Investeren in betaalbaar wonen

gemeente Bunnik

Bijlagen woonbeleid 2024-2027



Februari 2024

Investeren in betaalbaar wonen

BIJLAGEN WOONBELEID 2022 - 2027

1 WONINGBEHOEFTEONDERZOEK COMPANEN

2 EVALUATIE VISIE OP WONEN 2017 - 2021

3 BIJDRAGE ADVIESRAAD SOCIAAL DOMEIN

4 ALLE RESULTATEN VAN DE VRAGENLIJST ‘WONEN IN DE GEMEENTE BUNNIK’

5 CONSULTATIES GEMEENTELIJK WOONBELEID

1 WONINGBEHOEFTEONDERZOEK COMPANEN

COMPANEN

Woningbehoefteonderzoek



Gemeente Bunnik

31 augustus 2023

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN

Woningbehoefteonderzoek



Gemeente Bunnik

31 augustus 2023

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	31 augustus 2023
TITEL	Woningbehoefteonderzoek
OPDRACHTGEVER	Gemeente Bunnik
AUTEUR(S)	Valentine Reijers Jeroen Lijzenga
PROJECTNUMMER	312.104/G
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies en advies **4**

1 Inleiding **13**
1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek 13
1.2 Onderzoeksopzet 13
1.3 Leeswijzer 13

2 Bevolking en huishoudens **15**
2.1 Huishoudens 15
2.2 Bevolkingsontwikkeling 15
2.3 Recente verhuisbewegingen 17

3 De bestaande woningvoorraad **20**
3.1 Kenmerken van de woningvoorraad 20
3.2 Bewoning van de woningvoorraad 26
3.3 Ontwikkeling van de marktdruk 28

4 Ontwikkeling woningbehoefte **33**
4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose 33
4.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte 34
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte 34
4.4 Vergelijking met de planvoorraad 41
4.5 Woningvraag speciale doelgroepen 42

5 Wonen en zorg **45**
5.1 Mensen met psychische problematiek 49
5.2 Uitstroom 50

Bijlage 1: De Doorzonscan **52**

Samenvattende conclusies en advies

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren

Bunnik groeit door migratieoverschot

- In Bunnik wonen zo'n 15.600 inwoners en 6.600 huishoudens. Ruim een derde van de huishoudens in Bunnik behoort tot de corporatiedoelgroep, daaronder behoort 13% tot de laagste inkomens, de doelgroep voor passend toewijzen, en een iets grotere groep tot de overige corporatie-doelgroep (ruim 20%). Ruim 15% van de huishoudens heeft een (hoog) middeninkomen van ongeveer € 45.000 tot 1,5 x het modale inkomen. Bijna 50% van de huishoudens in de gemeente heeft een hoger inkomen.
- Het aantal inwoners van Bunnik steeg de afgelopen 10 jaar. Het valt op dat er in 2016 een piek te zien is en in 2019 juist een dal wat betreft de bevolkingsontwikkeling. De trend van de afgelopen 10 jaar is wel positief. Het binnenlandse migratiesaldo heeft de meeste invloed op de bevolkings-ontwikkeling in Bunnik en zorgt voor de groei in de gemeente.

Jonge huishoudens en gezinnen vestigen zich; per saldo vertrekken meer jonge huishoudens

- Bijna de helft (48%) van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente Bunnik, zijn 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Ruim een kwart (26%) van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Bunnik heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken uit de gemeenten Utrecht en Houten dan dat er vertrokken naar deze gemeenten. Met name aan Zeist (-280) en Utrechtse Heuvelrug (-170) verloor Bunnik per saldo inwoners.
- Jonge huishoudens verlaten de gemeente. Van de vertrekkende huis-houdens is 63% een klein huishouden in de leeftijd tot 35 jaar. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te werken of studeren. Maar het komt ook voor dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden.

