

# **Aanvullend woonbeleid**

Van Woningwet naar gemeentelijk beleid



## Voorwoord

Voor u ligt de aanvulling op ons gemeentelijke woonbeleid. De gemeentelijke Woonvisie 2013-2020 (vastgesteld op 25 april 2013) blijft onderdeel van het 'beleidskader wonen' maar een aanvulling, middels deze notitie, is gewenst. Enerzijds door de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 in werking is getreden, anderzijds door de aantrekkende/ veranderende woningmarkt.

De Woningwet 2015 stelt dat gemeente en huurdersorganisatie een grotere, meer sturende rol krijgen ten opzichte van de woningcorporatie. De bestaande verhoudingen tussen de partijen verandert hiermee flink. Om invulling te kunnen geven aan de nieuwe rol die wij als gemeente hebben gekregen is actueel en concreet beleid nodig.

Daarnaast is de woningmarkt afgelopen periode, na een flinke dip, weer aangetrokken. Huishoudens durven weer te verhuizen, dit is terug te zien in het toenemende aantal woningen dat (soms binnen enkele dagen) verkocht wordt. Daarnaast bevinden wij ons in een economisch aantrekkelijke regio en is de druk op de woningmarkt groot. Hoge, stijgende woningprijzen en lange wachttijden voor een (sociale) huurwoning zijn het gevolg. Komende jaren zal de druk alleen maar verder toenemen. Huishoudensverdunding (steeds meer 1-persoonshuishoudens), ouderen die langer zelfstandig thuis wonen en de huisvesting van statushouders leggen extra druk op de beperkte woningvoorraad. Regionaal is tot aan 2020 een woningtekort van circa 7.000 woningen voorzien. De vraag naar woningen in de regio neemt verder toe, maar de mogelijkheden blijven beperkt. De rode contour ligt strak om onze kernen heen wat zorgt dat de uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn en we aangewezen zijn op binnenstedelijke ontwikkelingen.

Middels deze notitie willen wij sturen op een goede bijdrage van de woningcorporatie om de door ons gestelde ambities te kunnen bereiken.

Ook willen wij inzicht geven in actuele ontwikkelingen op de lokale woningmarkt. Een van de bijlagen geeft een samenvatting van het woningmarktonderzoek (Stec, 2016) dat uitgevoerd is als herijking van de woningbehoefteonderzoeken 2012 Companen en Stec. Op deze manier wordt goed inzichtelijk hoe onze lokale woningmarkt er op dit moment uitziet en hoe deze zich komende jaren, waarschijnlijk, zal ontwikkelen.

## Inhoudsopgave

Voorwoord		3
Inhoudsopgave		4
0	Leeswijzer	5
1	Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep	6
2	Huisvesten urgente doelgroepen	9
3	Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	11
4	Nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid van de bestaande voorraad	14
5	Investeren in vrije sector huur (en koopwoningen)	17
6	Verkoop en liberaliseren van huurwoningen	18
7	Sociale woningbouw ambitie	21
8	Transformatie naar wonen	23
9	Splitsen van (grote) woningen	24
10	Inzet voor leefbaarheid	25
11	Gebiedsgericht werken	26
12	Samenvatting en conclusie	28
<hr/>		
Bijlagen		31
Bijlage 1	Samenvatting Woningwet 2015	32
Bijlage 2	Samenvatting Woonvisie 2013-2020	37
Bijlage 3	Regionale samenwerking	40
Bijlage 4	Achtergrond informatie woningmarkt De Bilt	41

## 0 Leeswijzer

### Opzet notitie

Deze notitie is opgebouwd uit 11 thema's. Thema's die de Woningwet 2015 voorschrijft aangevuld met enkele thema's vanuit onze lokale actualiteit. De thema's staan in willekeurige volgorde en zijn allemaal op een zelfde wijze opgebouwd. Eerst een korte introductie van de actualiteit en de situatie in onze gemeente afgesloten met een deelconclusie, vervolgens formuleren we de ambitie en daarna noemen we concrete acties hoe we de ambitie willen bereiken.

Aan het einde van de 11 thema's volgt een samenvatting en eindconclusie.

Er zijn vier bijlagen aan deze notitie toegevoegd. Deze bijlagen bieden achtergrondinformatie over de volgende onderwerpen:

- Woningwet 2015, korte samenvatting
- Woonvisie 2013-2020, samenvatting
- Samenwerking in de Regio
- Woningmarkt De Bilt, samenvatting onderzoek (Stec 2016) en factsheets per kern

### Beleidskader

De bestaande Woonvisie 2013-2020 blijft uitgangspunt, de ambities zoals daarin geformuleerd blijven ook nu nog actueel.

Deze aanvulling heeft tot doel om de Woningwet 2015 om te vormen tot lokaal beleid. Om sturing te geven aan de prestaties van de woningcorporatie. En specifiek om richting te geven aan het 'bod' (de jaarlijkse bijdrage van de corporatie aan de beleidsdoelstellingen) dat de corporatie ons jaarlijks doet. Daarnaast is deze notitie onderdeel van het beleidskader om onze 'zienswijzen' te geven op voorgenomen activiteiten van de corporatie.

Het beleidskader op het gebied van 'wonen' is daarmee de gemeentelijke woonvisie 2013-2020 & deze aanvulling van woningwet naar gemeentelijk beleid.

### Toepassing in de praktijk

Het beleidskader, de Woonvisie 2013-2020 en deze aanvulling van woningwet naar gemeentelijk beleid zijn statische documenten. De woningmarkt is echter continue in beweging. Om optimaal in te kunnen spelen op de actualiteit zal het college jaarlijks, enige tijd voorafgaand aan 1 juli (het moment dat de corporatie haar 'bod' moet uitbrengen) de corporatie een brief sturen met daarin onze uitvraag. In deze uitvraag zullen wij verwijzen naar ons beleidskader maar ook naar de actualiteit. We kunnen dan accenten leggen en prioriteiten stellen aan de bijdrage die de corporatie het komende jaar doet.

# 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

De Woningwet stelt dat corporaties terug moeten naar hun kerntaak: het huisvesten van de primaire doelgroep. Tenminste 80% van de woningen die vrijkomen, moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739,- (prijspeil 2016). Corporaties mogen 10% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739 en € 39.874,-. De 10% woningen die overblijft mogen corporaties vrij toewijzen. Daarbij moeten zij voorrang geven aan huishoudens die voldoen aan de criteria zoals gesteld in de 'Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015- gemeente De Bilt' (door u vastgesteld juni 2015).

## Betaalbaarheid

Daarnaast moeten de corporaties de huurprijs beter afstemmen op de hoogte van het inkomen van de huurder. Met ingang van 1 januari 2016 geldt de zogeheten passendheidstoets. Dit betekent dat iedere corporatie aan tenminste 95% van de woningzoekenden met (potentieel) recht op huurtoeslag een woning moet verhuren met een huurprijs onder de 'aftoppingsgrens'. Voor 2016 ligt de aftoppingsgrens voor een één- en tweepersoonshuishouden op € 586,68 en voor een drie of meerpersoonshuishouden op € 628,76. Deze prijsgrenzen worden jaarlijks vastgesteld door de Minister.

*Tabel 1: Woningtoewijzing middels de passendheidstoets, grenzen 2016*

	Huishoudensgrootte	Inkomen (huurtoeslaggrens)	Huurprijs
< AOW leeftijd	1	< € 22.100,-	< € 586,68
	2	< € 30.000,-	< € 586,68
	3 of meer	< € 30.000,-	< € 628,76
>AOW leeftijd	1	< € 22.100,-	< € 586,68
	2	< € 30.050,-	< € 586,68
	3 of meer	< € 30.050,-	< € 628,76

Bron: Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015- gemeente De Bilt, 1<sup>e</sup> herziening

Voor de huurder betekent dit dat de huurprijs beter is afgestemd op de hoogte van het inkomen. Dit is uiteraard bij aanvang van de woning en dus slechts een momentopname. Er blijven altijd huishoudens voor wie de maandelijkse huur door omstandigheden zoals baanverlies niet meer te betalen is. Indien een dergelijke situatie zich voordoet zal zowel SSW als de regionale sociale dienst (RSD) er alles aan doen om tot een oplossing te komen. We willen we onderzoeken of het mogelijk is om deze groep tijdelijk financiële ondersteuning te bieden (door bijvoorbeeld het oprichten van een Woonlastenfonds) om grotere problemen, zoals huisuitzetting te kunnen voorkomen.

Deze passendheidstoets betekent voor de corporatie dat zij de huurprijzen van vrijkomende woningen richting de aftoppingsgrenzen moet brengen en dat er mogelijk minder huurinkomsten binnen komen.

Sturen op betaalbaarheid is enkel mogelijk bij nieuwe toewijzingen en dus bij huuropzegging. Het meetmoment is bij acceptatie van de woning. In de periode daarna kan het inkomen van de huurder zowel naar boven als naar beneden veranderen. Het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks vrijkomt in De Bilt is gemiddeld 300. In 2015 kwamen 314 woningen vrij, daarvan hadden circa 200 woningen een huurprijs tot de 'aftoppingsgrens'. Het is belangrijk om er voor te zorgen dat ook komende jaren er voldoende sociale huurwoningen met een huur onder de aftoppingsgrens beschikbaar komen voor de doelgroep.

## Beschikbaarheid

In regionaal verband, U16 gemeenten, is een onderzoek gedaan naar de omvang van de sociale woningvoorraad (Rigo, 2016). Dit onderzoek dient ter onderbouwing voor de zienswijze die de gemeente zal geven op het splitsingsvoorstel dat de corporatie zal voorleggen. De corporatie moet haar gehele bezit, alle woningen en overige bezittingen in kaart brengen en splitsen in een Daeb en een niet-Daeb gedeelte. Daeb is de afkorting van diensten van algemeen economisch belang, activiteiten waarvoor de corporatie staatsteun mag ontvangen (zoals sociale huurwoningen). Niet- Daeb zijn bezittingen en activiteiten die niet met staatsteun gefinancierd mogen worden zoals commercieel vastgoed en vrije sector huurwoningen (zie ook thema 6 en bijlage 1).

De uitkomsten van het onderzoek zijn als volgt:

### *Huidige sociale voorraad*

- Circa 27% van de totale woningvoorraad is een corporatiehuurwoning (dit zijn 4.950 woningen).
- 4.820 woningen verhuurt SSW met een aanvangshuurprijs < €710,68, de sociale huursector (Daeb voorraad).
- Circa 2% van het bezit van SSW heeft een aanvangshuurprijs > € 710,68 (boven de liberalisatiegrens, Niet- Daeb).

### *Doelgroep*

- Circa 40% van alle huishoudens in de gemeente De Bilt behoort tot de doelgroep van de corporatie (heeft een huishoudensinkomen < € 35.739). In de regio, U 16 gemeenten, is dit gemiddeld 42%.
- Tot deze doelgroep behoren overwegend 1 persoonshuishoudens, 62%. Huishoudens met meerdere personen hebben vaak een hoger inkomen en behoren niet tot de doelgroep van de corporatie.
- In de toekomst stijgt het aantal 65+ers in deze inkomenscategorie (<€ 35.739) van 46% in 2015 naar 62% in 2030.
- Circa 31% van de huurders in een sociale huurwoning heeft een inkomen van meer dan € 35.739, -.

### *Toekomstige behoefte sociale voorraad*

- De komende jaren blijft de behoefte (gerelateerd aan inkomen van de doelgroep) aan sociale huurwoningen ongeveer gelijk.
- Tot aan 2030 neemt de behoefte aan sociale huurwoningen in het basisscenario (standaard ontwikkeling) toe met 100 woningen. Bij een economisch negatief scenario is een grotere groep aangewezen op een sociale huurwoning en neemt de behoefte toe met 250 woningen. In economisch goede tijd, zijn minder mensen gezien hun inkomen aangewezen op een sociale huurwoning en neemt de behoefte af met 50 woningen. Uitgaande van het basisscenario, deze 100 komen bij de huidige voorraad van 4.820 (Daeb bezit) dus in totaal moet het Daeb bezit in 2030 4.920 woningen zijn.
- Binnen de sociale huurvoorraad verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.

## **Deelconclusie**

Nieuwe wetgeving (passendheidstoets) zorgt ervoor dat de huurprijs van sociale huurwoningen beter is afgestemd op het inkomen van de doelgroep. Het toewijzingsproces van sociale huurwoningen is hierdoor per 1-1-2016 veranderd. Voor de huurder zorgt deze wijziging ervoor dat de betaalbaarheid verbetert, voor de corporatie dat zij haar woningvoorraad anders moet prijzen en mogelijk inkomsten misloopt. Daarnaast blijkt uit regionaal onderzoek (Rigo, 2016) dat circa 40% van alle huishoudens in de gemeente De Bilt tot de doelgroep van de corporatie behoort (overwegend alleenstaanden) en dat de vraag naar sociale huurwoningen komende jaren ongeveer gelijk blijft.

## **Ambitie**

### ***Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de corporatie financieel passende huisvesting te bieden***

#### **Hoe te bereiken**

- Vasthouden aan een minimale Daeb voorraad (maximale huurprijs bij aanvang €710,86 prijspeil 2016) van 4.920 woningen in 2030.
- De sociale woningvoorraad met een huurprijs tot de aftoppingsgrens bevat tenminste 10% eengezinswoningen. Zo blijft het mogelijk voor gezinnen met een laag inkomen (tot de aftoppingsgrens) om een eengezinswoning te huren.
- Via de regionale huisvestingsverordening woningen passend toewijzen en scheve instroom (huishoudens met een 'te hoog inkomen') voorkomen.
- Terugdringen van het aantal 'scheefwoners', (dit zijn huishoudens die niet passend wonen, qua inkomen, huishoudenssamenstelling of leeftijd) van 31% in 2015 naar 20% in 2020.
- De mogelijkheden die de nieuwe wet 'doorstroming huurmarkt' biedt te benutten om doorstroming te bevorderen, o.a. door tijdelijke huurcontracten.
- Met de corporatie afspraken te maken over het optimaal benutten van de 20% 'vrije ruimte' om middeninkomens een kans te geven en tevens een mix binnen de wijk/complex te genereren.
- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten door nieuwbouw van vrije sector huurwoningen voor 'scheefwoners'/ huishoudens met een middeninkomen (zie thema 5).
- Aandacht te hebben o.a. bij renovatieprojecten en het splitsingsvoorstel Daeb niet-Daeb voor de voorraad aan goedkope sociale huurwoningen (huurprijs bij aanvang onder de aftoppingsgrens).
- Monitoren van toewijzingen is van belang om tijdig, gedurende het jaar, bij te kunnen sturen.
- De mogelijkheden te onderzoeken of we een 'woonlastenfonds' willen oprichten en hiervoor budget beschikbaar stellen. Idee van dit fonds is om huishoudens met huurbetalingsachterstanden korte tijd financieel te ondersteunen om huisuitzetting en grotere problemen te voorkomen.



## 2 Huisvesten urgente doelgroepen

Er zijn verschillende doelgroepen met een urgente woningvraag. Huishoudens die vanwege hun situatie voorrang krijgen op regulier woningzoekenden. We maken onderscheid tussen enerzijds reguliere huishoudens met een 'urgentie' en anderzijds statushouders.

### Reguliere huishoudens met een urgentie

De regionale huisvestingsverordening is in juli 2015 in werking getreden in 16 regio gemeenten. Deze verordening regelt onder andere de criteria om in aanmerking te komen voor 'urgentie'. Er zijn verschillende indicatiegronden voor een urgentie, zoals een medische indicatie, een mantelzorg indicatie en een sociale indicatie. Een urgentie geeft voorrang op regulier woningzoekenden. Gedurende de periode van 1 jaar kan de woningzoekende met een urgentie met voorrang aanspraak maken op een woning in de hele woningmarktregio. Dit betekent dat wij huishoudens met een urgentie vanuit een andere gemeente huisvesten maar ook dat huishoudens uit onze gemeente met een urgentie elders in de regio een woning betrekken. De criteria om in aanmerking te komen voor een urgentie zijn met ingang van juli 2015 aangescherpt, dit met het doel om het aantal urgenties terug te dringen.

*Tabel 2: Regulier urgenten gehuisvest in De Bilt*

2012	2013	2014	2015
53	24	29	31

Bron: SSW, 2016

### Statushouders

Een statushouder/ vergunninghouder is een asielzoeker met een verblijfsvergunning. Deze persoon heeft recht op een woning en krijgt een urgentie\*<sup>1</sup>. Dit is een andere vorm van urgentie dan voor reguliere huishoudens met een urgentie, een statushouder kan niet zelf kiezen. Deze urgentie betreft een eenmalig aanbod, weigeren is niet mogelijk. Het aantal statushouders is afgelopen jaar flink toegenomen als gevolg van de wereldwijde politieke onrust. Iedere gemeente krijgt op basis van inwoneraantal halfjaarlijks een zogenoemde taakstelling vanuit het Rijk, het aantal te huisvesten statushouders. In onderstaande tabel is te zien dat de taakstelling afgelopen jaren flink is toegenomen.

