots ingelost, is de wachttijd voor een sociale huurwoning teruggelopen en hebben we uiteenlopende duurzaamheidsmaatregelen genomen, waaronder de realisatie van een energieloket. Een integrale samenwerking tussen gemeente, corporatie en ontwikkelaars heeft zijn vruchten afgeworpen. Nieuwbouwplannen hebben we dankzij deze samenwerking beter doen laten aansluiten bij de additionele woonbehoefte die er is in Bunschoten. Deze samenwerking zetten we de komende jaren voort en intensiveren we waar mogelijk.

Deze nieuwe Woonvisie is een document geworden, waarin we hebben besloten niet tot achter de komma formuleren. Het is gebleken dat het teveel in detail treden soms leidt tot misverstanden en de illusie van maximale sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt in deze Woonvisie meer dan ooit gefocust op betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad in Bunschoten. De krapte op de lokale én regionale woningmarkt, en de daarmee stijgende huizenprijzen, vraagt om een duidelijke visie op deze onderwerpen. De gemeente maakt samen met haar woonpartners, op basis van die visie, haar bijdrage aan

de lokale beleidsambities inzichtelijk. Hiermee is de Woonvisie een meerjarige raamovereenkomst en vormt onder andere deze visie de basis voor concreet meetbare prestatieafspraken voor de komende jaren.

Niet-afgeronde punten uit de vorige Woonvisie, zoals het inlopen van het tekort aan sociale huurwoningen, het toewerken naar gasloos bouwen en het mogelijk maken van langer zelfstandig wonen (ook in relatie tot ontmoeten en de openbare ruimte) worden ook in deze Woonvisie onder de aandacht gebracht. We blijven hier ten minste de komende vijf jaar op inzetten.

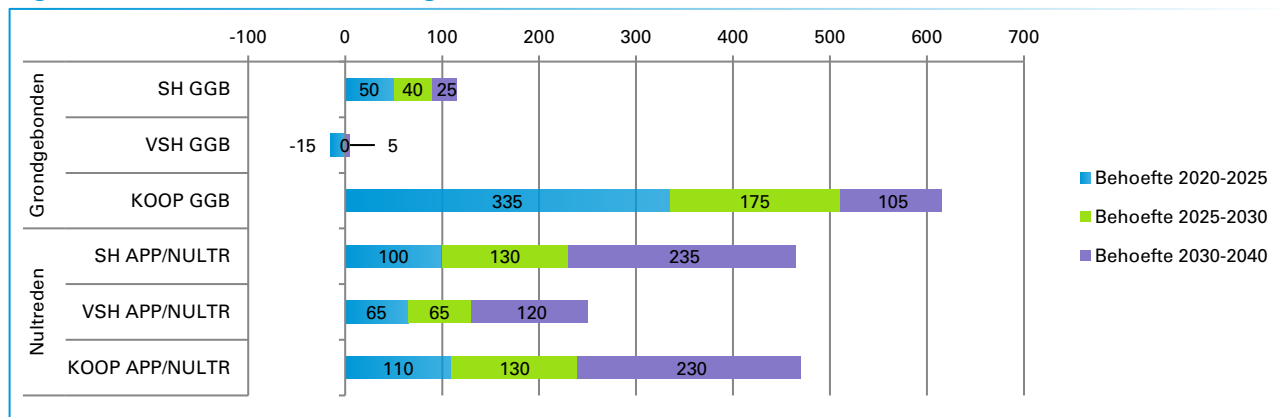
# Bijlage C - Scenario's

De geprognosticeerde huishoudensontwikkeling is leidend voor de programmering in Bunschoten, maar is geen blauwdruk. Er zijn alternatieve scenario's denkbaar, waarbij we bijtijds moeten kunnen bijsturen in onze programmering. In deze bijlage schetsen we daarvoor een aantal scenario's: het basisscenario op basis van Primos 2020, een scenario waarbij Bunschoten meer huishoudens opvangt vanuit de regio en een scenario waarbij de coronacrisis een negatieve impact heeft op de huishoudensontwikkeling en druk op de woningmarkt. Door afronding kunnen aantallen per scenario licht van elkaar verschillen.