De bestaande woningvoorraad

Driekwart van de woningvoorraad is een koopwoning, slechts 17% sociale huur

- Driekwart van de woningen in Bunnik is een koopwoning. Slechts 17% van de woningen in de gemeente is een sociale huurwoning. Een kleine 9% is een particuliere huurwoning.
- Bijna de helft (47%) van de koopwoningen in Bunnik is een rij-/hoekwoning en ruim een derde (35%) een tweekapper.
- Een kleine 40% van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde tot € 405.000. Ruim een derde (37%) van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tussen € 405.000 en € 550.000. Ongeveer een kwart (26%) heeft een WOZ-waarde vanaf € 550.000.
- Ruim 40% van de corporatiewoningen heeft op dit moment een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 674,19). Zo'n 50% van de corporatie-woningen heeft een huur tussen de eerste aftoppingsgrens en liberalisatie-grens.

70% groene energielabels, grootste opgave in de particuliere voorraad

- Bijna 70% van de woningvoorraad in de gemeente Bunnik heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een groen energielabel. In de sociale huurvoorraad is het aandeel woningen met een groen energielabel aanmerkelijk groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huur-voorraad.

- De meeste echt slechte energielabels zijn er in de particuliere huurvoorraad; hier heeft 14% van de woningen een label G, 10% een label F en 8% een label E. In de koopvoorraad is dit 6%, 10% en 6%.

Bijna een kwart van de woningvoorraad is geschikt, behoorlijk deel potentieel geschikt te maken

- Met het ouder worden van de bevolking en de toename van het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de komende jaren, neemt het belang van voldoende levensloopgeschikte woningen toe.
- Bijna een kwart van de woningvoorraad in de gemeente Bunnik is geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking. Daarnaast is zo'n 40% van de woningvoorraad potentieel geschikt; met een relatief beperkte investering geschikt te maken.
- Van de alleenstaande ouderen van 75 jaar en ouder woont 40% in een geschikte woning, 27% in een potentieel geschikte woning en 33% in een niet geschikte woning.

Grootste deel van de huishoudens woont in een koopwoning

- Van de huishoudens in Bunnik woont 75% in een koopwoning, 14% in een corporatiewoning en 6% in een particuliere huurwoning.
- Met name alleenstaanden in de leeftijd van 25 tot 67 jaar, eenoudergezinnen en alleenstaanden van 67 jaar en ouder wonen naar verhouding vaak in een corporatiewoning. Gezinnen, paren in de leeftijd van 25 tot 67 jaar en van 67 jaar en ouder wonen vaak in een koopwoning. Zij hebben vaker twee inkomens of een pensioen uit twee inkomens.

Sprake van goedkope scheefheid, behoorlijk wat lage inkomens in particuliere huur

- Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort bijna 80% tot de corporatiedoelgroep. Ongeveer 20% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen.
- Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort ongeveer de helft tot de corporatiedoelgroep.

Flinke prijsstijging in de koopsector, enige toename marktdruk sociale huursector

- De marktdruk in de koopsector in de gemeente Bunnik is de afgelopen jaren toegenomen. De gemiddelde transactieprijs nam aanmerkelijk toe, van € 426.000 eind 2019 tot gemiddeld € 643.000 in het tweede kwartaal van 2022.
- De gemiddelde actieve zoektijd van woningzoekenden in de sociale huursector nam de afgelopen jaren licht toe. Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen nam in delen van de voorraad toe. Per saldo is er sprake van toename van de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Bunnik.

Middeninkomens kunnen moeilijk een woning kopen

- De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van ongeveer € 40.000 een hypotheek krijgen van circa € 170.000 en een huishouden met een inkomen van € 45.000 een hypotheek van ongeveer € 190.000. Om in de gemeente Bunnik een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 558.000 is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 109.000 nodig.