*Tabel 3: Taakstelling De Bilt*

2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1	2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2
10	4	11	12	16	17	35	37	50	50

Bron: Ministerie, 2012- 2016

### **Deelconclusie**

Beide 'urgente doelgroepen' krijgen voorrang op regulier woningzoekenden\*<sup>2</sup>. Jaarlijks komen er gemiddeld 300 sociale huurwoningen vrij, een stijgende lijn in het aantal urgenties betekent dat de wachttijd, die in 2015 al ruim 9 jaar bedroeg, voor regulier woningzoekenden nog verder toeneemt.

*\*<sup>1</sup> Afhankelijk van Rijksbeleid of statushouders ook in de toekomst nog voorrang krijgen (urgentie) op een sociale huurwoning.*

*\*<sup>2</sup> Naast het bieden van huisvesting aan deze 'urgente' doelgroepen is begeleiding om goed te kunnen integreren in de nieuwe woonomgeving van groot belang.*

**Ambitie**

***Mensen met een 'urgentie' verspreid door de gemeente huisvesting te bieden en daarmee gemengde wijken te stimuleren.***

**&**

***Te voldoen aan de taakstelling (te huisvesten statushouders) die wij als gemeente van het Rijk half jaarlijks krijgen opgelegd en een goede integratie en begeleiding te bieden.***

**Hoe te realiseren**

- Nieuwbouw, in alle prijsklassen om woningzoekenden meer kansen te geven en om doorstroming binnen de lokale woningmarkt te bevorderen (zie thema 4).
- Transformatie van panden die nu nog geen woonbestemming hebben, bijvoorbeeld een kantoorpand, naar wonen stimuleren om zo woonruimten toe te voegen aan de woningvoorraad (zie thema 9).
- In samenwerking, o.a. met de corporatie, andere (tijdelijke) woonvormen toe te voegen aan de woningvoorraad, bijvoorbeeld groepswoningen.
- Spreiden van huishoudens met een urgentie om segregatie/ concentratie te voorkomen.
- Goede afspraken maken met de corporatie om de match tussen statushouder en woning te verbeteren en te versnellen
- Monitoren aantal afgegeven urgenties, hardheidurgenties en bezwaarschriften.
- Indien uit de lokale praktijk blijkt dat het wenselijk is aanpassingen te doen in de Regionale Huisvestingsverordening, bijvoorbeeld in de criteria om in aanmerking te komen voor een urgentie, dragen wij deze aan in de regionale werkgroep. Een eerste wijziging zal in juni 2016 ter besluitvorming worden voorgelegd.

### 3 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Enkele jaren geleden (2013) is de wetgeving aangescherpt en is het voor mensen met een lichte zorgvraag niet meer mogelijk om in een verzorgingshuis of verpleeghuis opgenomen te worden. Enkel mensen met een zware zorgvraag (vanaf ZZP 4 – 5) komen hiervoor nog in aanmerking. Dit betekent dat mensen steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen en dat daar steeds meer zorg (thuiszorg) en woningaanpassingen nodig zijn. Het is essentieel dat de woning geschikt is en de woonomgeving toegankelijk is voor deze groeiende, kwetsbare doelgroep.

Het aantal ouderen in onze gemeente is groot. Op dit moment is 16,5% van alle huishoudens 75+. Komende jaren zal het aantal ouderen, en met name het aantal 75+ers flink toenemen. In onderstaande tabel inzicht in de verwachte huishoudensontwikkeling tot aan 2026.

Tabel 4: ontwikkeling huishoudens 2016-2026

Doelgroep	Huishoudens 2016	Huishoudens 2026	Ontwikkeling 2016-2026
Alleenstaand <25	245	135	-110
Alleenstaand 25- 35	875	660	-215
Stellen < 35	575	330	-245
(1 ouder) gezinnen	6.250	5.985	-265
Alleenstaand en stellen 35-54	2.160	1.840	-320
Alleenstaand en stellen 55- 74	5.660	6.010	350
Alleenstaand en stellen >75	3.140	4.800	1.660
Overige*	60	50	-10
<b>Totaal</b>	<b>18.965</b>	<b>19.810</b>	<b>+ 845</b>

\*overige o.a. woongroepen, instellingen, studentenwoningen.

Bron: Stec, 2016

Gezien de te verwachten ontwikkeling, toenemend aantal ouderen, is aandacht voor deze doelgroep van groot belang. Het sociaal team van Stichting Mens is eerste aanspreekpunt voor mensen die een hulpvraag hebben. De prioriteit ligt hierbij in eerste instantie vaak bij het sociale aspect. Echter indien een huisaanpassing noodzakelijk lijkt, komt het onderdeel 'huisvesting' en eventueel verhuizen ook ter sprake.

Binnen de huisvesting maken we onderscheid tussen de koop en de huursector.

#### Koop

Circa 60% van de 65+ers woont in een koopwoning. Vaak woont men al jaren in de woning en is verhuizen een grote drempel. Er worden veelal aanpassingen in de woning gedaan zodat men tot hoge leeftijd in de woning kan blijven wonen. Echter niet iedereen is in staat om dergelijke noodzakelijke aanpassingen te financieren. Er zijn steeds meer huishoudens die hun vermogen in 'stenen' hebben (woning geheel afgelost maar weinig financiële middelen beschikbaar) en daardoor geen geld om aanpassingen in de woning aan te brengen. Dit vormt een punt van aandacht, vooral in het signaleren. Sturing binnen deze particuliere voorraad is beperkt. Wij zoeken daarom aansluiting bij voorlichting om bewoners te informeren over de noodzaak en de mogelijkheden van woningaanpassingen (zie ook Transformatieagenda Sociaal domein, maart 2016). We zoeken daarbij de samenwerking met BENG! om ook het verduurzamen van de woning hierbij te betrekken.

## Huur

In de huursector zijn grofweg twee grote partners in de huisvesting van ouderen te onderscheiden, enerzijds SSW anderzijds zorgvastgoed partijen. Binnen deze sector is sturing beter mogelijk.

- SSW verhuurt circa 5.000 woningen in onze gemeente. Een derde van haar huurders is 65 jaar of ouder. Komende jaren zal het aandeel ouderen alleen maar verder toenemen (zie tabel 4). Een groot deel van de ouderen woont al jaren in dezelfde woning (eventueel met enkele aanpassingen), verhuizen is vaak een grote drempel. Recent is door de voormalig directeur van SSW het rapport 'een onbezorgde oude dag' opgeleverd. In dit rapport aandacht voor de gevolgen van de decentralisatie van de zorg voor het langer zelfstandig wonen van ouderen. Er wordt onder andere ingegaan op de eigen verantwoordelijkheid van de ouderen en op de organisatie kracht tussen verschillende domeinen die noodzakelijk is. Ook is een enquête onder de huurders van SSW gehouden waarbij aandacht was voor de wensen van de huurders op het gebied van aanpassingen en voorzieningen in de woning.
- Zorgvastgoed partijen als bijvoorbeeld de Bilthuysen en Woonzorg Nederland bieden in onze gemeente huisvesting eventueel gecombineerd met zorg. Afgelopen jaren is gebleken dat wetswijzigingen er voor hebben gezorgd dat deze aanbieders hun vastgoed deels hebben omgezet. Voorheen verhuurden zij AWBZ gefinancierde woonzorgeenheden (verpleeg/ verzorgingshuizen) na enige aanpassing zijn deze nu getransformeerd naar zelfstandige appartementen die nu via eigen kanalen/ wachtlijsten te huur worden aangeboden aan 'ouderen'.

## **Deelconclusie**

Wetswijziging (2013) heeft er toe geleid dat 'ouderen' met behulp van thuiszorg en vaak ook met woningaanpassingen, langer zelfstandig thuis blijven wonen. De doorstroming op de woningmarkt (zowel huur als koop) stagneert hierdoor. Gezien het feit dat het aantal ouderen in onze gemeente komende jaren flink toeneemt is aandacht voor deze doelgroep belangrijk.

## ***Ambitie***

***Ouderen en mensen met een zorgbehoefte zo lang mogelijk en zo zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te huisvesten.***

## **Hoe te bereiken**

- Afstemming tussen Stichting Mens en SSW verbeteren, de signaalfunctie die deze partners hebben is erg belangrijk. Door het delen van signalen kan de woonsituatie van het betreffende huishouden mogelijk verbeterd worden.
- Inventariseren of er behoefte is aan het transparant publiceren en toewijzen van woonzorgaanbod.
- Bij nieuwbouw samen met de corporatie gericht te sturen op doorstroming van ouderen uit de wijk (bijvoorbeeld bij het wooncomplex de Leijen Zuid).
- Doorstroming van groot naar klein in de gehele gemeente stimuleren samen met de corporatie.
- Andere 'woonvormen' als groepswonen, meerdere huishoudens samen in een woning stimuleren -> zie ook thema 10
- Het gemeentelijke 2.12 beleid biedt de mogelijkheid tot het plaatsen van mantelzorgwoningen.
- De aanbevelingen uit het rapport 'een onbezorgde oude dag?' samen met SSW en Woonspraak omvormen tot concrete acties.
- De termen levensloopbestendig wonen en levensloopbestendige openbare ruimte met verschillende, betrokken partijen te definiëren en vervolgens te hanteren. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Bouwteam Advies Toegankelijkheid( BAT).

- Bij nieuwbouw te streven naar ten minste het niveau van 'bezoekbaar'. Dit betekent dat een bezoeker die afhankelijk is van een rolstoel de woonkamer en het toilet kan bereiken en gebruiken.
- Woningen in de sociale huursector met woningaanpassingen zo veel mogelijk toewijzen aan huishoudens die deze aanpassingen ook nodig hebben (via toewijzingssysteem Woningnet en dus de regionale huisvestingsverordening)
- Makelaars via een brief te wijzen op het feit dat, gezien de demografie van gemeente De Bilt, er een toenemende groep is die aangewezen is op een aangepaste/toegankelijke woning. Het goed zou zijn voor de verkoopbaarheid van woningen de kenmerken (toegankelijkheid en evt. aanpassingen) van de woning te vermelden in de advertentietekst.
- Bij het ontwerpen van openbare gebouwen zetten we in op 'toegankelijkheid'. Alle gebruikers, ook diegene die niet fysiek fit of mobiel zijn moeten gebruik kunnen maken van het openbare gebouw (het VN verdrag inzake de rechten van personen met een handicap wordt binnenkort geratificeerd. Dit verdrag geeft mensen met een beperking het recht om zonder belemmeringen mee te doen aan de samenleving).
- Aansluiten bij de acties zoals geformuleerd zijn in de Transformatieagenda Sociaal domein (maart 2016).
- De mogelijkheid onderzoeken om aan te sluiten bij de 'SVn Blijverslening' (lening die Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland verstrekt aan ouderen om huisaanpassingen te financieren) en indien mogelijk hiervoor budget beschikbaar te stellen.

## 4 Nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid van de bestaande voorraad

Duurzaam bouwen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, zowel in de sociale huur als de koopsector, is een actueel thema. Het Rijk stimuleert middels subsidies, regionaal staat het hoog op de agenda en ook op lokaal niveau is de gemeente actief.

### Gemeente ambitie

De gemeente De Bilt heeft de ambitie om in 2030 een energie neutrale gemeente te zijn. Dit betekent dat we zo min mogelijk energie verbruiken en dat de energie die nodig is, binnen de gemeente duurzaam wordt opgewekt. Door lokaal samen te werken aan de verduurzaming van de gemeente en kennis te delen over oplossingen en de mogelijkheden, komen we steeds dichterbij een energie neutrale gemeente in 2030. De duurzaamheidsagenda, door u vastgesteld (maart 2015) geeft aan welke stappen wij hiertoe komende jaren zetten. Het nieuw duurzaam bouwen beleid, (Dubo, april 2016) geeft een voortvarend ambitieniveau voor het duurzaam bouwen en verbouwen tot 2020.

In 2013 is BENG! opgericht. BENG! staat voor Biltse Energie Neutrale Gemeenschap. Het doel voor 2030 waar samen met de gemeente en andere partners naar toe wordt gewerkt. BENG! geeft onder ander voorlichting en advies aan inwoners en bedrijven over energiebesparing, aanschaf van zonnepanelen en duurzaam bouwen en verbouwen. De gemeente faciliteert BENG!

### Aedes ambitie

Aedes is een overkoepelende vereniging voor woningcorporaties. In 2012 heeft Aedes samen met de Woonbond, de minister en Vastgoed Belang gezamenlijke ambities vastgelegd in het Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving. Aedes tekende ook twee deelconvenanten, het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. De 2,4 miljoen corporatiewoningen moeten in 2021 gemiddeld energielabel B hebben. Op dit moment voldoet landelijk slechts 24% van het corporatiebezit hieraan, een flinke uitdaging dus voor de corporaties.

### Nieuwbouw versus bestaande bouw

Nieuwbouw woningen worden steeds duurzamer gebouwd, label A is het meest gangbaar. Soms wordt nog een stap verder gegaan en een geheel energie neutrale woning, ook wel een '0 op de meter' woning gerealiseerd. Naast het feit dat dit goed is voor het klimaat, de uitstoot van schadelijke stoffen is minimaal, is het ook gunstig voor de maandelijkse woonlasten. De kosten voor gas en elektra zijn in een duurzaam gebouwde woning flink lager.

Binnen de bestaande woningvoorraad is duurzaamheid ook actueel. Veel huiseigenaren zien de voordelen zowel voor milieu als voor hun eigen financiën van het treffen van duurzame, energie reducerende maatregelen. Het Rijk stimuleert middels subsidieregelingen en ook de lokale energie coöperatie BENG! attendeert en stimuleert onze inwoners.

Voor wat betreft de bestaande woningvoorraad binnen de sociale huursector is de corporatie aan zet. Voor huurders is een energiezuinige woning aantrekkelijk, het wooncomfort is groot en de maandelijkse vaste lasten aan gas en elektra zijn relatief laag. De totale woonlasten (huur + maandelijkse kosten aan G/W/E) voor de woning zijn daarmee goed betaalbaar.

SSW heeft er voor gekozen om haar woningbezit niet met een energie label te kwalificeren maar met een energie prestatie index. De energie prestatie index geeft een zeer nauwkeurig beeld van de duurzaamheid van een woning, het is gebaseerd op 150 woningkenmerken (ter vergelijking: het energielabel is slechts gebaseerd op 10 woningkenmerken). Label B is te vergelijken met een energie prestatie index van 1,25. Het bezit van SSW is per 1-1-2016 gewaardeerd op gemiddeld 1,69.



(bron: [www.ssw.nl](http://www.ssw.nl) )

Afgelopen jaren heeft SSW flink geïnvesteerd in het opplussen van de bestaande woningvoorraad. Een recent voorbeeld is het project 'de verduurzamers'. SSW renoveert in 2016 het appartementencomplex aan de Samuel van Houtenweg tot een Nul-op de-Meter (NOM) complex.

### **Deelconclusie**

Duurzaamheid is een actueel en belangrijk thema, ook binnen het 'wonen'. Nieuwbouw wordt vrijwel standaard energiezuinig, label A is de norm, gebouwd. Ook huiseigenaren zijn zich steeds meer bewust van het feit dat het treffen van energiebesparende maatregelen gunstig is voor het klimaat en voor de woonlasten. Binnen de bestaande sociale woningvoorraad ligt een grote uitdaging. Met name het oudere woningbezit van de corporatie vraagt om grote investeringen om uiteindelijk gemiddeld label B/ energie prestatie index van 1,25 voor het totale woningbezit te kunnen behalen.

### **Ambitie**

***De nieuwbouw en bestaande woningvoorraad zo energiezuinig mogelijk realiseren /opplussen om in 2030 een energie neutrale gemeente te zijn***

### **Hoe te bereiken**

- Aanpak van de corporatie om in 2021 haar woningvoorraad gemiddeld op Label B/ CPI 1,25 te hebben en daarmee te voldoen aan de vereisten van Aedes
- Aanpak van de corporatie om als organisatie te voldoen aan de ambitie van de gemeente De Bilt om in 2030 energieneutraal te zijn
- Te onderzoeken of op de locatie van de voormalige van Everdingenschool en de Akotehlocatie een soort van 'statiegeldregeling' toegepast kan worden om duurzaam bouwen op vrije kavels te stimuleren met als doel EPC=0 of nul-op-de-meter. Deze regeling houdt in dat de koper een deel van de grondprijs als subsidie teruggestort krijgt wanneer aangetoond kan worden dat duurzaam gebouwd is conform de gestelde kaders.
- Benutten BENG! om inwoners te attenderen op het treffen van energiezuinige maatregelen en daarmee de lasten voor zowel het milieu als financieel terug te dringen
- Inwoners attenderen op de subsidiemogelijkheden vanuit het Rijk en evt. andere partners
- Conform duurzaam bouwen beleid (april 2016 vastgesteld) stellen we voor om bij ieder nieuwbouwplan in principe uit te gaan van het ambitieniveau 'voortvarend'. Dit niveau gaat verder dan het Bouwbesluit en sluit daarmee aan bij de ambitie van het college om energieneutraal te zijn in 2030 en de circulaire economie te stimuleren.