## Basisscenario

Op basis van Primos 2020 verwachten we voor de komende tien jaar een groei van bijna 1.200 huishoudens. In de tien jaar erna komen er naar verwachting nog eens 720 huishoudens bij. Vanwege vergrijzing ontstaat er een grote behoefte aan nultredenwoningen. Ook in het grondgebonden segment houdt de vraag aan (zie paragraaf 4.2). Dit is het scenario dat leidend is voor onze programmering.

**Figuur C1: kwalitatieve uitbreidingsbehoefte Bunschoten - basisscenario**



Bron: Primos (2020), WoON 2015 & WoON 2018, bewerking Stec Groep (2020).

## Scenario meer regionale opvang

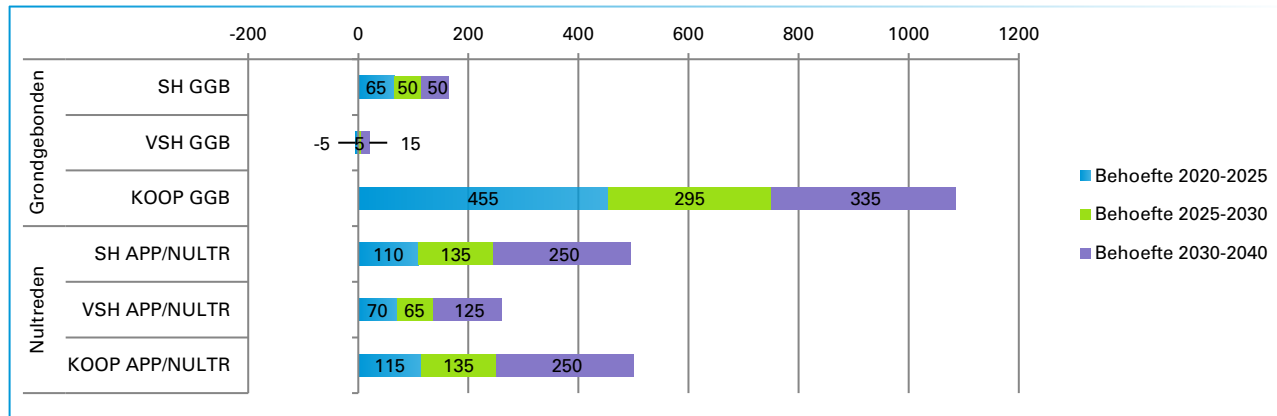
In Bunschoten is voldoende plancapaciteit beschikbaar om te kunnen voorzien in de huishoudensontwikkeling de komende jaren. Voor de omliggende regio is dat niet het geval. Tot 2040 zijn er in de regio Amersfoort circa 26.100 tot 31.000 woningen nodig (Primos 2020), maar op dit moment is de plancapaciteit in de regio te klein om in deze vraag te kunnen voorzien. Om toekomstige verdringing te voorkomen, staan we welwillend tegenover bouwen voor extra regionale opvang. Voorlopig hebben we hier ook de ruimte voor binnen de plancapaciteit. Adaptiviteit en anticipatie op eventuele extra instroom is hierbij essentieel.

Voor dit scenario doen we de aanname dat de regionale instroom met 20% toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. De aanname van 20% zal verder moeten worden onderbouwd als dit scenario daadwerkelijk van kracht wordt. Op dit moment stromen er jaarlijks gemiddeld zo'n 145 huishoudens van buiten de gemeente in op de Bunschotense woningmarkt<sup>18</sup>. Wanneer dit aantal met 20% toeneemt, stromen er jaarlijks circa 175 huishoudens de gemeente in. Dit is een toename van 30 huishoudens per jaar. Op basis van dit scenario zal het totaal aantal huishoudens tot 2025 toenemen met circa 800 (in plaats van circa 650). Tot 2030 zal dit een toename van 1.500 betekenen (in plaats van 1.200) en tot 2040 circa 2.500 (in plaats van 1.900).

<sup>18</sup> Op basis van gemiddeld 370 instromende personen per jaar (2011-2018) en een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,6 personen in Bunschoten (CBS, 2020).

Kwalitatief betekent een grotere instroom vanuit de regio naar waarschijnlijkheid een groei van de vraag naar grondgebonden gezinswoningen. In dit scenario zouden we zodoende inzetten op een meer grondgebonden programma met betaalbare woningen. Het moment waarop we uitgaan van dit scenario hangt samen met de regionale woonafspraken die de komende jaren worden gemaakt in de regio Amersfoort.