Ontwikkeling van de woningbehoefte

Tot en met 2030 extra woningbehoefte van 2.190 woningen

- Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op de Primos bevolkings- en huishoudensprognose. Volgens de Primosprognose neemt het aantal huishoudens in Bunnik in de periode 2023 tot en met 2030 toe met 1.950 en in de periode 2031 tot en met 2035 met 1.100 huishoudens.
- De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 5,5% nu naar 2% in 2030. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus van uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

Grote wens om een woning te kopen

- Het WoON2021 geeft inzicht in de woonwensen van huishoudens die zich richten op een woning in een gemeente als Bunnik. De wens om te kopen is groot. Van de jonge huishoudens wilt bijna 70% een woning kopen en dan met name een woning met een prijs tot € 280.000.
- Kleine huishoudens van 33 tot 55 jaar en van 75 jaar en ouder hebben geen wens om te verhuizen naar een particuliere huurwoning.

Geregeld tussenstap in de particuliere huur

- De wens om te kopen blijkt voor veel huishoudens in de praktijk moeilijk te realiseren. Veel meer huishoudens dan uit het wensprofiel blijkt, hebben in de praktijk een huurwoning betrokken, vaak een particuliere huurwoning. Dit speelt bij alle onderscheiden huishoudenstypen.
- Gezinnen slagen er het best in om hun koopwens te vervullen.
- Oudere huishoudens (75+) kopen minder vaak een woning dan uit hun woonwens blijkt en komen veel vaker in een sociale huurwoning terecht. Hierbij moet worden aangetekend dat met de generatiewissel die gaande is de verwachting is dat de kooporiëntatie van senioren de komende jaren wel verder toeneemt en meer ouderen ook in staat zijn weer een woning te kopen. Dat vraagt geschikt en aansprekend aanbod voor deze groep.

Behoefte aan 280 tot 290 extra sociale huurwoningen

- We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen in Bunnik op 280 tot 290 woningen in de periode tot 2030. Dat is zo'n 15% van de totale extra woningbehoefte.
- Dit aandeel is aanmerkelijk lager dan de 30% waar in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda op wordt gestuurd. Dat de behoefte in Bunnik lager is, hangt samen met de naar verhouding kleine corporatievoorraad in de gemeente. Dit is een situatie die historisch is gegroeid.

Kwalitatieve woningvraag

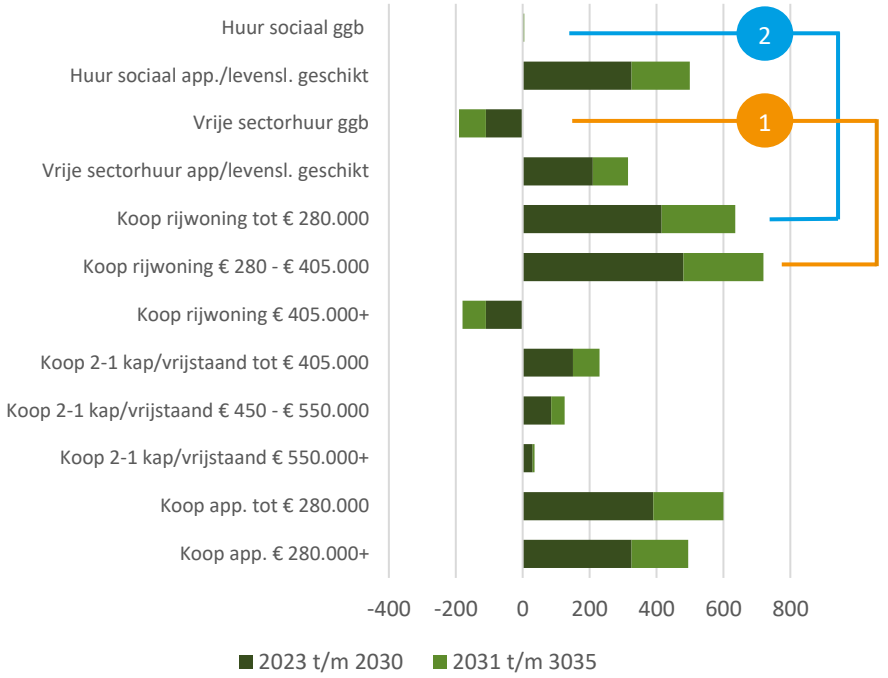
- Er is in vrijwel alle segmenten behoefte aan extra woningen in Bunnik, voor het inlopen van het huidige woningtekort en om te voorzien in de groei van de woningbehoefte. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:
- **Sociale huursector: appartementen en levensloopgeschikte woningen**
  De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat vooral uit appartementen en levensloopgeschikte woningen. In de praktijk kunnen dat ook grondgebonden levensloopgeschikte woningen zijn. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Er is geen extra behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector. Dat betekent niet dat er geen vraag is naar deze woningen, maar dat vraag en aanbod de komende periode in evenwicht zijn.