## 5 Investeren in vrije sector huur (en koopwoningen)

De primaire activiteit van de corporatie is het realiseren en beheren van sociale huurwoningen. Het investeren in vrije sector huur- en koopwoningen behoort niet tot de activiteiten. De Woningwet stelt dat indien de gemeente belang hecht aan de realisatie van dit type woningen zij eerst marktpartijen moet vragen deze te realiseren. Zien marktpartijen geen mogelijkheden tot het realiseren van dit type woningen dan kan de corporatie inspringen.

Vrije sector huurwoningen, huurprijs € 710- € 1000, -, zijn op dit moment minimaal aanwezig in de gemeente De Bilt. Het exacte aantal is onbekend aangezien we geen inzicht hebben in huurprijzen van particuliere verhuurders/ beleggers. Uit onderzoek (Stec 2016) blijkt dat er in onze gemeente behoefte is woningen/ appartementen in de vrije sector huur. Deze vraag komt vooral van ouderen. Zij hebben een relatief sterke voorkeur voor een huurappartement. Met het geld dat vrijkomt uit de verkoop van hun eigen woning hebben zij voldoende bestedingskracht om in de vrije sector een appartement te huren. Daarnaast biedt vrije sector huur ook kansen voor jongeren/ starters/ gezinnen die of flexibel willen zijn of die geen vast contract hebben en daardoor geen hypotheek kunnen krijgen. Doorstroming vanuit de sociale huursector naar de vrije sector huur is een gewenst bijeffect.

Kanttekening van vrije sector huurwoningen die beleggers verhuren is dat zij vrij zijn in het prijzen van de woningen en eigen toewijzingscriteria hanteren (bijvoorbeeld een minimale inkomenseis). De gemeente heeft, na realisatie van de woningen, geen sturingsmogelijkheden.

### **Deelconclusie**

De focus van de corporatie ligt niet op het realiseren van vrije sector huur dan wel koopwoningen. Er is echter wel vraag naar dit type woningen; vrije sector huurwoningen in de prijsklasse €710 - €1000,- (Stec, 2016). Deze categorie woningen biedt kansen voor diverse doelgroepen. Daarnaast kan doorstroming ontstaan zowel van huishoudens vanuit de sociale sector naar de vrije sector huur als ook door vrijkomende koopwoningen van met name ouderen die verhuizen naar de vrije sector huur.

### **Ambitie**

***Om doorstroming te stimuleren nodigen we partijen uit om vrije sector huurwoningen in de prijsklasse €710, - tot €1000, - te bouwen.***

### **Hoe te bereiken**

- Woningmarktonderzoek (Stec 2016) als onderlegger gebruiken om gericht te sturen op gewenste woningbouwontwikkelingen.
- Projecten inventariseren op de mogelijkheid voor het ontwikkelen van vrije sector huurwoningen. Hierbij denken we onder andere aan het project Melkweg.
- Regio gemeenten benaderen om ervaringen en 'best practice' uit te wisselen.
- Toewijzingsproces bekijken of voorrang voor doelgroepen (bijvoorbeeld huurders sociale woning) mogelijk is om te sturen op doorstroming vanuit de sociale woningvoorraad.

## 6 Verkoop en liberaliseren van huurwoningen

De Woningwet stelt dat indien de corporatie bezit wil verkopen zij een (positieve) zienswijze van zowel de gemeente als de huurdersorganisatie moet verkrijgen. Dit geldt ook indien zij bezit wil overhevelen van de sociale huur naar de vrije sector huur het zogenoemde liberaliseren van bezit.

### Verkoop bezit SSW

In 2014 heeft SSW besloten om 79 woningen, die versnipperd door de gemeente liggen en daarmee lastig te beheren zijn, te verkopen. In eerste instantie wordt de zittende huurder de mogelijkheid tot koop geboden, bij geen belangstelling wordt de woning bij huuropzegging aan andere huurders van SSW en op de markt aangeboden. De gemeente heeft een positieve zienswijze afgegeven en aangegeven dat de opbrengsten uit de verkoop ingezet zouden moeten worden voor nieuwbouw in de kleine kernen. In 2014 en 2015 heeft SSW in totaal 24 woningen van de 79 verkocht, waarvan 11 aan zittende huurders.

Op dit moment heeft SSW niet de intentie om meer woningen te verkopen. Mocht SSW op termijn hier wel aanleiding voor hebben dan zullen wij als gemeente, evenals huurdersorganisatie Woonspraak, een zienswijze moeten geven.

### Liberaliseren van huurwoningen

Het liberaliseren van huurwoningen betekent dat de corporatie woningen vanuit de sociale sector (huurprijs bij aanvang maximaal € 710,68) naar de vrije sector (huurprijs vanaf € 710,68) brengt. Zij blijft zelf eigenaar en verhuurder van deze woningen. SSW geeft aan dat zij op dit moment ongeveer 100 woningen (circa 2% van haar bezit) verhuurt met een aanvangshuurprijs boven de sociale huurprijsgrens. De Woningwet 2015 stelt dat de corporatie uiterlijk 1-1-2017 een splitsingsvoorstel afgerond moet hebben waarin ze exact aangeeft welk deel toebehoort aan de sociale huursector (Daeb deel) en welk deel aan de vrije sector (niet-Daeb deel). Beide delen moeten financieel gezond zijn. Dit betekent concreet dat het hele bezit moet worden doorlopen, dat gekeken wordt naar de woningwaarderingspunten van de woningen, en dat ook woningen die nu nog in de sociale huursector zitten naar de vrije sector overgeheveld zullen worden. Deze niet-Daeb tak van de corporatie biedt kansen aan woningzoekenden met een middeninkomen, daar gaan we verderop in dit hoofdstuk nader op in. Deze Daeb- niet Daeb splitsing is een eenmalige activiteit waarbij de gemeente en de huurdersorganisatie betrokken zijn en waarop zij een zienswijze moeten geven. In de jaren daarna kan de corporatie een verzoek doen aan de gemeente en de huurdersorganisatie om meer woningen te 'liberaliseren' en dus woningen van de Daeb naar de Niet- Daeb tak te brengen. Gemeente en huurdersorganisatie moeten ook dan een zienswijze afgeven waarin zij aangeven hoe zij tegen het voornemen aankijken.

### Behoeft sociale woningvoorraad (Daeb bezit) in De Bilt

Regionaal (U16 gemeenten) is een onderzoek uitgevoerd naar de 'behoefte sociale huurvoorraad' (Rigo, 2016). Dit onderzoek biedt inzicht in de actuele situatie en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen.

Op basis van inkomensontwikkelingen is een inschatting gemaakt van de benodigde sociale woningvoorraad tot aan 2020 en tot aan 2030. Hierbij zijn drie scenario's denkbaar. Een basis scenario, een scenario als het economisch slecht gaat en er meer mensen aangewezen zijn op een sociale huurwoning (negatief scenario) en een scenario indien het economisch goed gaat en mensen meer inkomsten en meer vertrouwen hebben om een koopwoning dan wel vrije sector huurwoning te financieren (positief scenario).

Hieronder wordt de te verwachte behoefte aan Daeb woningen weergegeven. De eerste tabel, tabel 5 geeft de verwachting weer voor de periode 2015-2020. De tweede tabel, tabel 6 geeft de verwachte behoefte weer voor de periode 2015-2030.

*Tabel 5: Ontwikkeling behoefte Daeb 2015-2020*

<b>Ontwikkeling behoefte sociale huurvoorraad (DAEB) 2015- 2020</b>				
	Voorraad 2015	Negatief scenario	Basis scenario	Positief scenario
Grondgebonden	1.860	-40	-70	-90
Appartement	2.960	110	80	50
Totaal	4.820	70	10	-40

Bron: Rigo, 2016

*Tabel 6 : Ontwikkeling behoefte Daeb 2015-2030*

<b>Ontwikkeling behoefte sociale huurvoorraad (DAEB) 2015- 2030</b>				
	Voorraad 2015	Negatief scenario	Basis scenario	Positief scenario
Grondgebonden	1.860	-220	-280	-350
Appartement	2.960	460	380	300
Totaal	4.820	250	100	50

Bron: Rigo, 2016

Te concluderen valt dat, uitgaande van het basisscenario, tot aan 2030 een tekort is van 100 woningen in de sociale woningvoorraad ten opzichte van 2015. Dit is een minimaal tekort ten opzicht van de huidige voorraad sociale huurwoningen van 4.820. Echter, SSW moet haar hele bezit nog splitsen in Daeb en niet- Daeb. Er zullen woningen vanuit de Daeb naar de niet- Daeb overgeheveld worden. De behoefte aan nieuw te bouwen sociale huurwoningen tot aan 2030 is dus hoger dan de gestelde 100 woningen! Daarnaast is een verschuiving zichtbaar van vraag van grondgebonden woningen naar appartementen. Dit is te relateren aan de vergrijzing, op latere leeftijd wonen mensen liever in een appartement dan in een (te) grote grondgebonden woning.

#### Kansen voor middeninkomens

Middeninkomens zijn huishoudens met een inkomen tussen € 35.739,- en € 45.718,-(prijspeil 2016) en behoren niet tot de primaire doelgroep van de corporatie. Het is voor deze huishoudens erg lastig betaalbare woonruimte te vinden in onze gemeente maar ook in de regio. Hun inkomen is te hoog om een sociale huurwoning te kunnen krijgen (doorstromen van de een sociale huurwoning naar een andere sociale huurwoning is niet mogelijk omdat het inkomen opnieuw getoetst wordt) maar veelal te laag om te kunnen voldoen aan de vaak hoge inkomensvereisten voor een vrije sector huurwoning van een belegger. Gezien de gemiddeld hoge woningprijzen in de regio behoort een koopwoning ook niet voor iedereen tot de mogelijkheden.

Een geliberaliseerde huurwoning van de corporatie (niet- Daeb) of een woning die de corporatie verkoopt is een goede optie voor deze doelgroep. Door bij verkoop van voormalige sociale huurwoningen aandacht te hebben voor huurders met een (hoger) middeninkomen kan deze doelgroep doorstromen en de stap van huur naar koop maken. Een woning van de corporatie met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (> € 710,68) biedt ook kansen voor deze doelgroep. Wij hechten daarom belang aan een beperkte voorraad in dit woningsegment, de niet Daeb tak van de corporatie. Wij sluiten hierbij aan bij de landelijke richtlijn van maximaal 10% van het totale bezit.

#### **Deelconclusie**

De Woningwet stelt dat corporaties hun bezit moeten scheiden in een Daeb en niet- Daeb tak. Dit is een eenmalige activiteit die in 2016-2017 plaatsvindt en waar gemeente en huurdersorganisatie haar 'zienswijze' op moet geven.

Onderzoek (Rigo, 2016) stelt op basis van inkomensontwikkeling dat tot aan 2030 een tekort van circa 100 woningen in de sociale sector (de Daeb tak) te verwachten is. De woningen in de niet- Daeb tak bieden kansen aan middeninkomens, een beperkte voorraad niet- Daeb woningen is daarom gewenst.

### ***Ambitie***

***Toewerken naar een Daeb bezit van 4.920 woningen in 2030.***

***&***

***Beschikken over een beperkte voorraad woningen (max 10% van het totale corporatiebezit) in de niet- Daeb tak om middeninkomens kansen te bieden***

### **Hoe te bereiken**

- Vasthouden aan een minimale Daeb voorraad van 4.920 woningen in 2030.
- Vasthouden aan een beperkte voorraad (max 10% van het totale woningbezit, circa 500 woningen) woningen in de niet- Daeb tak.
- Bij het afgeven van een zienswijze op het splitsingsvoorstel het onderzoeksrapport van Rigo (2016) als uitgangspunt te hanteren.
- Afspraken maken met SSW over de inzet van de verkregen inkomsten vanuit de verkoop (van de lijst van 79 te verkopen woningen).
- Samen met SSW werken aan een aanpak om middeninkomens te wijzen op de mogelijkheden van geliberaliseerde huurwoningen en voormalige sociale huurwoningen de te koop worden aangeboden.
- Nieuwe verkoop van sociale huurwoningen af te wegen en een zienswijze (positief dan wel negatief) op de voorgenomen verkoop afgeven.

## 7 Sociale woningbouw ambitie

Het college heeft zich als doel gesteld om in de coalitieperiode 2014-2018 tenminste 30% van alle nieuwbouw in de sociale sector (sociale huur/ sociale koop) te realiseren. Dit is een stevige ambitie. We bevinden ons in een economisch gezien erg aantrekkelijke regio met mede daardoor hoge woningprijzen. Daarnaast zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwbouw erg beperkt, de rode contour ligt strak om onze bebouwing heen. Gevolg is dat het realiseren van sociale huur/ sociale koop dan wel betaalbare koopwoningen lastig is.

De Woningwet verplicht corporaties zich te concentreren op haar kerntaak: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Het realiseren van sociale koopwoningen; woningen waarvan de opstal wordt verkocht maar de grond in eigendom blijft van de corporatie en waarover jaarlijks huur betaalt moet worden, wordt dus bijna onmogelijk (alleen mogelijk onder zeer strikte voorwaarden). Dit betekent dat we moeten kijken naar alternatieven om betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Afgelopen jaren is gebleken dat het mogelijk is om koopappartementen toe te voegen in het goedkopere segment, denk aan de projecten La Luna, Hessenweg 165 en AH locatie Herenplein. Deze betaalbare appartementen waren allemaal binnen enkele maanden verkocht, de vraag bleek groot.

Koopwoningen met een relatief lage vraagprijs kunnen een alternatief zijn voor een sociale huurwoning, dit biedt kansen aan huishoudens met een beperkt- gemiddeld inkomen. We willen dit soort ontwikkelingen, koopwoningen in de lagere prijsklassen, stimuleren.

We stellen voor om in het vervolg te spreken over het toevoegen van woningen aan de 'betaalbare woningvoorraad', enerzijds sociale huurwoningen en anderzijds goedkope koopwoningen. Voor het vaststellen van de prijsgrenzen voor goedkope koopwoningen sluiten we voor wat betreft grondgebonden woningen aan bij de grens van € 200.000,- die jarenlang regionaal (in BRU verband) gehanteerd werd. De grens voor appartementen leggen we lager, gebleken is dat in onze gemeente mogelijk is (o.a. prijsstelling La Luna) om appartementen te realiseren in de prijsklasse tot €180.000,- .

De prijsgrens die we vaststellen voor goedkope koopwoningen is:

- Grondgebonden woningen < € 200.000, - v.o.n.
- Appartementen < € 180.000, - v.o.n.

### **Deelconclusie**

Betaalbare woningen toevoegen aan de woningvoorraad is belangrijk voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kern. De focus op enkel uitbreiding van de betaalbare voorraad middels nieuwbouw van sociale huurwoningen is te beperkt. Het bouwen van goedkope koopwoningen is mogelijk en biedt ook kansen voor woningzoekenden met een beperkt budget.

### ***Ambitie***

***In de periode 2016-2018 tenminste 30% van alle nieuwbouw realiseren in de sociale huursector of in de goedkope koopsector.***

### **Hoe te bereiken**

- Onderzoeken of (en onder welke voorwaarden) we een anti speculatiebeding uitwerken om de goedkope koopwoningen ook na 1<sup>e</sup> verkoop te behouden voor de doelgroep.
- Te sturen op een bijdrage van ontwikkelaar (nieuwe projecten) aan het goedkope segment om daarmee een gedifferentieerde woningvoorraad te creëren.
- Andere bouwmethoden, zoals modulaire bouw, houtskeletbouw, prefab en andere methoden stimuleren om zo goedkoper te kunnen bouwen en dus een lagere vraagprijs te realiseren.
- SSW om een plan van aanpak te vragen hoe zij komende jaren (SSW geeft aan tot 2030 450 woningen te willen realiseren) bijdraagt aan het vergroten van de sociale huurwoningen voorraad.

## 8 Transformatie naar wonen

De druk op de woningmarkt is groot. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn echter beperkt. We moeten creatief zijn en ook op andere manieren woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Hierbij denken we aan 'transformatie', panden zoals kantoren, bedrijfsruimten en maatschappelijke ruimten kunnen worden omgebouwd tot woonruimten. De Provincie stimuleert dit soort initiatieven. Zij heeft een Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK) opgesteld waarin zij aangeeft hoe zij enerzijds nieuwe kantoorontwikkelingen reduceert en anderzijds herbesteding en transformatie aanjaagt. Verschillende gemeenten in de regio, waaronder Utrecht en Nieuwegein hebben afgelopen jaren enkele honderden woningen toegevoegd door het omvormen van lege kantoorpanden naar woningen.

Ook in de gemeente De Bilt staan bedrijfspanden en kantoorpanden leeg die prima geschikt zijn om te transformeren naar woningen. Er is behoefte en ruimte voor het toevoegen van woningen in verschillende type en prijsklassen. Immers voor doorstroming is een mix en een toevoeging in alle segmenten gewenst.

Het gemeentelijke 2.12 beleid biedt de mogelijkheid tot het transformeren van panden naar wonen. Hiermee kan eenvoudig, zonder bestemmingsplan wijziging, een dergelijk initiatief gerealiseerd worden.