**Figuur C2: Indicatie kwalitatieve uitbreidingsbehoefte Bunschoten – scenario extra instroom**



Bron: Primos (2020), WoON 2015 & WoON 2018, bewerking Stec Groep (2020).

**Scenario impact corona**

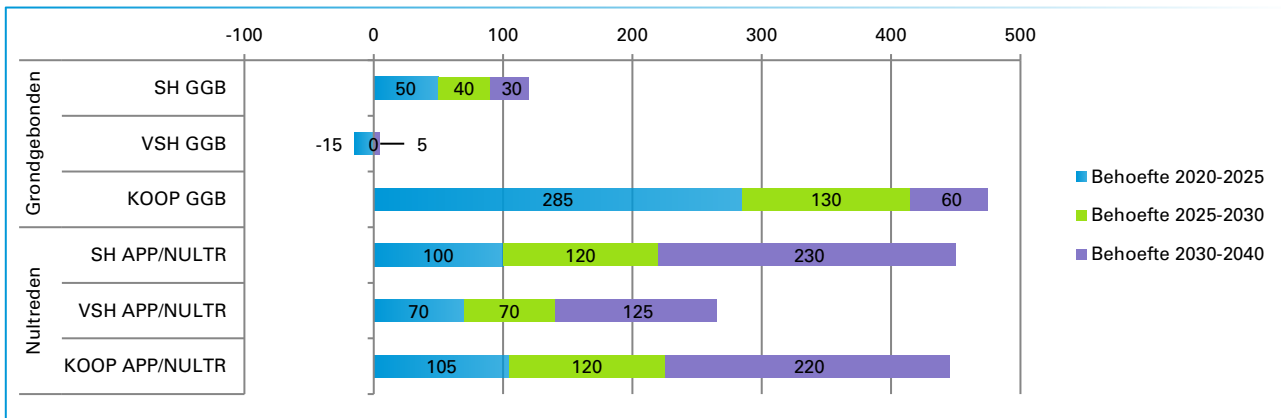
Op dit moment is er nog veel onduidelijk over de gevolgen van de coronacrisis op onder andere de bouwsnelheid en woningvraag. Wanneer de bouwsnelheid in de toekomst zou vertragen (zoals veel marktpartijen in provincie Utrecht aangeven te verwachten), heeft dit gevolgen voor de huishoudensgroei. Er zijn immers minder nieuwe woningen voor handen om extra huishoudens in op te vangen. In de praktijk leidt dit er toe dat starters langer thuis (of op kamers) blijven wonen. Dit effect wordt versterkt door het feit dat juist de positie van starters op de woningmarkt in tijden van crisis verslechtert. Zij hebben vaak flexibele arbeidscontracten en hebben te maken met onzekerheid. Hetzelfde geldt voor arbeidsmigranten. Ook vanuit die doelgroep is vraaguitval te verwachten in een dergelijke situatie. In dit scenario gaan we derhalve uit van een lagere huishoudensgroei dan de actuele prognoses voorzien. Indicatief rekenen we met een 10% lagere groeiverwachting. In dit scenario betekent dat tot 2025 een huishoudensgroei van circa 580, tot 2030 een huishoudensgroei van 1.070 en tot 2040 een groei van circa 1.720.

Kwalitatief betekent de impact van de coronacrisis (of een andersoortige crisis) dat de behoefte naar woningen in het sociale en middeldure segment zal groeien. In een crisissituatie staat de betaalbaarheid immers onder druk. Bij dit scenario gaan we zodoende uit van meer inzet op betaalbare woningbouw.

Op basis van signalen in de markt monitoren we of overgang op dit scenario noodzakelijk is. Daarbij kijken we onder andere naar afzettingen in de nieuwbouw, bouwproductiecijfers, leegstand van woningen en prijsontwikkeling.