- **Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen**
  De vraag in de vrije huursector is grotendeels een vraag naar middenhuur. De extra vraag aan middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden vrije sector huurwoningen.

1 Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is, blijft er (extra) vraag naar grondgebonden huurwoningen in de vrije huursector.

2 Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

Figuur 1: Gemeente Bunnik. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2023 tot en met 2030 en 2031 tot en met 2035



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2023.

- **Ouderen willen vaak een woning kopen**
  Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning.
- **Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar**
  In de koopsector is er veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. Er zijn in Bunnik veel koopwoningen met een hoge waarde (boven € 405.000). Deze woningen zijn bereikbaar voor kopers die zelf hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen in de afgelopen periode en de overwaarde van hun huidige woning kunnen benutten. Voor huishoudens die geen woning te verkopen hebben (koopstarters) geldt dit niet. Zij zijn de aansluiting kwijtgeraakt bij de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat er een aanzienlijke extra vraag is naar betaalbare koopwoningen in Bunnik.
- **Dure koop potentieel onder druk**
  Omdat er veel dure koopwoningen zijn in Bunnik, is de extra vraag in het dure koopsegment relatief beperkt. Er is potentieel veel aanbod van vrijkomende woningen. Bij woningen met een minder gunstige prijs-kwaliteitverhouding ontstaat potentieel vraaguitval. Dit doet zich mogelijk voor bij de dure rijwoningen in het prijssegment boven € 450.000. Aan de meer luxe koopwoningen (tweekappers en vrijstaande woningen) in het dure segment is wel een extra behoefte. Een mogelijk risico bij deze situatie is dat bestaande woningen in het dure segment minder goed kunnen concurreren met nieuwbouw, zeker nu de energetische kwaliteit van woningen een zeer belangrijk aspect is geworden bij de koopbeslissing.

Onvoldoende harde plannen

- Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte is er sprake van onvoldoende capaciteit. De aanvullende woningbehoefte is tot en met 2030 2.190 woningen. Er zijn plannen voor 1.400 woningen.
- Als we de harde planvoorraad vergelijken met de kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot en met 2030, stellen we vast dat:
  - Er harde plannen zijn voor ruim 400 sociale huurwoningen. Daarmee wordt ruim voorzien in de behoefte van inwoners van Bunnik in de komende jaren.
  - Ook de planvoorraad voor huurwoningen in de vrije huursector sluit getalsmatig goed aan bij de behoefte die wij voorzien voor de komende jaren.
  - Dit geldt ook voor de plannen voor dure koopwoningen.
  - Om in de extra vraag naar betaalbare koopwoningen te voorzien, zal bij het toevoegen en opharden van woningbouwplannen een sterke focus moeten liggen op het betaalbare koopsegment. De huidige harde planvoorraad voor dit segment is aanmerkelijk kleiner dan de behoefte die we voor de komende jaren voorzien.

Woondeal

- In de Woondeal Regio U10 zijn afspraken gemaakt over het realiseren van woningen in de periode tot en met 2030. In totaal gaat het om het realiseren van 2.179 woningen (bruto). Van deze woningen worden 963 woningen gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koop tot maximaal € 355.000). Het aandeel betaalbare woningen binnen de Woondealafspraken is daarmee in Bunnik 44%. Op het aantal

van 2.179 woningen worden 398 sociale huurwoningen toegevoegd. Dit is 18% van de toe te voegen woningen.