### **Deelconclusie**

Gezien de druk op de woningmarkt moeten we breder kijken dan enkel het creëren van woningen middels nieuwbouw, transformatie biedt ook kansen.

### **Ambitie**

***Op binnenstedelijke locaties woningen toe te voegen door actief medewerking te verlenen aan het transformeren van leegstaande panden naar 'wonen'***

### **Hoe te bereiken**

- Jaarlijks, intern, een lijst opstellen van leegstaande panden. We zoeken de samenwerking op met gemeenten (zoals Nieuwegein) die ervaring hebben met transformatie van panden over welke vervolg aanpak het beste is.
- SSW te vragen kritisch te kijken naar haar bezit dat nu nog geen woonbestemming heeft naar de mogelijkheid tot transformatie.
- Voor zover mogelijk (het 2.12 beleid biedt onder voorwaarden de mogelijkheid) medewerking te verlenen aan eigenaren die hun pand willen transformeren naar wonen.

## 9 Splitsen van (grote) woningen

In onze gemeente staan verschillende, vaak grote en incurante woningen leeg. Denk aan bijvoorbeeld boerderijen en grote villa's. Vaak zijn deze woningen te groot en of te duur voor een gemiddeld gezin en daarmee lastig te verkopen. Vanuit inwoners lijkt behoefte te bestaan aan het splitsen van dergelijke grote panden in meerdere, betaalbare eenheden. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld meerdere generaties of meerdere senioren samen maar toch zelfstandig wonen en zorgen. Leegstand kan zo worden voorkomen en nieuwe woonvormen kunnen zo ontstaan.

### **Deelconclusie**

Om te voorkomen dat panden leeg staan is splitsen in meerdere wooneenheden een goed alternatief. Hierdoor kunnen nieuwe woonvormen gecreëerd worden waar meerdere huishoudens samen wonen en zorgen. In ieder geval is sprake van maatwerk.

### **Ambitie**

***Voor zover mogelijk medewerking te verlenen aan initiatieven waarbij grote, incurante woonpanden gesplitst worden in meerdere eenheden om leegstand tegen te gaan en nieuwe manieren van 'wonen' toe te staan.***

### **Hoe te bereiken**

- Agrarische bedrijfspercelen gelegen in het 'buitengebied Maartensdijk' (conform bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk, 2012) kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in een woonbestemming voor de voormalige dienstwoning en onder voorwaarden worden gesplitst in twee woningen, dan wel dat één extra woning wordt toegevoegd.
- Middels het 2.12 beleid is het onder voorwaarden mogelijk om in centrum Bilthoven en centrum De Bilt woningen te splitsen in meerdere eenheden.
- Onderzoeken of we in het 2.12 beleid ook in andere wijken een eenvoudigere, kortere procedure kunnen opnemen om dergelijke initiatieven mogelijk te maken.
- Middels het doorlopen van een procedure (postzegel bestemmingsplan/ wabo projectbesluit) kan medewerking verleend worden aan het splitsen van woningen.
- Betrekken van o.a. Stichting Mens en andere partijen ook uit andere sectoren, om deze mogelijkheid breed te verspreiden en mensen te attenderen.
- Makelaars attenderen op de mogelijkheid tot het splitsen van 'grote' woningen.



## 10 Inzet voor leefbaarheid

De Woningwet stelt dat corporaties mogen investeren in de woonomgeving, onder de voorwaarde dat dit gebeurt in de directe nabijheid van het woningbezit en dat de investeringen ten goede komen aan de huurders. Jaarlijks mag de corporatie maximaal € 125, - (prijspeil 2016) per verhuureenheid besteden aan 'leefbaarheid'.

Dit bedrag kan besteed worden aan o.a.:

- Bestrijding van overlast
- Bevorderen van de veiligheid
- Bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving
- Huismeester en andere medewerkers die belast zijn met leefbaarheidstaken
- Groen onderhoud rondom de woningen
- Bijdragen aan buurtbemiddeling
- Bewoners initiatieven, gerelateerd aan het woningenbezit, ondersteunen

Afgelopen jaren konden corporaties investeren in 'leefbaarheid' in de breedste zin van het woord. Zo konden bijvoorbeeld uitgaven worden gedaan aan sociale projecten, sport stimuleringsactiviteiten, bevorderen van ondernemerschap in de wijk etc. Ook werden subsidies verstrekt aan projecten en initiatieven die eigenlijk geen relatie hadden met de woonomgeving. Dit soort uitgaven van corporaties worden door de Woningwet nu voorkomen.

Investerings in 'leefbaarheid' kunnen per wijk, per thema worden ingestoken, maar volgen vrijwel altijd uit de actualiteit. Iedere uitgave is 'maatwerk'. Daarom zullen wij jaarlijks in onze uitvraag (vragen om een 'bod') richting de corporatie aangeven waar onze prioriteiten voor het komende jaar liggen. Op deze manier willen wij richting geven aan de investeringen die de corporatie doet in het kader van 'leefbaarheid'.

### **Deelconclusie**

De mogelijkheden voor de corporatie om te investeren in leefbaarheid worden ingeperkt. De corporatie moet binnen de mogelijkheden die er nog wel zijn een keuze maken en moet dit goed kunnen verantwoorden. Door jaarlijks in onze uitvraag aan te geven waar voor de gemeente de prioriteiten liggen, proberen wij te sturen op de investeringen die de corporatie doet op het gebied van 'leefbaarheid'.

### **Ambitie**

***Het beschikbare bedrag voor leefbaarheid zo optimaal mogelijk in te zetten.***

### **Hoe te bereiken**

- Jaarlijks met de corporatie afspraken maken over het beschikbare bedrag dat aan 'leefbaarheid' besteed kan worden.
- Jaarlijks, in de prestatieafspraken, afspraken maken met de corporatie over de activiteiten waar het beschikbare bedrag voor 'leefbaarheid' aan besteed wordt.
- Jaarlijks in de uitvraag van de gemeente richting de corporatie aangeven waar de prioriteiten komend jaar liggen.
- Duidelijkheid creëren over de taken en verwachtingen over en weer, wat is de verantwoordelijkheid van de corporatie en wat van de gemeente.
- Goede afstemming met politie, gemeente en andere betrokken partijen indien nodig.

# 11 Gebiedsgericht werken

In 2014 is er gestart met de programmatische ontwikkeling en implementatie van het gebiedsgericht werken. Gebiedsgericht werken is één van de ambities in het Collegeprogramma 'De Bilt, de toekomst voor elkaar'.

Met het gebiedsgericht werken beoogt de gemeente om de deskundigheid en de verantwoordelijkheid van inwoners en maatschappelijke organisaties beter aan te spreken. Door deze werkwijze worden burgers uitgedaagd mee te denken, maar vooral ook om zelf zaken op te pakken.

Het gebiedsgericht werken betekent een andere werkwijze en betrokkenheid van de gemeente. Deze krijgt per situatie en per vraagstuk concreet vorm, maar altijd op basis van de volgende uitgangspunten:

1. Vraaggericht: welke oplossingen en mogelijkheden zien inwoners en andere partijen?
2. Samenwerken in netwerken van betrokkenen rond maatschappelijke opgaven.
3. Met elkaar oplossingen genereren, waarbij de inwoner nadrukkelijk aan zet is.
4. Gelijkwaardigheid als uitgangspunt.

In 2015 heeft de pilot van gebiedsgericht werken plaatsgevonden en is in de kern Hollandsche Rading een gebiedsplan opgesteld. Het gebiedsplan is een dynamisch plan waarin inwoners aangeven wat er speelt in het dorp, wat actueel is en waar inwoners samen met anderen (waaronder de gemeente) mee helpen aan het uitvoeren van de acties in het belang van de kern/ het gebied. Samen bepalen, samen werken en samen doen, dat is de essentie van gebiedsgericht werken.

In de beginfase, is vooral aandacht voor concrete acties zoals het aanleggen en beheren van grindpaden, het opzetten van een app- groep, het verbeteren van de verkeersveiligheid op bepaalde punten en het verbeteren van het mobiele bereik in de kern. De verwachting is dat op een later moment ook andere meer beleidsmatige/ overkoepelende thema's aan bod zullen komen. Wonen, leefbaarheid en vitaliteit zijn thema's die prima passen in een gebiedsplan. De verwachting is dan ook dat over enige tijd deze onderwerpen van zelf aan bod komen in het gebiedsplan. Dat samen met betrokken inwoners van de betreffende kern uitwerking en uitvoering kan worden gegeven aan o.a. deze thema's.

Het college heeft de ambitie om ook in andere kernen en gebieden gebiedsgericht te gaan werken.

## **Deelconclusie**

In 2015 vond een pilot van gebiedsgericht werken plaats in de kern Hollandsche Rading. Samen met betrokken inwoners is een dynamisch plan opgesteld met daarin acties in het belang van de kern/ het gebied. Inwoners pakken deze acties samen (o.a. met de gemeente) op. Het college is voornemens om deze manier van werken voort te zetten.

## **Ambitie**

***Inspelen op de (woon)wensen van de inwoners door met hen het gesprek aan te gaan en projecten meer vraaggericht op te pakken***

### **Hoe te bereiken**

- Projecten en initiatieven (van gemeente of anderen) waar mogelijk op een gebiedsgerichte manier ontwikkelen. Dit is maatwerk. De uitgangspunten voor gebiedsgericht werken geven hierbij richting.
- In Hollandsche Rading actief verkennen wat de gebiedsgerichte werkwijze voor het thema wonen betekent.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en andere particuliere initiatieven stimuleren en medewerking te verlenen
- Synergie zoeken met initiatieven vanuit de Omgevingswet

## 12 Samenvatting en conclusie

De Woningwet, die per juli 2015 van kracht is, stelt dat de corporatie terug moet naar haar kerntaak; het bouwen en beheren van sociale huurwoningen voor de doelgroep. De corporatie moet bijdragen aan het gemeentelijke woonbeleid en haar activiteiten daarop afstemmen. Middels deze notitie, een aanvulling op de gemeentelijke Woonvisie 2013-2020, geven wij richting aan de corporatie, geven wij aan op welke thema's wij van hen een actieve bijdrage verwachten.

De notitie is opgebouwd uit 11 thema's (vanuit de Woningwet en de actualiteit), allen opgebouwd uit een korte actuele inleiding met afrondende deelconclusie, een ambitie en afsluitend concrete acties om de ambitie te bereiken.

### Samenvattend

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Ambitie: Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de corporatie financieel passende huisvesting te bieden

2. Huisvesten urgente doelgroepen

Ambitie: Mensen met een 'urgentie' verspreid door de gemeente huisvesting te bieden en daarmee gemengde wijken te stimuleren. & Te voldoen aan de taakstelling (te huisvesten statushouders) die wij als gemeente van het Rijk half jaarlijks krijgen opgelegd en een goede integratie en begeleiding te bieden.

3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Ambitie: Ouderen en mensen met een zorgbehoefte zo lang mogelijk en zo zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te huisvesten.

4. Nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid

Ambitie: De nieuwbouw en bestaande woningvoorraad zo energiezuinig mogelijk realiseren/opplussen om in 2030 een energie neutrale gemeente te zijn.

5. Investeren in vrije sector huur (en koopwoningen)

Ambitie: Om doorstroming te stimuleren nodigen we partijen uit om vrije sector huurwoningen in de prijsklasse €710,- tot €1000,- te bouwen.

6. Verkoop en liberaliseren van huurwoningen

Ambitie: Toewerken naar een Daeb bezit van 4.920 woningen in 2030. & Beschikken over een beperkte voorraad woningen (max 10% van het totale corporatiebezit) in de niet- Daeb tak om middeninkomens kansen te bieden.

7. Sociale woningbouw ambitie

Ambitie: In de periode 2016-2018 tenminste 30% van alle nieuwbouw te realiseren in de sociale huursector of in de goedkope koopsector.

8. Transformatie naar wonen

Ambitie: Op binnenstedelijke locaties woningen toe te voegen door actief medewerking te verlenen aan het transformeren van leegstaande panden naar 'wonen'.

#### 9. Splitsen van (grote) woningen

Ambitie: Voor zover mogelijk medewerking te verlenen aan initiatieven waarbij grote, incurante woonpanden gesplitst worden in meerdere eenheden om leegstand tegen te gaan en nieuwe manieren van 'wonen' toe te staan.

#### 10. Inzet voor leefbaarheid

Ambitie: Het beschikbare bedrag voor leefbaarheid zo optimaal mogelijk in te zetten.

#### 11. Gebiedsgericht werken

Ambitie: Inspelen op de (woon)wensen van de inwoners door met hen het gesprek aan te gaan en projecten meer vraaggericht op te pakken.

### **Conclusie**

#### Wetgeving

De Woningwet 2015 heeft flinke invloed op het werkkterrein van de corporatie. Het werkkterrein van de corporatie wordt ingeperkt, het bouwen en beheren van sociale huurwoningen staat centraal.

De toewijzing van sociale huurwoningen is per 1-1-2016 veranderd, de huurprijs moet beter afgestemd zijn op de hoogte van het inkomen van de nieuwe huurder (passendheidstoets). Goedkope woningen gaan naar huishoudens met de laagste inkomens. De doorstroming lijkt hierdoor verder te stagneren, bij iedere verhuizing vindt een inkomenstoets plaats waardoor huishoudens langer blijven wonen waar ze wonen.

Ook investeringen in 'leefbaarheid' worden ingeperkt, net als het budget dat de corporatie hieraan mag besteden. Daarom willen we goede afspraken maken met de corporatie over het inzetten van de beschikbare middelen. Verder behoort het realiseren van vrije sector huur en koop niet (meer) tot de activiteiten van de corporatie. Uit onderzoek (Stec, 2016) is gebleken dat er wel behoefte is aan dit type woningen in onze gemeente. Marktpartijen nodigen wij dan ook uit om in dit segment woningen te bouwen om zo doorstroming te kunnen creëren.

Daarnaast stelt de wet dat de corporatie haar totale woningbezit moet splitsen in een Daeb (sociale huurwoningen) en een niet- Daeb (overige bezit o.a. woningen met huurprijs boven de sociale huurgrens) gedeelte. De gemeente en de huurdersorganisatie reageren middels een 'zienswijze' op het voorstel van de corporatie. De niet – Daeb tak biedt kansen voor middeninkomens, zij kunnen via de corporatie voor een 'redelijke prijs' (> €710,68) een woning huren. Daarom stellen wij dat bij splitsing de niet- Daeb tak maximaal 10% van het totale woningbezit van de corporatie, circa 500 woningen groot is. Uit onderzoek (Rigo, 2016) blijkt dat tot aan 2030 behoefte is aan 4.920 sociale huurwoningen (Daeb voorraad), circa 100 meer dan er op dit moment in de gemeente De Bilt staan. Dit betekent echter niet dat tot aan 2030 slechts 100 sociale huurwoningen hoeven worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het totaalplaatje Daeb niet- Daeb moet kloppen.

#### Actualiteit

Het aantal huishoudens in onze gemeente stijgt komende jaren, tot aan 2026 is een verwachte toename van 845 huishoudens te verwachten. Deze stijging is te verklaren door huishoudensverdunding (het aantal alleenstaanden neemt toe in verhouding tot het aantal gezinnen en stellen). Deze trend is grotendeels toe te schrijven aan het aantal 'ouderen' in onze gemeente, de komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens van 75+ toe met 5,3% (1.660 huishoudens). Wetswijziging (2013) heeft er voor gezorgd dat deze doelgroep langer zelfstandig thuis moet blijven wonen. Vaak is dit met enkele woningaanpassingen prima te realiseren. Echter, de doorstroming op de woningmarkt stagneert door deze ontwikkeling. Ouderen stromen pas in een veel later stadium door naar een 'verzorgingshuis' of dergelijke woonvorm.

Een andere groep huishoudens, die met name druk legt op de sociale woningvoorraad, zijn huishoudens met een urgentie. Er zijn een toenemend aantal huishoudens met een urgentie, grotendeels te verklaren door het stijgend aantal statushouders/ de taakstelling die wij als gemeente van het Rijk krijgen opgelegd.

Om ook komende jaren alle huishoudens te kunnen huisvesten zijn tot aan 2026, circa 845 nieuwe woningen nodig (Stec, 2016). Met name in de kernen De Bilt en Bilthoven is behoefte aan woningen. Deze vraag sluit aan bij de landelijke trend men trekt naar kernen met voorzieningen. De ambitie van het college is om in de periode 2014-2018 tenminste 30% van alle nieuwbouw in de sociale huur/ sociale koop te realiseren, erg ambitieus. Een goedkope koopwoning biedt een goed alternatief voor een sociale huurwoning, de maandelijkse woonlasten kunnen vergelijkbaar zijn. Daarom rekenen we in de periode 2016-2018 de goedkope koopwoningen (appartement < €180.000,- en grondgebonden woning < € 200.000,-) samen met de sociale huurwoningen. Samen moeten deze tenminste 30% van de totale nieuwbouw bedragen. SSW heeft aangegeven tot aan 2030 circa 450 woningen te willen realiseren. Daarmee draagt zij bij aan het terugdringen van de druk op de (sociale/ regionale) woningvoorraad. Daarnaast streven wij ernaar om binnenstedelijk woningen toe te voegen door transformatie van panden die nu nog kantoor of bedrijf zijn te stimuleren. Ook willen wij voor zover mogelijk is medewerking verlenen aan het splitsen van grote woningen. Op deze manier voorkomen we leegstand en creëren we nieuwe manieren van 'wonen'. Ook begint het 'gebiedsgericht werken' steeds meer vorm te krijgen in de gemeentelijke organisatie. We willen we beter inspelen op de (woon)wensen van de inwoners, daarom pakken we projecten meer vraaggericht op.