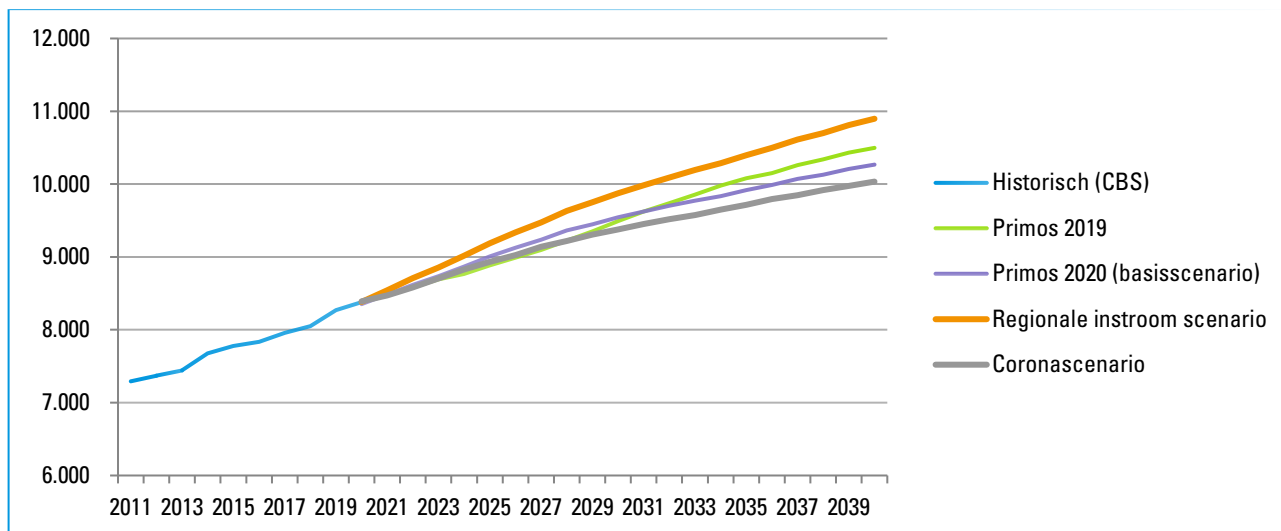


**Figuur C3: Indicatie kwalitatieve uitbreidingsbehoefte Bunschoten – coronascenario**



Bron: Primos (2020), WoON 2015 & WoON 2018, bewerking Stec Groep (2020).

**Figuur C4: Demografische huishoudensontwikkeling Bunschoten op basis van drie scenario's**



Bron: Primos (2019 & 2020), CBS (2019), bewerking Stec Groep (2020).







**Tabel C1: Huishoudensontwikkeling per scenario**

	Basisscenario	Scenario regionale opvang	Corona-scenario
2020-2025	+ 650	+ 800	+ 580
2020-2030	+ 1.200	+ 1.500	+ 1.070
2020-2040	+ 1.900	+ 2.500	+ 1.720

Bron: Primos (2020), WoON 2015 & WoON 2018, bewerking Stec Groep (2020). Afgerond op tientallen.








# Bijlage D - Afwegingskaders

Tabel D1: Afwegingskader 'reguliere woningbouw'

Criteria	Beoordeling van dit criterium		
<b>1. Kwantitatieve woningbehoefte</b>			
	Over welke aantallen hebben we het?	Het plan past binnen het maximale aantal woningen in de bandbreedte voor gemeente Bunschoten	Is vereiste
		De vraag naar sociale huur, middenhuur (tot € 1.000) en sociale koop (tot € 310.000) beslaat circa de helft van de totale woningvraag in Bunschoten voor de komende tien jaar. Doorkijk woningvraag 2030 t/m 2040: blijft waarschijnlijk toenemen	++
<b>2. Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtype</b>			
	Welke aantallen en welk woningtype?	Er is tot 2030 behoefte aan circa 600 grondgebonden woningen en circa 600 appartementen/nultredenwoningen. Vanwege vergrijzing zal de vraag naar nultredenwoningen groeien. Vandaar dat projecten met nultredenwoningen beter scoren dan projecten met grondgebonden woningen.	
		<b>Grondgebonden levensloopbestendig:</b> <b>Gestapeld / appartement levensloopbestendig:</b> <b>Grondgebonden niet-levensloopbestendig:</b> <b>Gestapeld / appartement niet-levensloopbestendig:</b>	++ + 0 -
<b>3. Bestaand stedelijk gebied</b>			
	Ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)?	Binnen BSG Deels binnen BSG Buiten BSG	++ + 0
<b>4. In de nabijheid van voorzieningen</b>			Regulier Ouderen
	Is het plan gelegen nabij voorzieningen, zoals winkels, huisarts en OV?	De minimale loopafstand is minder dan 5 minuten / 500 meter	++
		De minimale loopafstand is 5 tot 10 minuten / 500 tot 1.000 meter	0
		De minimale loopafstand is meer dan 10 minuten / 500 tot 1.000 meter	--
<b>5. Een vernieuwend woonconcept</b>			
	Woonproduct dat vernieuwend is / een specifieke doelgroep bedient	Voorbeeld: tiny house, friendswoning, rug-aan-rugwoning, BEBO, agrowoning, knarrenhofje, cpo, po, xs-woning, etc.	
		Ja, product is vernieuwend + bedient specifieke doelgroep	++
		Ja, product is vernieuwend of bedient specifieke doelgroep Nee, geen van beide	+ 0
<b>6. Burgerinitiatief</b>			
		Draagt het initiatief bij aan versterking van eigen kracht?	++