Vergunninghouders en spoedzoekers

Woonbehoefte vergunninghouders

- De trendmatige ontwikkeling ligt op 19 vergunninghouders en de bovengrens van de jaarlijkse taakstelling ligt op 44 vergunninghouders.
- Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn jaarlijks 10 woningen nodig bij een woningbezetting van 2 personen en 6 woningen bij een woningbezetting van 3 personen. Wanneer we uitgaan van het hoge scenario zijn er jaarlijks 22 woningen nodig bij een woningbezetting van 2 personen en 15 woningen bij een woningbezetting van 3 personen.

Spoedzoekers/urgentieregeling

- Maar weinig mensen die zich melden om op grond van de urgentieregeling met voorrang een woning te krijgen, komen daarvoor ook in aanmerking. In de periode van 2020 tot en met 2022 zijn er zeven aanvragen toegewezen van de in totaal 36 aanvragen (19%). In 2020 werd 12% van de aanvragen voor urgentie toegewezen, in 2021 was dit 33% en in 2022 20%. Met name in 2020 en 2021 werd een groot deel van de aanvragen afgewezen.
- In 2022 zijn er 3 aanvragen buiten behandeling gesteld en 2 aanvragen ingetrokken. Gezien de verhouding tussen het aantal aanvragen en het aantal toewijzingen raden we aan om de aanvraagprocedure en de informatie die hierover wordt gedeeld met inwoners nog eens goed te bekijken. In veel gemeenten, zoals in Bunnik, wordt er met potentiële aanvragers eerst een kansadviesgesprek gevoerd. Het voeren van een gesprek kan snel helderheid geven of de aanvrager voor urgentie in aanmerking kan komen en wat de aanvrager moet aanleveren voor de aanvraag. Op die manier kan worden voorkomen dat een groot deel van de aanvragen moet worden afgewezen.

Wonen met zorg

Toename vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen

- De vraag naar regulier wonen is het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook vaak lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassingen van bestaande woning kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen.
- De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen zal in verhouding meer gaan toenemen dan de andere vormen van wonen voor ouderen. De vraag naar intramurale plekken neemt naar de toekomst toe van een vraag naar 90 plekken nu tot een vraag naar 130 plekken in 2040.
- We zien dat vraag naar een aanbod van somatische plekken met elkaar in balans zijn. Het aanbod aan psychogeriatrische zorg lijkt niet te voldoen aan de vraag: vraag van 70 plekken en een aanbod van 14 plekken. De opgave voor intramurale plekken voor ouderen die in het stuk ‘Passend wonen voor onze kwetsbare inwoners’ van de gemeente naar voren komt, komt overeen met de disbalans die wij zien, namelijk een opgave van 30 tot 50 plekken intramuraal. Het gaat hierbij om intramurale plekken voor mensen met psychogeriatrische klachten.

Overige kwetsbare groepen

- Het aantal mensen met een LG-indicatie in de gemeente Bunnik ligt tussen de 0 en 5 indicaties. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de vraag naar woonplekken voor deze groep de komende jaren gelijk blijft; een vraag van maximaal 5 woonplekken.