Duurzaamheid is een belangrijk item. De gemeente heeft als ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Onze lokale energie coöperatie Beng! is in 2013 opgericht om hier een bijdrage aan te leveren. Ook binnen de corporatie sector staat duurzaamheid op de agenda, Aedes (overkoepelende vereniging woningcorporaties) heeft een norm gesteld voor het woningbezit van de corporatie. Het zal een flinke uitdaging zijn, ook voor SSW om aan deze norm (label B) in 2021 te voldoen.

Effecten van diverse ontwikkelingen zijn niet te voorzien, denk aan veranderend Rijksbeleid maar ook de gevolgen van het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en de ontwikkelingen rondom statushouders. Over enkele jaren of zoveel eerder als nodig is kijken we opnieuw naar de situatie op de woningmarkt, en stellen we waar nodig ons beleid bij.

## Bijlagen

Bijlage 1	Samenvatting Woningwet 2015
Bijlage 2	Samenvatting Woonvisie 2013-2020
Bijlage 3	Regionale samenwerking
Bijlage 4	Achtergrondcijfers woningmarkt gemeente De Bilt

## **Bijlage 1 Samenvatting Woningwet 2015**

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Hieronder geven we kort weer wat de aanleiding is van deze nieuwe wet, wat de doelstelling is en hoe we de wetgeving dienen te implementeren.

### **Aanleiding**

Waarom de nieuwe Woningwet 2015? Vanaf de jaren '90 gingen corporaties zich steeds meer bezighouden met andere zaken dan de kerntaak. Ze gingen investeren in vrije sector huur, in de koopsector en in ander vastgoed, gefinancierd met staatssteun. Naast het feit dat er verschillende corporaties flink de mist in gingen, zoals Vestia, voldeed Nederland niet aan de Europese norm. De norm die de EU hanteert is dat alleen diensten van algemeen economisch belang, zogeheten Daeb activiteiten, met staatsteun gefinancierd mogen worden. Aanleiding om de bestaande Woningwet te herzien!

### **Doel**

De Woningwet 2015 heeft als doel de activiteiten van de corporatie te reguleren en het toezicht op de corporatie te verbeteren.

### **Insteek Woningwet 2015**

De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van de corporatie: investeren en beheren van sociale huurwoningen voor huishoudens die tot de doelgroep behoren. Dit is de focus van de corporatie, haar taak wordt hiermee ingeperkt. Ook is aandacht voor de kwaliteit van de sociale woningvoorraad en het passend toewijzen van de voorraad aan de doelgroep. Daarnaast wordt het toezicht aangescherpt, de Autoriteit Woningcorporaties is opgericht om toezicht te houden op de rechtmatigheid, integriteit en financiën van de corporatie. Verder beoogt de wet een betere aansluiting van de prestaties van de corporatie op het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid.

De belangrijkste punten uit de Woningwet 2015

- Bouwen betaalbare huurwoningen, Woningcorporaties moeten zich vooral bezig houden met hun kerntaak: het bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs.
- Strengere regels voor commerciële projecten, Corporaties moeten hun maatschappelijke activiteiten ( de zogeheten Daeb activiteiten) scheiden van de commerciële activiteiten( de Niet- Daeb activiteiten). Uiterlijk 1-1-2017 moet het scheidingsvoorstel bij de Minister liggen, voorzien van een zienswijze van de gemeente en de huurdersorganisatie. De reden dat het totale bezit van de corporatie gesplitst moet worden is om te voorkomen dat corporaties in commerciële projecten stappen die, als het mis gaat, ten koste kunnen gaan van huurders.
- Prestatieafspraken met gemeenten en huurders, Gemeenten en huurdersorganisaties krijgen meer invloed op het beleid van corporaties. Jaarlijks worden gezamenlijk, concrete afspraken gemaakt ('bod' wordt omgevormd tot 'prestatieafspraken' concrete activiteiten en acties)om de gezamenlijke doelen te kunnen realiseren.
- Onafhankelijk toezicht, Er is een nieuwe, onafhankelijke toezichthouder (de Autoriteit Woningcorporaties) opgericht om toezicht te houden op de corporaties.
- Geschiktheidstoets voor bestuurders, Voor leden van het bestuur en van de raad van toezicht van de woningcorporatie geldt een 'geschiktheidstoets'. Hierbij wordt onder andere gekeken naar competenties en antecedenten.



- Nevenfuncties bestuurders, Een bestuurder van een woningcorporatie mag geen functie hebben bij een andere woningcorporatie en ook geen bestuurslid zijn een gemeente, provincie of waterschap.
- Instemmingsrecht huurders bij fusies, Huurdersorganisaties hebben instemmingsrecht bij fusies en andere samenwerkingsvormen tussen corporaties.
- Huurderscommissarissen, Huurdersorganisaties mogen minimaal een derde van de leden van de raad van toezicht voordragen.
- Huurdersraadpleging, Huurdersorganisaties kunnen een huurdersraadpleging houden, bijvoorbeeld in de vorm van een bijeenkomst of een enquête. Ook gemeenten en corporaties kunnen dit middel inzetten.
- Passende toewijzing, Woningcorporaties moeten tenminste 80% van hun voorraad betaalbare woningen toewijzen aan huishoudens tot een bepaalde (jaarlijks door de Minister vastgestelde) inkomensgrens.
- Staatssteun, Alleen onder strikte voorwaarden is staatssteun aan corporaties toegestaan (bron: Rijksoverheid, 2015).

### **Thema's**

Iedere vier jaar stelt de Minister prioriteiten op volkshuisvestelijk gebied. Er wordt extra aandacht gevraagd voor bepaalde thema's die tenminste in de prestatieafspraken terug moeten komen. Voor de periode 2016-2019 zijn de thema's:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningenvoorraad
- Huisvesten van urgente doelgroepen
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen

### **Samenwerking**

De Woningwet geeft gemeenten en huurderorganisaties een grotere, meer sturende rol ten opzicht van de corporatie. De bestaande verhoudingen tussen de drie betrokken partijen verandert hiermee flink. Wat is de rol van iedere partij:

#### Gemeente

Indien de gemeente actueel woonbeleid heeft vastgesteld, dit kan in de vorm van een woonvisie of een notitie, dan is de corporatie verplicht een 'bijdrage' te leveren aan dit beleid. De corporatie stelt een soort van activiteiten overzicht ('bod') op waarin zij concreet aangeeft welke bijdrage zij komend jaar doet aan de doelstellingen uit het gemeentelijke beleid. De wet schrijft voor waaraan het 'bod' tenminste moet voldoen, welke thema's tenminste opgenomen moeten zijn. De gemeente kan dus middels haar beleid sturen op de prestaties die de corporatie binnen de gemeente levert.

In het proces om vanuit het 'bod' toe te werken naar prestatieafspraken, is de gemeente een gelijkwaardige partner (gelijk aan corporatie en huurdersorganisatie). In de prestatieafspraken wordt aangegeven welke acties elke partij komend jaar zal ondernemen.

Daarnaast krijgt de gemeente een meer 'toezichthoudende taak' ten opzichte van de corporatie. Inzicht in de financiële positie van de corporatie, de investeringscapaciteit etc. Zowel vanuit het Ministerie als vanuit de corporatie zelf wordt actief informatie gedeeld \*1. Daarnaast wordt de gemeente voor verschillende activiteiten die de corporatie wil ondernemen en die flinke impact hebben op het bezit/ investeringscapaciteit/ toekomstperspectief om zienswijzen \*2 gevraagd.

#### Huurdersorganisatie

De huurderorganisatie wordt een volwaardige overlegpartner van de corporatie en de gemeente. De corporatie betreft de huurdersorganisatie bij het opstellen van het 'bod' en in het proces te komen tot prestatieafspraken is de huurdersorganisatie een gelijke partner. Net als de gemeente heeft de huurdersorganisatie ook een 'toezichthoudende taak' ten opzicht van de

corporatie. Inzicht in de financiële positie \*1 en het geven van zienswijzen\*2 op verschillende activiteiten die de corporatie wil ondernemen maken hiervan onderdeel uit. Verder draagt de huurdersorganisatie vertegenwoordigers aan voor de Raad van Toezicht van de corporatie, tenminste voor een derde maar altijd minder dan de helft.

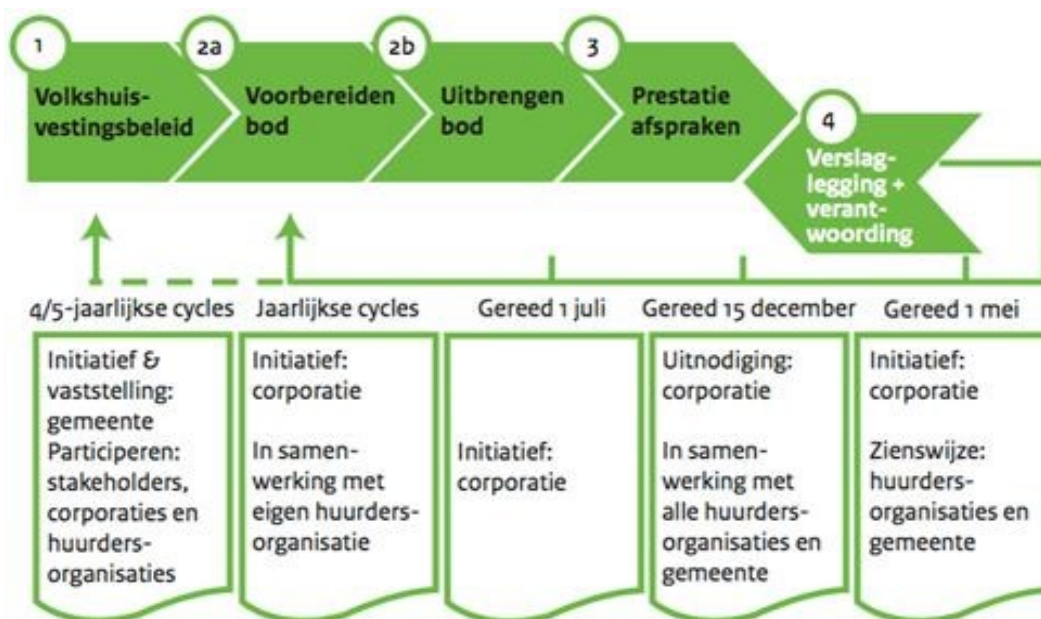
### Corporatie

De corporatie draagt bij aan de uitvoering van het (woon)beleid dat de gemeente heeft vastgesteld. Jaarlijks stuurt de corporatie uiterlijk 1 juli de gemeente waarin zij werkzaam is een overzicht met daarin haar voorgenomen werkzaamheden. Hieruit wordt duidelijk hoe de corporatie concreet het komende jaar en globaal komende 5 jaar bijdraagt. De corporatie verzoekt gelijktijdig om overleg met het betrokken college van burgemeester en wethouders en de huurdersorganisatie. Uiterlijk 31 december moet dit overleg hebben geleid tot prestatieafspraken.

Daarnaast geeft de corporatie meer inzicht in haar financiën en activiteiten. Uiterlijk 1 juli stuurt de corporatie de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag toe aan de Autoriteit Woningcorporaties, de gemeente waarin de corporatie werkzaam is en aan de huurdersorganisaties.

### Jaarlijkse cyclus

In onderstaand schema wordt weergegeven welke cyclus de drie samenwerkende partijen jaarlijks dienen te doorlopen.



Bron: handreiking prestatieafspraken VNG

## **Situatie in De Bilt**

### 2015

Het jaar 2015 was een overgangsjaar. De wet kreeg gedurende het jaar steeds meer vorm en is per 1 juli 2015 echt van kracht geworden. Wij hebben alvast 'proefgedraaid'. Als gemeente hebben wij SSW schriftelijk een uitvraag gedaan met daarin het verzoek om een 'bod' uit te brengen. Daarbij hebben wij de thema's die de wet voorschrijft genoemd aangevuld met enkele lokale onderwerpen. SSW heeft een 'bod' uitgebracht (eerst voorgelegd aan Woonspraak) en de gemeente heeft daarop schriftelijk gereageerd. Ook Woonspraak heeft haar reactie op het 'bod' gegeven. De minister hebben wij in december 2015 geïnformeerd over dit doorlopen traject. Het activiteitenoverzicht 2015 hebben we opgesteld, de activiteiten daarvan grotendeels uitgevoerd en begin 2016 geëvalueerd.

### 2016

Begin januari 2016 heeft een eerste werksessie plaatsgevonden tussen woonstichting SSW, huurdersorganisatie Woonspraak en de gemeente. Doel was om de nieuwe rollen van de drie partijen duidelijk te krijgen en inzicht te krijgen in de activiteiten die we in 2016 deels gezamenlijk zullen doorlopen. In 2016 zullen we conform de cyclus die de Woningwet voorschrijft, binnen de gestelde termijnen, samenwerken en streven naar ons gezamenlijke doel: goede huisvesting bieden aan de doelgroep!

#### \*1 Financiën

Gemeente en huurderorganisatie krijgen meer inzicht in de financiële situatie van de corporatie. Onderstaande documenten worden verstrekt:

- Oordeelsbrief Minister, geeft aan of de corporatie onder verscherpt toezicht staat.
- Indicatie investeringscapaciteit, geeft een indruk van de investeringscapaciteit die de corporatie onbenut laat. Aanvullende informatie vanuit de corporatie is gewenst om een compleet beeld te kunnen vormen.
- Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties, op basis van 6 toezicht velden en 27 signaalpunten houdt de Autoriteit toezicht op de corporatie. Deze informatie is van belang voor het bepalen van de risico's die de corporatie mogelijk loopt.
- Borgingsplafond van de corporatie, het borgingsplafond geeft aan wat het maximale bedrag is aan geborgde leningen dat een corporatie op enig moment in het jaar mag hebben bij Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- Leningenoverzicht WSW. Gemeenten kunnen borg staan voor leningen die corporaties hebben aangetrokken. Indien dit het geval is krijgt die gemeente jaarlijks van het WSW een overzicht met informatie over o.a. de hoogte en looptijd van leningen waarvoor de gemeente als achtervang staat.
- Jaarverslag van de corporatie, geeft inzicht in veel kwalitatieve informatie.

#### \*2Zienswijzen

Gemeente en huurdersorganisatie krijgen meer invloed op de activiteiten die de corporatie onderneemt. Middels een zogeheten 'zienswijzen' geven zij aan wat zij van de voorgenomen activiteit vinden. Op onderstaande activiteiten dient een zienswijze af gegeven te worden:

- Concreet voornemen voor complexgewijze verkoop
- Vaststellen regionaal werkgebied
- Uitbreiding werkgebied
- Fusie of defusie
- Splitsing bezit in Daeb niet- Daeb
- Liberaliseren sociale huurwoningen
- Beoordeling commerciële (niet Daeb) werkzaamheden
- Jaarverslag
- Reglement over sloop woningen dat de corporatie opstelt

## **Bijlage 2 Samenvatting Woonvisie 2013-2020**

De gemeentelijke Woonvisie 2013-2020 is in april 2013 vastgesteld. Deze Woonvisie blijft ook nu nog actueel en vormt samen met het aanvullend woonbeleid van Woningwet naar gemeentelijke beleid het 'kader'. Hieronder de samenvatting vanuit de vastgestelde visie.

### **Inleiding**

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

### **Ambities en beleidskeuzes**

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

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

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

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

### **De Biltse samenleving**

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

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

Tabel 1: demografische ontwikkeling per kern periode 2011-2030

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

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

### De Biltse woningmarkt

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

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

### Sturingsinstrumenten om de ambities te kunnen nastreven

Om de gestelde ambities te kunnen nastreven zullen de betrokken partijen gericht moeten sturen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen sturingsinstrumenten binnen de nieuwbouw en de bestaande bouw. In totaal zijn er 14 instrumenten uitgewerkt. Voorbeelden van een

sturingsinstrument binnen de nieuwbouw zijn het specifiek labelen van woningen voor doelgroepen en het inzetten van de koop goedkoop constructie. Sturingsinstrumenten binnen de bestaande bouw zijn onder andere het doen van onderzoek naar levensloopbestendige wijken en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

De in totaal 14 sturingsinstrumenten zijn alle beschreven en in een matrix weergegeven zodat zichtbaar is aan welke ambitie ze bijdragen.