**Tabel D2: Afwegingskader 'Wonen met zorg'**

Voor zorgprojecten is het belangrijk om naast de afwegingen uit tabel D1 de volgende punten in acht te nemen:

Criterium		Beoordeling van dit criterium	
<b>1. Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte</b>			
	Over welk type zorg en welke aantallen hebben we het?	Sluit het project aan op de vraag? Is het concept passend bij de doelgroep?	Zo ja:
		Indicatie zorgvraag 2020 tot 2030: De komende tien jaar groeit het aantal extramurale zorgbehoevenden met circa 140. Het aantal intramurale zorgbehoevenden blijft ongeveer gelijk (rond de 235). <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wat is de behoefte vanuit gemeente Bunschoten? Is er binding met de gemeente?</li> <li>• Is aantoonbaar sprake van een aanvullende functionaliteit ten opzichte van het huidige aanbod?</li> </ul>	Is vereiste  Is vereiste
<b>2. Financiering</b>			
	Hoe wordt het project gefinancierd?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Is de zorg gefinancierd met WLZ-middelen: heeft aanbieder contract met zorgverlener?</li> <li>• Wordt het niet gefinancierd met WLZ-middelen: hoe wordt deze geborgd in business case? Gezonde bedrijfsvoering?</li> <li>• Heeft het initiatief een eventueel effect op (extra) gemeentelijke uitgaven, waaronder Wmo-aanvragen, die er zonder dit initiatief niet zouden zijn?</li> <li>• Heeft het plan financiële gevolgen voor een ander/bestaand woonzorginitiatief?</li> </ul>	++  +  -  -
<b>3. Passend bij bewoners en de wijk</b>			
	Past het plan ruimtelijk en bij de samenstelling (inkomens) in de wijk/gemeente?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zijn de woningen betaalbaar voor de doelgroep?</li> <li>• Heeft afstemming plaatsgevonden met het zorgkantoor en zorginstellingen in de directe omgeving die dezelfde doelgroep bedienen?</li> <li>• Zijn er voor de doelgroep voldoende passende maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de wijk, zoals winkels, ruimte voor ontmoeting, huisarts etc. die (lopend of met openbaar vervoer) goed toegankelijk zijn?</li> </ul>	Is vereiste Is vereiste  +
<b>4. Bouwkundige innovatie</b>			
	Voegt het project wat betreft bouwkunde echt wat toe aan de huidige zorgvoorraad?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Is het initiatief bouwtechnisch aanpasbaar ten behoeve van andere doelgroep of andere levensfase van bewoners?</li> <li>• Is het initiatief vooruitstrevend, innovatief, op de toekomst voorbereid en inspeland op toekomstige vraag?</li> </ul>	+  +
<b>5. Sociale innovatie</b>			
	Voegt het project in het sociale aspect echt wat toe aan de huidige zorgvoorraad?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heeft het initiatief meerwaarde voor de buurt/directe omgeving: zoals de mogelijkheid tot het terugvallen van mantelzorgers op de zorgvoorziening?</li> <li>• Heeft het initiatief sociale meerwaarde voor toekomstige bewoners? Bijvoorbeeld in de vorm van een ontmoetingsruimte of gemeenschappelijke voorzieningen.</li> <li>• Zijn er additionele voorzieningen als een wijkverpleegkundige, telefonische hulp, restaurant, trefpunt / buurthuis bij het project inbegrepen?</li> </ul>	+  +  +
<b>6. Ontschotten van de zorg</b>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgt het initiatief voor het mixen van zorggroepen / behoeften die op elkaar aansluiten, zoals verstandelijk gehandicapten en dementerenden?</li> </ul>	+
<b>7. Burgerinitiatief</b>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Draagt het initiatief bij aan versterking van eigen kracht?</li> </ul>	++

# Bijlage E – Participatietraject

In aanloop naar de nieuwe Woonvisie hebben we drie participatiebijeenkomsten georganiseerd, één met woningcorporaties en zorgpartijen en één met marktpartijen zoals projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en beleggers en één met bewoners en lokale ondernemers. Tijdens deze eerste serie bijeenkomsten zijn we in gesprek gegaan en zijn de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek toegelicht. We hebben allen in het proces betrokken, zodat we in onderlinge samenwerking een gedragen Woonvisie kunnen presenteren.