- De behoefte aan rolstoeltoegankelijke woningen komt niet alleen vanuit mensen met een LG-indicatie maar vanuit alle huishoudens met een mobiliteitsbeperking in de gemeente Bunnik. Op het moment bestaat de vraag uit 15 rolstoelgeschikte woningen. Deze vraag zal stijgen naar 30 rolstoelgeschikte woningen in 2040.
- De vraag naar woonplekken voor VG neemt toe in de gemeente Bunnik: van 60 in 2023 tot 100 in 2040. Daarnaast neemt het aandeel gespikkeld wonen toe ten koste van geclusterd wonen.
- Uit het stuk 'Passend wonen voor onze kwetsbare inwoners' blijkt dat er op het moment niet voldoende plekken zijn voor de doelgroep VG en dat er een opgave ligt van 16 tot 20 intramurale woningen.
- Wanneer we aan de hand van demografische ontwikkelingen een prognose opstellen van de vraag naar BW binnen de gemeente Bunnik, zien we dat de vraag naar de toekomst vanaf 2035 iets toeneemt: van 10 personen in 2023 tot 15 personen in 2035 en 2040 in Beschermd Wonen.
- Uit het stuk 'Passend wonen voor onze kwetsbare inwoners' van de gemeente komt naar voren dat er voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen 3 woningen/studio's per jaar nodig zijn. Wij voorzien daarnaast voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen een vraag van 5 woningen/-studio's per jaar vanaf 2035.
- In de gemeente Bunnik wordt er gewerkt aan de realisatie van een time out woning. Dit is een woning waar men tijdelijk in kan verblijven en is bedoeld voor mensen uit Bunnik en anders voor mensen uit de regio.
- Wanneer we naar de leeftijdsopbouw kijken van de jeugdigen die nu in jeugdzorg met verblijf zitten, en uitgaan van uitstroom bij 18 jaar zouden er tot en met 2035 6 jongeren uit moeten stromen. Wanneer we uitgaan van uitstroom na verlengde jeugdzorg, zouden er tot en met 2035 4 jongeren moeten uitstromen. Wanneer we uitgaan van uitstroom bij 18 jaar is er per jaar 1 woning nodig waar de jongeren naar kunnen uitstromen.
- In de regio U16 is een inschatting gemaakt van hoeveel woningen er per gemeente nodig zijn om de uitstroom vanuit Beschermd Wonen, maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en jeugdverblijf op te vangen. In de gemeente Bunnik gaat het om 7 woningen per jaar.
- De uitstroomanalyse die is gebaseerd op het aantal personen in de gemeente Bunnik die de kwetsbare doelgroepen vormen, geeft een beeld van de lokale uitstroom. Het gaat hierbij om 5 tot 7 woningen/studio's per jaar waarmee de lokale uitstroom kan worden opgevangen.

Beleidsaanbevelingen

De druk op de woningmarkt in Bunnik is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden lang en verder toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. Er zijn tot en met 2030 jaarlijks 275 extra woningen nodig om in de behoefteontwikkeling te voorzien. Ook na 2030 is er nog een aanmerkelijke opgave. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de **sociale huurvoorraad** is toevoeging van appartementen en kleinere grondgebonden woningen gewenst. De vraag is sterk afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel van jongeren als van ouderen.
- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen, zijn dat **kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfsperspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben**. Het gaat potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen, zeker als de vraag van de genoemde groepen in combinatie toeneemt (toename van het aantal vergunninghouders in een periode dat veel mensen werkloos raken en met spoed een goedkope woning nodig hebben). Reken niet te krap met de benodigde voorraad sociale huur-

woningen. Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de inschrijftijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt. Kijk naar de mogelijkheden om de vraag waar op korte termijn niet in kan worden voorzien te bedienen met tijdelijke woningen.