### **Samenwerking**

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

## **Bijlage 3 Regionale samenwerking**

We bevinden ons als gemeente De Bilt in een regionale woningmarkt, er zijn verhuisstromen binnen maar ook tussen gemeenten in de regio. Afstemming tussen gemeenten is daarom ook op het gebied van het 'wonen' van belang. In de regio werken we samen in U10 of U16 verband, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau.

### **Samenwerking U10 verband**

Het oorspronkelijke BRU is per 1 januari 2016 officieel opgeheven. De aangesloten gemeenten hebben echter besloten de samenwerking voort te zetten onder de naam U 10. Aangesloten zijn de volgende gemeenten: Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden en Zeist.

Binnen deze samenwerking staat kennisuitwisseling voorop. Er is aandacht voor regionale afstemming over woningbouwprogramma's, sociale woningvoorraad en over de gemeentelijke woonvisie (conform Woningwet 2015). Daarnaast is aandacht voor kennisuitwisseling over de implementatie van nieuwe wetgeving, zoals de Huisvestingswet en de Woningwet.

Vanuit het samenwerkingsverband worden voor raadsleden en andere betrokkenen U10 cafés georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten wordt aandacht besteed aan een actueel, gemeente overstijgend thema.

Via de website [www.Utrecht10.nl](http://www.Utrecht10.nl) wordt gecommuniceerd over de actualiteit van de onderwerpen waar binnen wordt samengewerkt.

### **Samenwerking U16 verband**

Ook op een grotere schaal wordt samengewerkt. Naast de U10 gemeenten zijn in dit verband aangesloten: de Ronde Venen, Lopik, Monfoort, Oudewater, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. Op dit schaalniveau wordt binnen het thema wonen o.a. samengewerkt op de onderstaande gebieden:

#### Regionale huisvestingsverordening

In U16 verband hebben we per 1 juli 2015 een regionale huisvestingsverordening. In 16 gemeenten zijn op deze manier de toewijzingsregels voor een sociale huurwoning gelijk. De schaarse voorraad sociale huurwoningen kan zo transparant verdeelt worden. Ook inschrijving, urgentie, etc. zijn in deze verordening geregeld. Om in te kunnen spelen op de lokale woningmarkt heeft iedere gemeente aanvullende beleidsregels vastgesteld. Op deze manier kan voorrang worden gegeven aan bijvoorbeeld inwoners uit kleine kernen of bij een nieuwbouwproject om vanuit de wijk doorstroming op gang te brengen.

#### Woningmarkt regio

De Woningwet stelt dat gemeenten zelf een woningmarktregio kunnen aandragen bij de minister. In regionaal verband is gekozen om de U16 als een woningmarktregio aan te dragen. Deze indeling sluit aan bij de samenwerking en woningmarkt die er op dit moment al is als gevolg van de regionale huisvestingsverordening.



## Bijlage 4 Achtergrond informatie woningmarkt De Bilt

Om inzicht te krijgen in de actuele woningmarktontwikkelingen en de woningbehoefte in onze gemeente heeft adviesbureau Stec een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is een 'herijking' van de onderzoeken die in 2012 door Companen en Stec zijn uitgevoerd.

### Samenvatting onderzoek

1. Woningvoorraad (totale opbouw inclusief koopvoorraad en huurvoorraad)
2. Demografie (huidige bevolkingsopbouw en verwachte huishoudensontwikkeling)
3. Woningbehoefte (verwachte woningbehoefte en verhuisstromen)
4. Factsheet per kern (inzicht in de situatie en verwachte ontwikkeling per kern)

### 1. Woningvoorraad De Bilt

De huidige woningvoorraad van de gemeente De Bilt telt 19.250 woningen en is als volgt opgebouwd:

*Tabel 1: Woningvoorraad naar type woning*

Appartement	28%
Rijwoning	41%
2-1 kap woning	16%
Vrijstaande woning	15%

Bron: bewerkt Stec, 2016

*Tabel 2: Woningvoorraad naar eigendom*

Koop eengezinswoning	48%
Koop meergezinswoning	10%
Corporatie huur eengezinswoning	11%
Corporatie huur meergezinswoning	17%
Particuliere huurwoning	14%

Bron: bewerkt Stec, 2016

*Tabel 3: Woningvoorraad naar bouwjaar*

Voor 1945	25%
1945- 1970	33%
1971- 2000	37%
2001- 2011	4%
Na 2011	1%

Bron: bewerkt Stec, 2016

## Koopvoorraad

De gemiddelde WOZ waarde in de gemeente De Bilt is in 2015 € 324.000,- (ter vergelijking, gemiddeld ligt deze in Nederland op €206.000,-). De afgelopen jaren is de gemiddelde WOZ waarde flink gedaald door de economische crisis. De verwachting is dat deze nu weer langzaam zal stijgen.

In onderstaande tabel wordt inzichtelijk wat de WOZ waarden per prijsklasse, per kern zijn.

Tabel 4: Woningvoorraad naar WOZ waarden

	Bilthoven	De Bilt	Maartensdijk	Groenekan	Hollandsche Rading	Westbroek
<€200.000	34%	44%	27%	7%	25%	13%
€200.000- €300.000	28%	32%	54%	18%	18%	26%
€300.000- €500.000	15%	18%	16%	48%	39%	37%
>€500.000	23%	6%	3%	27%	17%	24%
?	0%	0%	0%	0%	1%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: bewerkt Stec, 2016

De gegevens van het aanbod in februari 2016 samen met alle verkochte panden tussen februari 2015- februari 2016 staan in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5 te koop/ verkocht 2015-2016

Woningtype	Aantal cases	Gemiddeld woonoppervlak m <sup>2</sup>	Gemiddeld perceeloppervlak m <sup>2</sup>	Gemiddelde prijs m <sup>2</sup>
Appartement	202	88	-	2.622
Tussenwoning	226	123	282	2.832
Hoekwoning	97	124	311	3.024
2 onder 1 kap	141	163	422	3.392
Vrijstaand	234	219	2.045	4.160
Totaal	900	147	703	3.238

Bron: bewerkt Stec, 2016

## Huurvoorraad

Het woningbezit van Woonstichting SSW bedraagt 4.950 woningen. Daarmee is circa 27% van het totale woningbezit in onze gemeente een corporatiehuurwoning. In onderstaande tabel wordt de samenstelling (het huurprijsniveau) van de corporatiehuurwoningen inzichtelijk.

Tabel 6: Samenstelling bezit corporatiehuurwoningen 2015

	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
<€576,-*	13%	45%	58%
€576- €618	5%	7%	12%
€618 - € 675	7%	5%	12%
€675 - €711	13%	3%	16%
>€711	1,5%	0,5%	2%
Totaal	39,5%	60,5%	100%

\*prijzen zijn prijspeil 2015

Bron: bewerkt SSW, 2015

### Verdeling sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen worden in principe aangeboden via Woningnet. Iedereen uit de U16 gemeenten kan reageren op het aanbod, indien passend bij het inkomen. De regels rondom woningtoewijzing zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015- gemeente De Bilt'. Met SSW hebben wij afspraken gemaakt om binnen de mogelijkheden die er zijn in sommige gevallen voorrang te geven aan lokaal woningzoekenden. Deze extra aanvullende regels zijn vastgelegd in 'beleidsregels woonruimteverdeling gemeente De Bilt 2015.

Aantal ingeschreven woningzoekenden in de gemeente De Bilt per 31-1-2015: +/- 8.000.  
Aantal actief woningzoekenden (minimaal 1 keer per jaar reageren op een woning via Woningnet) in 2015: +/- 900.

### Mutaties

Jaarlijks komen er circa 300- 350 sociale huurwoningen vrij. Als er een nieuwbouwproject wordt opgeleverd is dit terug te zien in het aantal mutaties. In onderstaande tabel het aantal woningen dat afgelopen jaren beschikbaar kwam voor woningzoekenden.

*Tabel 6: Aantal vrijkomende sociale huurwoningen*

	2012	2013	2014	2015
Aantal beschikbare woningen	314	396*	316	314

\*Er zijn in 2013 diverse nieuwbouwprojecten opgeleverd die voor doorstroming zorgden

Bron: bewerkt jaarverslagen SSW

### Herkomst huishoudens

In onderstaande tabel is te zien wat in 2015 de herkomst was van huishoudens aan wie SSW een sociale huurwoning heeft toegewezen. Opvallend is dat de meeste toewijzingen naar huishoudens uit de gemeente De Bilt en de gemeente Utrecht gaan.

*Tabel 7: Verhuringen SSW naar herkomst woningzoekenden 2015*

Inwoner uit gemeente	Aantal toewijzingen
De Bilt	35%
Utrecht	36%
Overige	14%
Zeist	7%
Stichtse Vecht	3%
Houten	2%
Nieuwegein	2%
Utrechtse Heuvelrug	1%
Totaal	100%

Bron: bewerkt Stec, 2016

## Woningbouw afgelopen jaren

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de opgeleverde woningbouwprojecten 2006-2015. Ook het aandeel sociale huur/ sociale koop is aangegeven.

Tabel 8: Aantal gerealiseerde woningen 2006-2015

Jaar	Kern	Locatie	Totaal	Sociaal koop/huur
2006	De Bilt	De buitenkoer (app. hoek dorpsstraat)	11	0
2006	De Bilt	De Akker (De Bilt)	60	0
2006	De Bilt	Nieuwstraat 1	6	0 (wel goedkoop*)
2006	De Bilt	Nieuwstraat 112	6	0
2006	De Bilt	Kerkdwar slaan 3-5	2	0
2007	De Bilt	De buitenkoer (2 woningen)	2	0
2007	Bilthoven	Julianaborch 2	5	0
2007	Bilthoven	Sperwerlaan 21- 85	33	0
2008	Bilthoven	Citroenvlinder/ Jeroen Boschlaan	14	0
2009	Bilthoven	Brandenburg	44	12
2009	De Bilt	Hessenweg 188- 192	6	0
2009	De Bilt	Groenekanseweg 56-58	2	0
2009	Maartensdijk	Vredestein	16	16
2009	Bilthoven	Sweelincklaan 113-115	8	0
2010	Maartensdijk	Opgetogen	38	32
2011	De Bilt	Hessenweg 80-82	2	0
2012	De Bilt	Nieuwstraat 95	6	6
2012	De Bilt	Kerklaan 42-44	2	0
2012	Westbroek	Holsblokkenweg fase 1	6	6
2013	Maartensdijk	Voormalig gemeentehuis Maartensdijk	44	42
2013	Bilthoven	Melkweg fase 1	20	8
2013	Bilthoven	Julianalaan 63-71	5	0
2013	De Bilt	AH Herenweg/ Looydijk	37	14 (+ deels goedkoop*)
2014	De Bilt	Hessenweg 165	5	0 (wel goedkoop*)
2015	Bilthoven	Le Grand/ Inventum fase 1	25	0
2006-2015	Gehele gemeente	Losse initiatieven verspreid door de gemeente	140	0
		Totaal gebouwd	545	
		Gesloopte panden	140 -	
		<b>Resultaat</b>	<b>405</b>	<b>136 (33,6%)</b>

Bron: BAG, 2016

- Sociale koop/ huur zijn woningen opgeleverd door SSW of met een huurprijs < € 710,68 (prijsspeil 2015) of een koopwoning niet op eigen grond via de zogenoemde koop goedkoopconstructie.

\*De projecten in de categorie 'goedkoop' zijn woningen met een koopprijs < € 200.000,-

## 2. Demografie

De gemeente De Bilt telt 42.150 inwoners en 18.920 huishoudens.  
De gemiddelde huishoudensgrootte ligt op 2,2 personen.

Tabel 9: Bevolkingsopbouw

Kern	Bevolking 2015	Huishoudens 2015
Bilthoven	17.330	7.640
De Bilt	15.160	7.265
Maartensdijk	5.245	2.190
Groenekan	1.705	695
Hollandsche Rading	1.440	625
Westbroek	1.270	505
<b>Totaal</b>	<b>42.150</b>	<b>18.920</b>

Bron: Stec, 2016

Tabel 10: Huishoudensprognose naar doelgroep 2016- 2026/ 2040

Doelgroep	Huishoudens 2016	Huishoudens 2026	Ontwikkeling 2016-2026	Huishoudens 2040	Ontwikkeling 2016-2040
Alleenstaand <25	245	135	-110	110	-135
Alleenstaand 25- 35	875	660	-215	545	-330
Stellen < 35	575	330	-245	250	-325
(1 ouder) gezinnen	6.250	5.985	-265	5.715	-535
Alleenstaand en stellen 35-54	2.160	1.840	-320	1.495	-665
Alleenstaand en stellen 55- 74	5.660	6.010	350	5.200	-460
Alleenstaand en stellen >75	3.140	4.800	1.660	6.980	+3.840
Overige*	60	50	-10	50	-10
<b>Totaal</b>	<b>18.965</b>	<b>19.810</b>	<b>+ 845</b>	<b>20.345</b>	<b>+1.380</b>

\*o.a. woongroepen, instellingen, studentenwoningen.

Bron: Stec, 2016

Komende jaren neemt het aantal 75+ flink toe, tot aan 2026 met 1.660 huishoudens. Met uitzondering van de categorie 55-74 jarigen neemt in alle andere leeftijdscategorieën het aantal af. We vergrijzen komende jaren dus sterk.

Tabel 11: Huishoudensprognose 2016- 2026/ 2040 naar kern

Kern	Huishoudens 2016	Huishoudens 2026	Huishoudens 2040	Ontwikkeling 2016-2026	Ontwikkeling 2016-2040
Bilthoven	7.785	8.290	8.525	7%	10%
De Bilt	7.225	7.515	7.790	4%	8%
Maartensdijk	2.160	2.190	2.215	1%	2%
Groenekan	695	700	695	0%	0%
Hollandsche Rading	610	610	605	0%	0%
Westbroek	490	505	515	3%	5%
<b>Totaal</b>	<b>18.965</b>	<b>19.810</b>	<b>20.345</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>

Bron: Stec, 2016

Het totaal aantal huishoudens neemt tot aan 2026 toe met 845. Met name in de kernen Bilthoven en De Bilt stijgt het aantal huishoudens flink. Dit ligt in lijn met de landelijke trend, men (vooral ouderen) trekt naar voorzieningen.

### 3. Woningbehoefte

In de periode 2016-2026 is behoefte aan 845 extra woningen in onze gemeente. Dit aantal is gekoppeld aan de huishoudensprognose, het aantal huishoudens neemt in deze periode toe met 845 en 1 huishouden staat gelijk aan 1 woning. Indien we deze behoefte verdelen over de zes kernen, toegewezen op basis van inwoneraantal komen we uit op de volgende aantallen.

Tabel 12: Woningbehoefte naar kern

Bilthoven	De Bilt	Maartensdijk	Hollandsche Rading	Groenekan	Westbroek
505	295	25	0	5	15

Bron: Stec, 2016

Tabel 13: Woningbehoefte indicatie naar woningtype

Woningtype	Aantal in basis scenario 2016-2030
Koop grondgebonden	200
Koop appartementen	400
<i>Koop totaal</i>	<i>600</i>
Sociale huur grondgebonden	-280
Sociale huur appartementen	380
<i>Sociale huur totaal</i>	<i>100</i>
Vrije sector huur grondgebonden	-60
Vrije sector huur appartementen	110
<i>Vrije sector huur totaal</i>	<i>50</i>

Bron: bewerkt Stec, 2016

#### Gemeente De Bilt in de regio

Als gemeente De Bilt bevinden we ons in een regionale woningmarkt. Er zijn vele verhuisbewegingen zichtbaar tussen gemeenten in de regio. Daarnaast dragen wij met ons nieuwbouwprogramma bij aan het terugdringen van het woningtekort in de regio.

#### Verhuisbewegingen

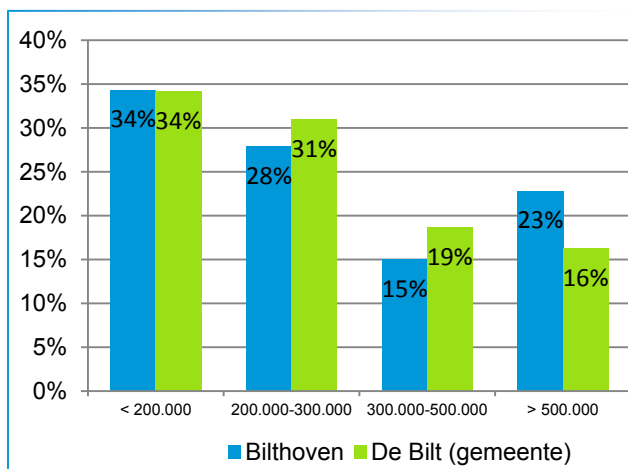
We bevinden ons in een regionale woningmarkt, er zijn met name met gemeente Utrecht en gemeente Zeist veel verhuisbewegingen beide kanten op. In de periode 2011-2014 hebben zich in 13.301 personen gevestigd in de gemeente De Bilt en zijn er 12.649 personen vertrokken vanuit de gemeente. Totaal betekent dit een vestigingsoverschot van 652 personen.