Tijdens alle bijeenkomsten zijn belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie besproken: de ontwikkeling van de bevolking, de veranderende samenstelling van de bevolking, het belang van een vitaal Eemdijk, een goede en duurzame kwaliteit van de bestaande voorraad en diversifiëring en betaalbaarheid van de voorraad. We vinden het belangrijk dat we in de woningbouwprogrammering voorkomen dat we in de toekomst niet goed kunnen voorzien in de vraag aan woningen in alle prijssegmenten. Daarnaast speelt het levensloopbestendig maken en de verduurzaming van de bestaande en nieuwe woningen in Bunschoten een belangrijke rol. Deze uitgangspunten hebben we centraal gesteld in deze Woonvisie.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we een concept Woonvisie opgesteld met een onderliggend woonbehoefteonderzoek, dat begin 2020 is afgerond. De uitkomsten uit dit woonbehoefteonderzoek zijn toegelicht gedurende de bijeenkomsten.

In juni is het concept van de Woonvisie op hoofdlijn besproken in drie digitale bijeenkomsten met belanghebbenden, waarna deze met het college en de raad worden besproken. In het najaar ligt de Woonvisie ter besluitvorming voor.

## Richtinggevende uitspraken

Gedurende de participatiebijeenkomsten zijn er door de verschillende doelgroepen enkele richtinggevende uitspraken gedaan. De belangrijkste zijn hieronder per doelgroep uitgewerkt.

### Makelaars/ontwikkelaars/bouwers

- Bouwers signaleren een grote krapte in het starterssegment. Ze achten de vraag vanuit senioren minder zeker, vanwege de mogelijkheid van ouderen om in hun huidige woning te blijven wonen (eventueel met aanpassingen).
- Afgevraagd wordt of kleiner en betaalbaarder wonen beneden de 200.000 euro een woning oplevert die voldoet aan de woonwensen van de Bunschoter;
- Conceptbouw is niet de enige mogelijkheid om goedkoper te bouwen. Ook klassieke nieuwbouw kan scherp geprijsd zijn;
- Werken met een afwegingskader wordt onderschreven, mits het geen blauwdruk is.
- Er moet kunnen worden ingespeeld op ontwikkelingen (zoals de coronacrisis of extra instroom vanuit de regio) die van invloed zijn op de woningmarkt.

### Corporaties/woonzorginstanties

- Er moeten meer sociale huurwoningen komen, omdat de te bedienen doelgroep de komende jaren sterk groeit;
- Huishoudensverdunding door vergrijzing en herhuisvesting jeugd en Beschermd Wonen spelen daarbij ook een rol;

- Er is een tekort aan passende woonvormen geschikt voor uitstromers vanuit onder andere de jeugdzorg. Dit belemmert enerzijds de herintreding van de uitstromers in de samenleving en zorgt anderzijds voor onnodig hoge Wmo- en jeugdzorgkosten;
- De woonomgeving is net zo belangrijk als de woning zelf.

#### **Bewoners en lokale ondernemers**

- De sterke lokale binding vraagt van de gemeente Bunschoten een vraaggerichte woonprogrammering, waarbij de behoeftes van Bunschoters binnen de gemeente kunnen worden ingelost;
- Levensloopbestendige woningen zijn met name kansrijk in bestaand bebouwd gebied;
- Een 'tiny-housing' concept zou in deze tijd van krapte op de huizenmarkt een goede oplossing zijn voor mensen die goedkoop en relatief zelfvoorzienend willen wonen;
- Er blijkt een sterke behoefte aan betaalbare woningen;
- Senioren vinden hofjeswoningen een interessant woonconcept;
- De gemeente zou particuliere woningeigenaren een prikkel moeten geven om hun woning te verduurzamen.