- In de **koopvoorraad** ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van **betaalbare woningen**. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens en koopstarters steeds lastiger is een woning te kopen. Er zijn **onvoldoende harde plannen** om de vraag naar goedkopere en betaalbare koopwoningen in te vullen. Zet bij nieuwe woningbouwlocaties ook in op het toevoegen van plannen voor deze woningen.
- De **haalbaarheid van het toevoegen van betaalbare koopwoningen** is een belangrijk vraagstuk. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het segment tot € 280.000. Vooral in dit segment zal **creatief** moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door **kleinere woningen** te bouwen, andere woonvormen of inzet van **conceptuele bouwmethoden**.
- Er is de komende jaren **enige vraag naar middeldure huur.** Deze vraag is vooral afkomstig van kleine 1- en 2-persoonshuishoudens; zowel jongeren (die nog niet in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen) als kapitaalkrachtige ouderen die op zoek zijn naar een comfortabele woonruimte. De vraag van deze doelgroepen richt zich vooral op appartementen. Maar de behoefte aan woningen zoals geuit in onderzoek is vaak de eerste wens; in wat voor woning wil men het liefst wonen? Voor de meeste woningzoekenden in Bunnik is dat een koopwoning, maar in de praktijk is deze wens niet altijd haalbaar. **Middeldure huur kan dan als substituut gelden**, zolang men nog moet sparen en/of inkomensontwikkeling moet doormaken om in aanmerking te komen voor een koopwoning. Daarnaast zien we een oplopende rentestand, waardoor hypotheekmogelijkheden voor lage- en middeninkomens afnemen. Door de regulering van de middenhuur (per 1 januari 2024) lijkt er bij middeldure huur juist meer grip te komen op de prijsontwikkeling. Deze trends maken dat de vraag naar middeldure huur in de praktijk (en zeker de eerstkomende jaren) wellicht groter zal zijn dan uit de behoefte naar voren komt. Al zal op de lange termijn bij velen nog de wens zijn om ooit die koopwoning te bemachtigen.
- De **verduurzaming van de bestaande woningvoorraad** is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al redelijk ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Dat vraagt om ook voor de particuliere voorraad actief te werken aan een strategie.
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de **behoefte aan voor senioren geschikte woningen** in Bunnik toe. Het gaat om appartementen en kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn, is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de **Verzilverlening**) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe. De vraag naar geclusterde woningen met zorg nabij is momenteel al groter dan het aanbod in de gemeente.

- Het werkveld van **Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugd** is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als 'tussenstation' voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. Alleen het creëren van voldoende woningaanbod is dus niet genoeg. Ook een **passende zorginfrastructuur** is voor een **zachte landing** van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek van belang. Het gaat bijvoorbeeld om nabijheid van een ontmoetingsplek, een sociaal netwerk van mensen waarop men terug kan vallen en bereikbaarheid van eerstelijnszorg. Heb hier aandacht voor.

Gezien de **verhouding tussen het aantal urgentie-aanvragen en het aantal toewijzingen** aan urgent woningzoekenden raden we aan om de aanvraag-procedure en de informatie die hierover wordt gedeeld met inwoners nog eens goed te bekijken. In veel gemeenten wordt er met potentiële aanvragers eerst een **kansadviesgesprek** gevoerd. Dit kan snel helderheid geven of de aanvrager voor urgentie in aanmerking kan komen en wat de aanvrager moet aanleveren voor de aanvraag. Op die manier kan worden voorkomen dat een groot deel van de aanvragen moet worden afgewezen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

De gemeente Bunnik bereid zich voor op het actualiseren van de woonvisie in 2023. De vigerende woonvisie dateert uit 2017 en er is behoefte aan een actualisatie van het woonbeleid. De afspraken uit de regionale woondeal maken dit extra urgent. Met de nieuwe Visie op Wonen wil de gemeente invulling geven aan kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in de gemeente in het licht van de behoefte van de inwoners en de afspraken uit de woondeal. Belangrijke thema's die in de nieuwe Visie op Wonen een plek moeten krijgen zijn wonen en zorg voor kwetsbare groepen en duurzaamheid.

Om in de woonvisie de juiste keuzes te kunnen maken, is inzicht nodig in de huidige woningmarktsituatie in de gemeente en in de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren. De gemeente heeft hier daarom onderzoek naar laten uitvoeren.

1.2 Onderzoeksopzet

Als basis voor het onderzoek ligt er een uitgebreide statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse databronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS-statline en verhuisbewegingen gebaseerd op CBS-Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie en de VHE-bestanden van de betrokken woningcorporaties.

Voor de analyses van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (WoON2021).