#### Woningbouwopgave

De Provinciale Regionale Structuurvisie (PRS, 2013) 2013-2028 geeft aan dat in deze periode in de gemeente De Bilt 670 woningen gebouwd kunnen worden. Tot nu toe zijn er daarvan 120 opgeleverd. Op onze eigen woningbouwlijst staan 38 woningbouwprojecten voor komende jaren, hiervan zijn 20 projecten concreet dit zijn 241 woningen. Daarnaast zijn er nog veel projecten waarvan de exacte invulling nog niet definitief is (woningbouwoverzicht 2016-2020, 1 maart 2016). Het woningbouwoverzicht is een momentopname, met name particulieren kunnen continue nieuwe plannen indienen dan wel bestaande plannen aanpassen.

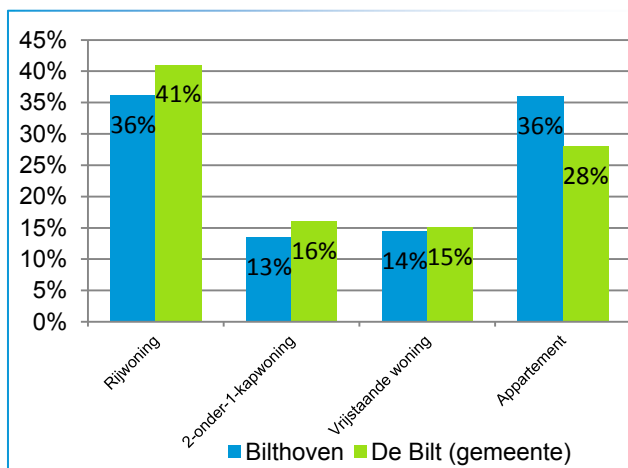
## Factsheet Bilthoven

Figuur B5: WOZ-waardeklassen 2015



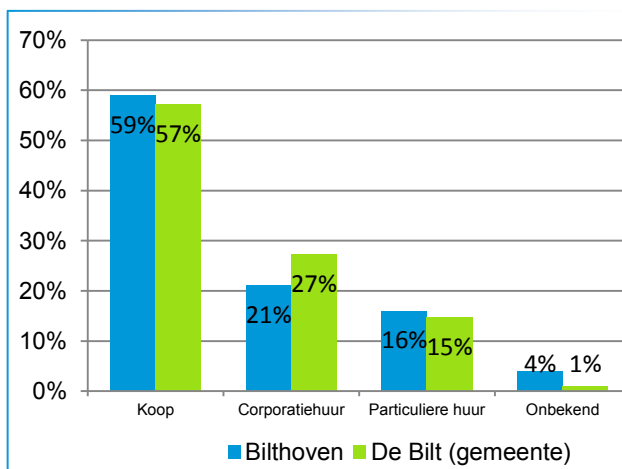
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur B7: Woningtypen 2015



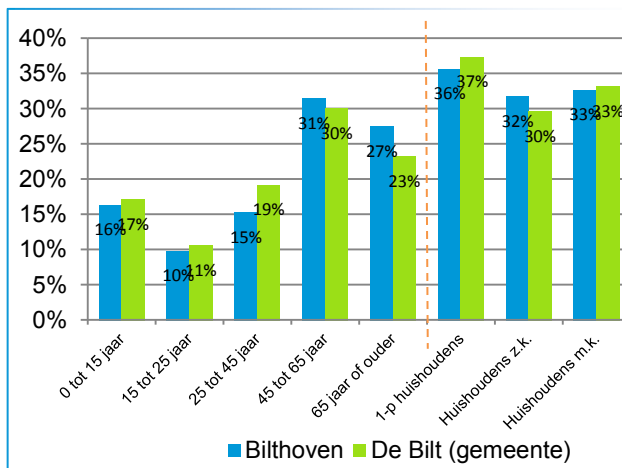
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur B6: Woningvoorraad eigendom 2013



Bron: CBS (2015).

Figuur B8: Bevolkings- en huishoudensopbouw 2015



Bron: CBS (2015).

**Tabel B1: Huishoudensprognose tot 2040 Bilthoven**

Doelgroep	Huishoudens 2016	Huishoudens 2026	Huishoudens 2040
Alleenstaand <25 jaar	105	80	65
Alleenstaand <35 jaar	215	185	165
Stellen <35 jaar	150	145	100
(1-ouder) gezinnen	2.600	2.640	2.750
Alleenstaand & stellen 35- 54 jaar	765	575	485
Alleenstaand & stellen 55- 74 jaar	2.485	2.630	2.165
Alleenstaand & stellen 75+	1.440	2.015	2.785
Overig	25	20	10
<b>Totaal</b>	<b>7.785</b>	<b>8.290</b>	<b>8.525</b>

Bron: Stec, 2016 bewerkt, afgerond op 5-tallen.

**Tabel B2: Kerngegevens Bilthoven**

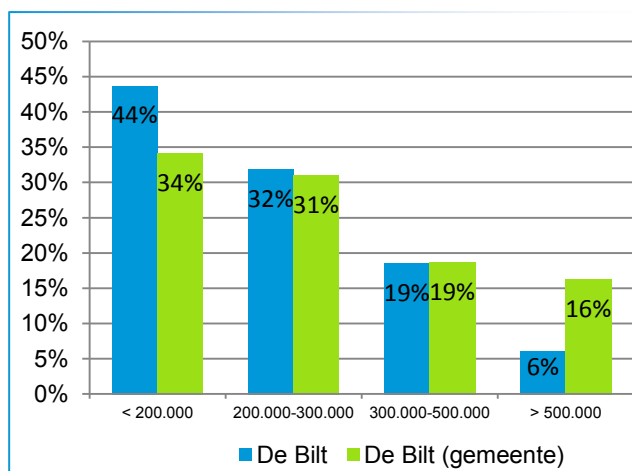
Indicator	Resultaat
Woningvoorraad (in aantal woningen)	9.798
Gemiddelde huishoudensomvang (in aantal personen)	2,2 (gemeente De Bilt 2,2)
Gemiddelde WOZ- waarde grondgebonden woningen	€ 475.000,-
Gemiddelde WOZ- waarde appartementen	€ 163.000,-
Woningbehoefte 2016-2021	+/- 260
Woningbehoefte 2016-2026	+/- 505
Woningbehoefte naar woningtype	- Accent op appartementen en grondgebonden nultreden concepten (denk aan patiobungalows). - Ook beperkt grondgebonden woningen.
Woningbehoefte naar eigendom	- Accent op appartementen in de sociale en vrijesectorhuur (in combinatie met zorg). - Accent op grondgebonden woningen in de goedkope en middeldure koop.

Bron: Stec, 2016 bewerkt



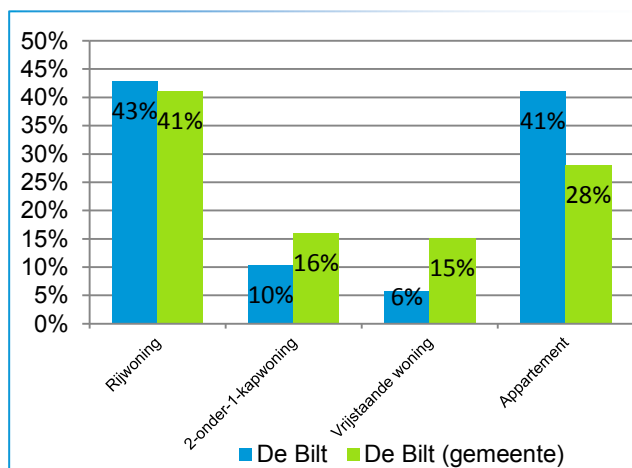
## Factsheet De Bilt

Figuur: WOZ-waardeklassen 2015



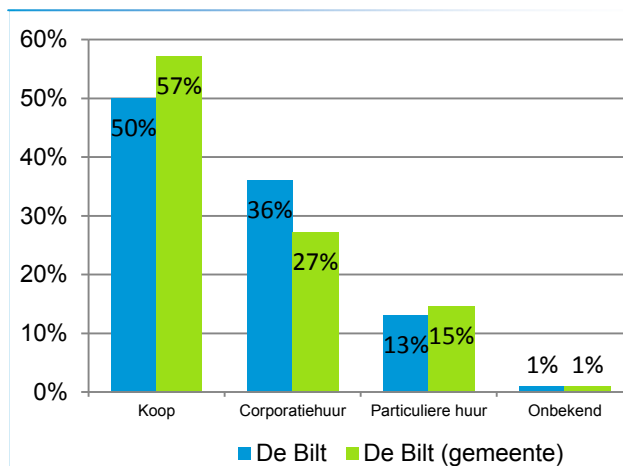
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur: Woningtypen 2015



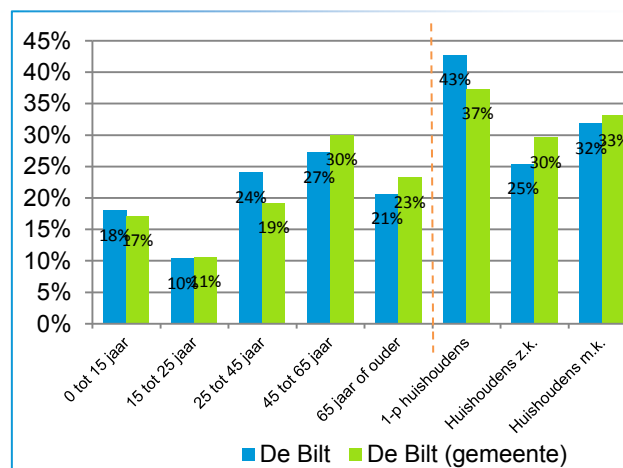
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur: Woningvoorraad eigendom 2013



Bron: CBS (2015).

Figuur: Bevolkings- en huishoudensopbouw 2015



Bron: CBS (2015).

**Tabel DB 1: Huishoudensprognose tot 2040 De Bilt**

Doelgroep	Huishoudens 2016	Huishoudens 2026	Huishoudens 2040
Alleenstaand <25 jaar	105	40	25
Alleenstaand <35 jaar	485	300	250
Stellen <35 jaar	305	145	140
(1-ouder) gezinnen	2.250	2.065	1.875
Alleenstaand & stellen 35- 54 jaar	910	805	585
Alleenstaand & stellen 55- 74 jaar	1.940	2.115	1.880
Alleenstaand & stellen 75+	1.200	2.020	3.000
Overig	25	25	35
<b>Totaal</b>	<b>7.220</b>	<b>7.515</b>	<b>7.790</b>

Bron: Stec, 2016 bewerkt, afgerond op 5-tallen.

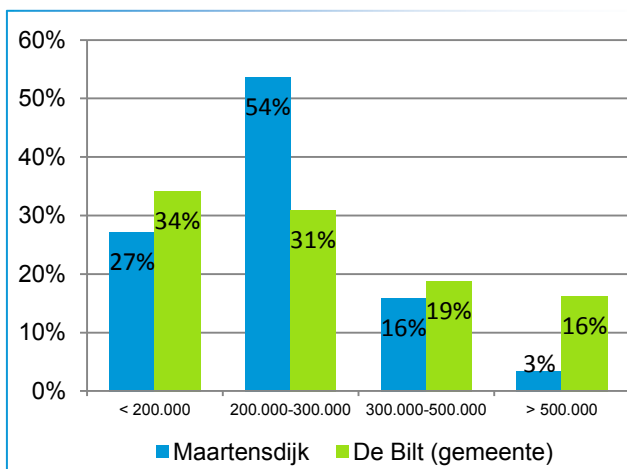
**Tabel DB 2: kerngegevens De Bilt**

Indicator	Resultaat
Woningvoorraad (in aantal woningen)	4.825
Gemiddelde huishoudensomvang (in aantal personen)	2,1 (gemeente De Bilt 2,2)
Gemiddelde WOZ- waarde grondgebonden woningen	€ 323.000,-
Gemiddelde WOZ- waarde appartementen	€ 141.000,-
Woningbehoefte 2016-2021	+/- 130
Woningbehoefte 2016-2026	+/- 295
Woningbehoefte naar woningtype	Accent op appartementen en grondgebonden nultreden concepten (denk aan patiobungalows).
Woningbehoefte naar eigendom	- Accent op appartementen in de sociale en vrijesectorhuur (in combinatie met zorg). - Accent op grondgebonden woningen in de goedkope en middeldure koop.

Bron: Stec, 2016 bewerkt

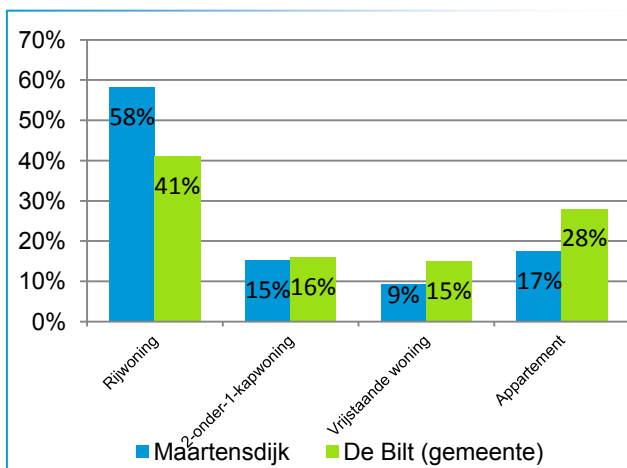
## Factsheet Maartensdijk

Figuur: WOZ-waardeklassen 2015



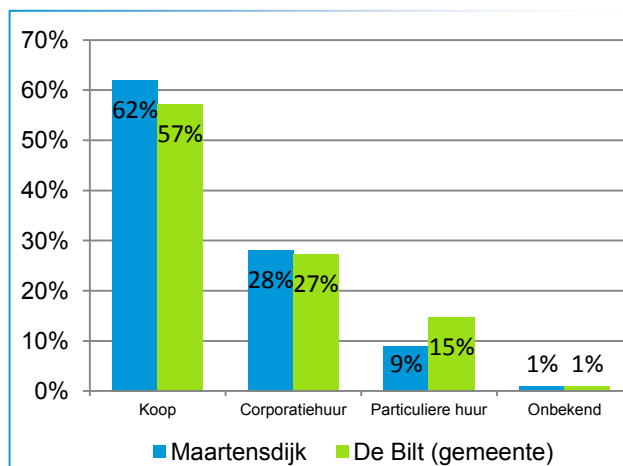
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur: Woningtypen 2015



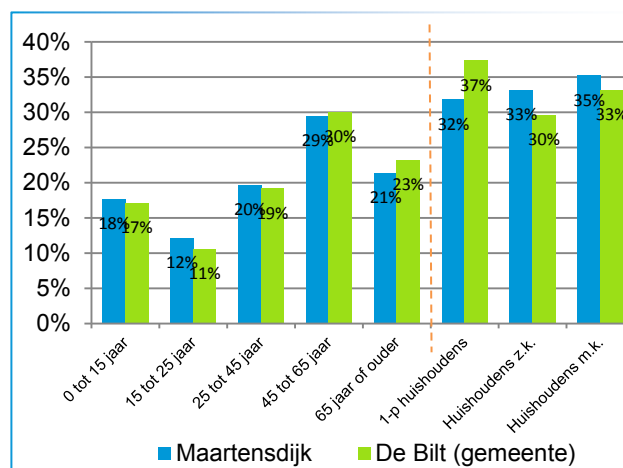
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur: Woningvoorraad eigendom 2013



Bron: CBS (2015).

Figuur: Bevolkings- en huishoudensopbouw 2015



Bron: CBS (2015).

**Tabel M 1: Huishoudensprognose tot 2040 Maartensdijk**

Doelgroep	Huishoudens 2016	Huishoudens 2026	Huishoudens 2040
Alleenstaand <25 jaar	5	5	-
Alleenstaand <35 jaar	100	95	80
Stellen <35 jaar	75	20	5
(1-ouder) gezinnen	745	725	660
Alleenstaand & stellen 35- 54 jaar	255	260	240
Alleenstaand & stellen 55- 74 jaar	665	660	615
Alleenstaand & stellen 75+	315	420	615
Overig	5	5	-
<b>Totaal</b>	<b>2.165</b>	<b>2.190</b>	<b>2.215</b>

Bron: Stec, 2016 bewerkt, afgerond op 5-tallen.

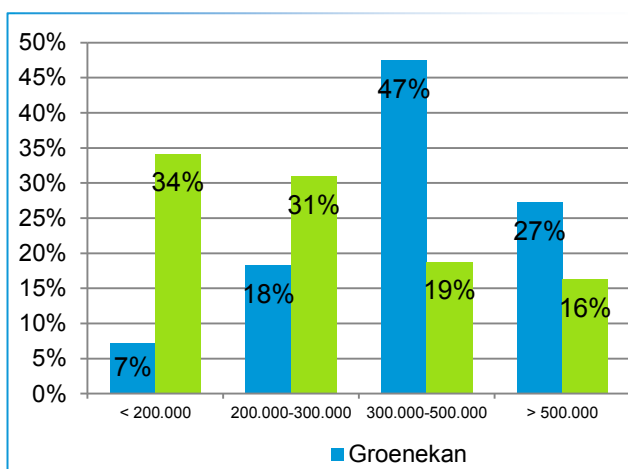
**Tabel M 2: Kerngegevens Maartensdijk**

Indicator	Resultaat
Woningvoorraad (in aantal woningen)	2.056
Gemiddelde huishoudensomvang (in aantal personen)	2,4 (gemeente De Bilt 2,2)
Gemiddelde WOZ- waarde grondgebonden woningen	€ 277.000,-
Gemiddelde WOZ- waarde appartementen	€159.000,-
Woningbehoefte 2016-2021	+/- 5
Woningbehoefte 2016-2026	+/- 25
Woningbehoefte naar woningtype	- Accent op – kleinschalige- appartementen en (zeer) beperkt grondgebonden nultreden concepten.
Woningbehoefte naar eigendom	- Accent op appartementen in de sociale en vrijesectorhuur (in combinatie met zorg). -Specifieke woonzorgconcepten.

Bron: Stec, 2016 bewerkt

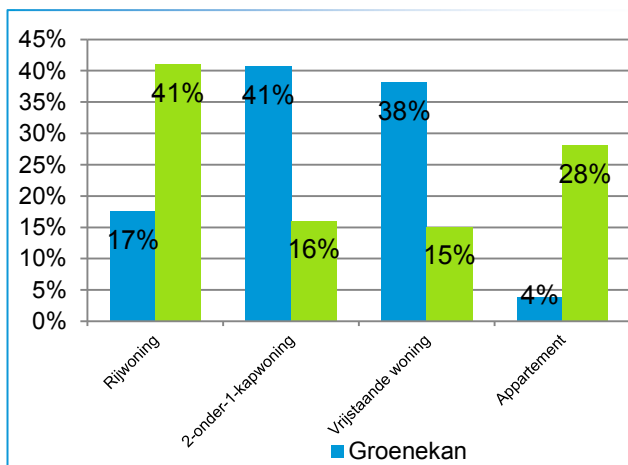
## Factsheet Groenekan

Figuur: WOZ-waardeklassen 2015



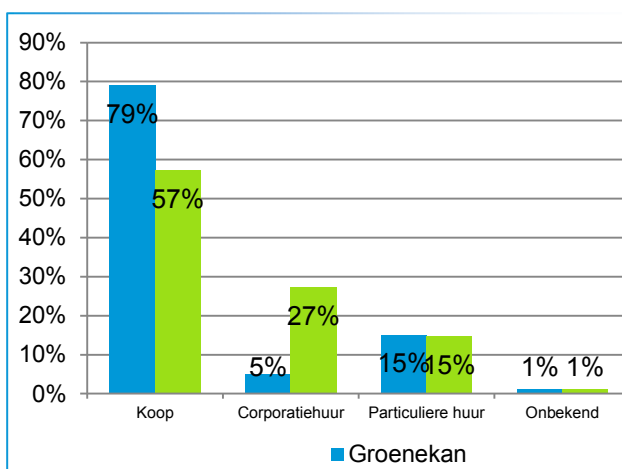
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur: Woningtypen 2015



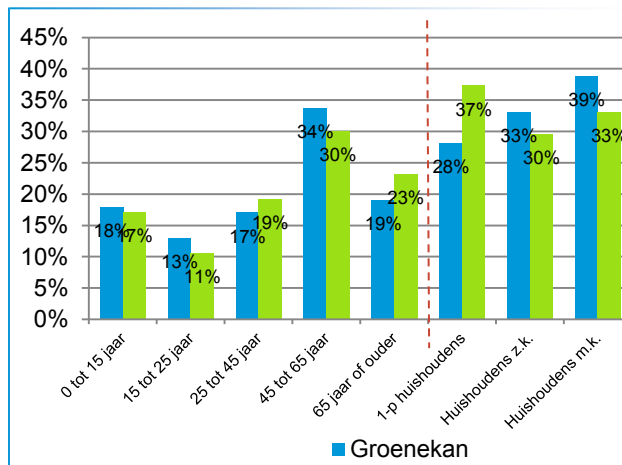
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur: Woningvoorraad eigendom 2013



Bron: CBS (2015).

Figuur: Bevolkings- en huishoudensopbouw 2015



Bron: CBS (2015).

**Tabel G 1: Huishoudensprognose tot 2040 Groenekan**

Doelgroep	Huishoudens 2016	Huishoudens 2026	Huishoudens 2040
Alleenstaand <25 jaar	10	5	-
Alleenstaand <35 jaar	25	25	20
Stellen <35 jaar	20	10	5
(1-ouder) gezinnen	255	225	190
Alleenstaand & stellen 35- 54 jaar	80	80	85
Alleenstaand & stellen 55- 74 jaar	225	225	190
Alleenstaand & stellen 75+	75	130	205
Overig	5	-	-
Totaal	<b>695</b>	<b>700</b>	<b>695</b>

Bron: Stec, 2016 bewerkt, afgerond op 5-tallen.

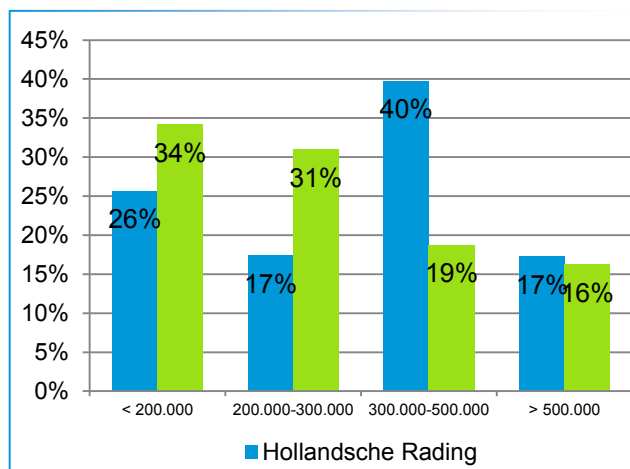
**Tabel G 2: Kerngegevens Groenekan**

Indicator	Resultaat
Woningvoorraad (in aantal woningen)	687
Gemiddelde huishoudensomvang (in aantal personen)	2,4 (gemeente De Bilt 2,2)
Gemiddelde WOZ- waarde grondgebonden woningen	€ 447.000,-
Gemiddelde WOZ- waarde appartementen	€154.000,-
Woningbehoefte 2016-2021	+/- 0
Woningbehoefte 2016-2026	+/- 5
Woningbehoefte naar woningtype	- Accent op – kleinschalige- appartementen.
Woningbehoefte naar eigendom	- Accent op appartementen in de sociale en vrijesectorhuur (in combinatie met zorg). - Specifieke woonzorgconcepten.

Bron: Stec, 2016 bewerkt

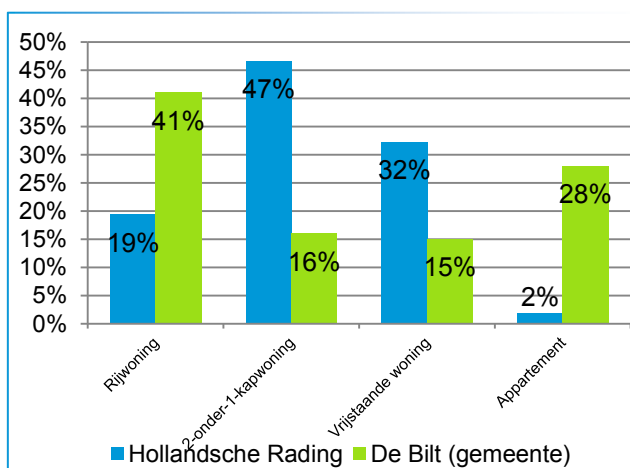
## Factsheet Hollandsche Rading

Figuur: WOZ-waardeklassen 2015



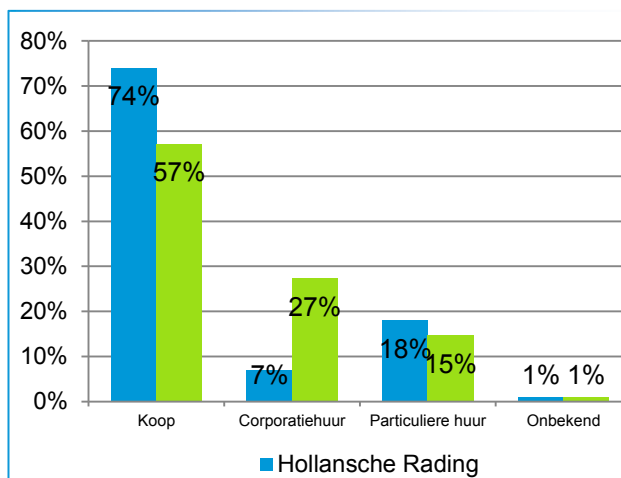
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur: Woningtypen 2015



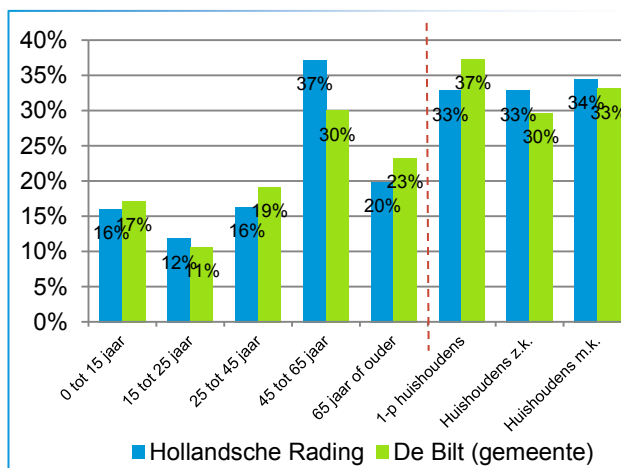
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur: Woningvoorraad eigendom 2013



Bron: CBS (2015).

Figuur: Bevolkings- en huishoudensopbouw 2015



Bron: CBS (2015).

**Tabel H 1: Huishoudensprognose tot 2040 Hollandsche Rading**

Doelgroep	Huishoudens 2016	Huishoudens 2026	Huishoudens 2040
Alleenstaand <25 jaar	10	10	15
Alleenstaand <35 jaar	20	25	25
Stellen <35 jaar	10	5	-
(1-ouder) gezinnen	205	170	125
Alleenstaand & stellen 35- 54 jaar	85	60	55
Alleenstaand & stellen 55- 74 jaar	200	220	205
Alleenstaand & stellen 75+	80	120	180
Overig	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>610</b>	<b>610</b>	<b>605</b>

Bron: Stec, 2016 bewerkt, afgerond op 5-tallen.

**Tabel H 2: Kerngegevens Hollandsche Rading**

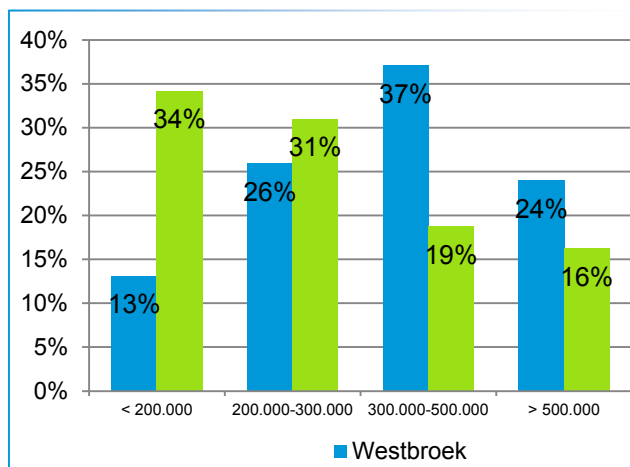
Indicator	Resultaat
Woningvoorraad (in aantal woningen)	730
Gemiddelde huishoudensomvang (in aantal personen)	2,3 (gemeente De Bilt 2,2)
Gemiddelde WOZ- waarde grondgebonden woningen	€ 336.000,-
Gemiddelde WOZ- waarde appartementen	€153.000,-
Woningbehoefte 2016-2021	+/- 0
Woningbehoefte 2016-2026	+/- 0
Woningbehoefte naar woningtype	- Accent op appartementen en (zeer) beperkt grondgebonden nultreden concepten (denk aan patiobungalow).
Woningbehoefte naar eigendom	- Accent op appartementen in de sociale en vrijesectorhuur (in combinatie met zorg).

Bron: Stec, 2016 bewerkt



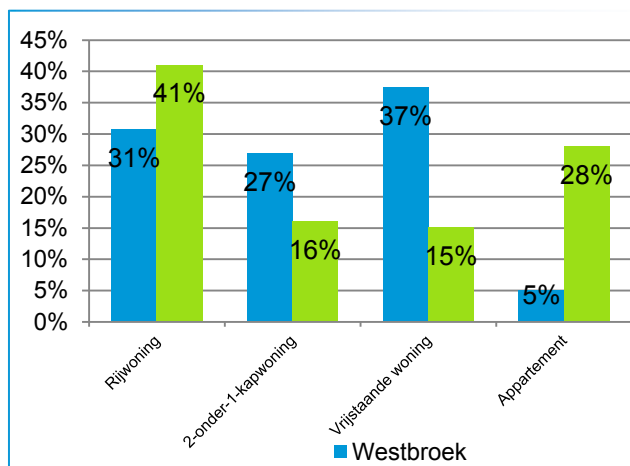
## Factsheet Westbroek

Figuur: WOZ-waardeklassen 2015



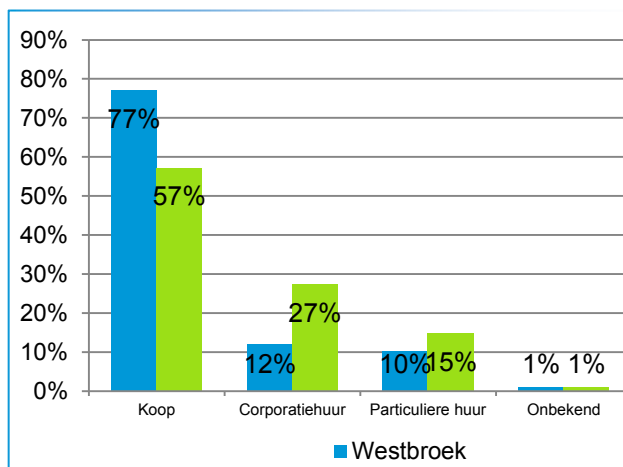
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur: Woningtypen 2015



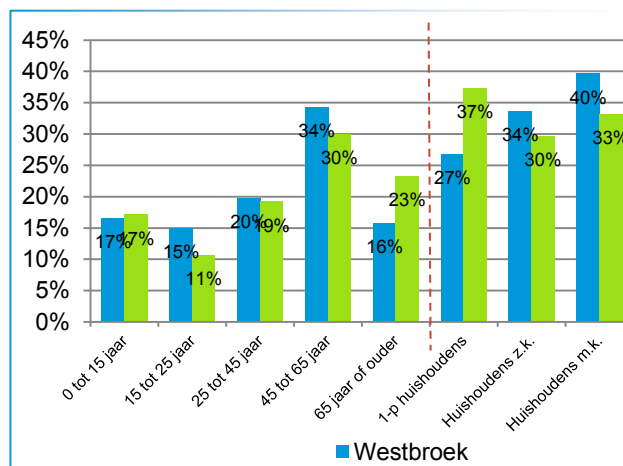
Bron: Gemeente De Bilt (2016), bewerking Stec Groep (2016).

Figuur: Woningvoorraad eigendom 2013



Bron: CBS (2015).

Figuur: Bevolkings- en huishoudensopbouw 2015



Bron: CBS (2015).

**Tabel W 2: Huishoudensprognose tot 2040 Westbroek**

<b>Doelgroep</b>	<b>Huishoudens 2016</b>	<b>Huishoudens 2026</b>	<b>Huishoudens 2040</b>
Alleenstaand <25 jaar	5	-	5
Alleenstaand <35 jaar	25	20	10
Stellen <35 jaar	15	5	-
(1-ouder) gezinnen	195	160	115
Alleenstaand & stellen 35- 54 jaar	60	55	45
Alleenstaand & stellen 55- 74 jaar	150	165	145
Alleenstaand & stellen 75+	40	100	195
Overig	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>490</b>	<b>505</b>	<b>515</b>

Bron: Stec, 2016 bewerkt, afgerond op 5-tallen.

**Tabel W 1: Kerngegevens Westbroek**

<b>Indicator</b>	<b>Resultaat</b>
Woningvoorraad (in aantal woningen)	413
Gemiddelde huishoudensomvang (in aantal personen)	2,5 (gemeente De Bilt 2,2)
Gemiddelde WOZ- waarde grondgebonden woningen	€ 417.000,-
Gemiddelde WOZ- waarde appartementen	€ 133.000,-
Woningbehoefte 2016-2021	+/- 15
Woningbehoefte 2016-2026	+/- 15
Woningbehoefte naar woningtype	- Accent op- kleinschalige- appartementen
Woningbehoefte naar eigendom	- Accent op appartementen in de sociale en vrijesectorhuur (in combinatie met zorg).

Bron: Stec, 2016 bewerkt