Op basis van gegevens over het huidige zorggebruik van verschillende doelgroepen en van demografische trends, is een prognose opgesteld van de toekomstige vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg en jaarlijkse vraag naar woonruimte voor mensen die uitstromen uit een zorginstelling.

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat over de bevolking en de huishoudens in de gemeente Bunnik. Hoe is de bevolking samengesteld naar leeftijd? Welke huishoudenstypen wonen er in de gemeente? In dit hoofdstuk kijken we ook terug naar de ontwikkeling in de afgelopen jaren, met name naar de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente.
- In hoofdstuk 3 gaan we in op de omvang en samenstelling van de huidige woningvoorraad en hoe de woningvoorraad zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Ook brengen we in beeld hoe de woningvoorraad wordt bewoond; welke huishoudens wonen in welke woningen. Hoofdstuk 3 gaat ook in op de ontwikkeling van de druk op de woningmarkt.
- Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. We brengen in beeld hoe de bevolking zich volgens prognoses gaat ontwikkelen en wat dat betekent voor de woningvraag. Daarmee wordt zichtbaar welke fricties er ontstaan tussen vraag en aanbod en wat dat betekent voor de nieuwbouwopgave en de transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad.

In hoofdstuk 4 wordt ook nader ingezoomd op de woonvraag van verschillende bijzondere (kwetsbare) doelgroepen.

- Hoofdstuk 5 zoomt in op de behoefte aan wonen met zorg, voor ouderen en voor andere kwetsbare doelgroepen.

Voor in de rapportage is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste uitkomsten, opgaven en adviezen.

2 Bevolking en huishoudens

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Bunnik. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en we kijken naar verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in de gemeente Bunnik en van de positie van de gemeente in de regio.

2.1 Huishoudens

In 2022 had gemeente Bunnik 15.585 inwoners die 6.625 huishoudens vormden. Ongeveer de helft van de inwoners woont in de kern Bunnik (7.140 inwoners). In de kern Werkhoven woont 15% van alle inwoners in de gemeente en is daarmee de kleinste kern (2.590 inwoners).

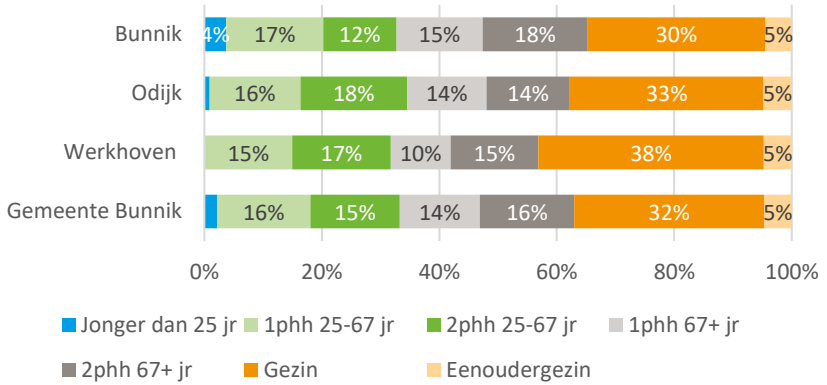
Tabel 2.1: Gemeente Bunnik. Aantal huishoudens en inwoners op 1 januari 2022, per kern

Kern	Huishoudens 2022	Inwoners 2022
Bunnik	3.095	7.140
Odijk	2.505	5.855
Werkhoven	1.025	2.590
Gemeente Bunnik	**6.625**	**15.585**

Bron: CBS statline, 2022.

In de kern Bunnik wonen naar verhouding minder gezinnen en juist meer jongeren en ouderen dan in de andere twee kernen. In Werkhoven wonen relatief meer gezinnen, namelijk 38% van de huishoudens ten opzichte van 30% in Bunnik en 33% in Odijk. Daarnaast wonen er in Werkhoven (vrijwel) geen jonge huishoudens.

Figuur 2.1: Gemeente Bunnik. Huishoudens naar type per kern, 2020



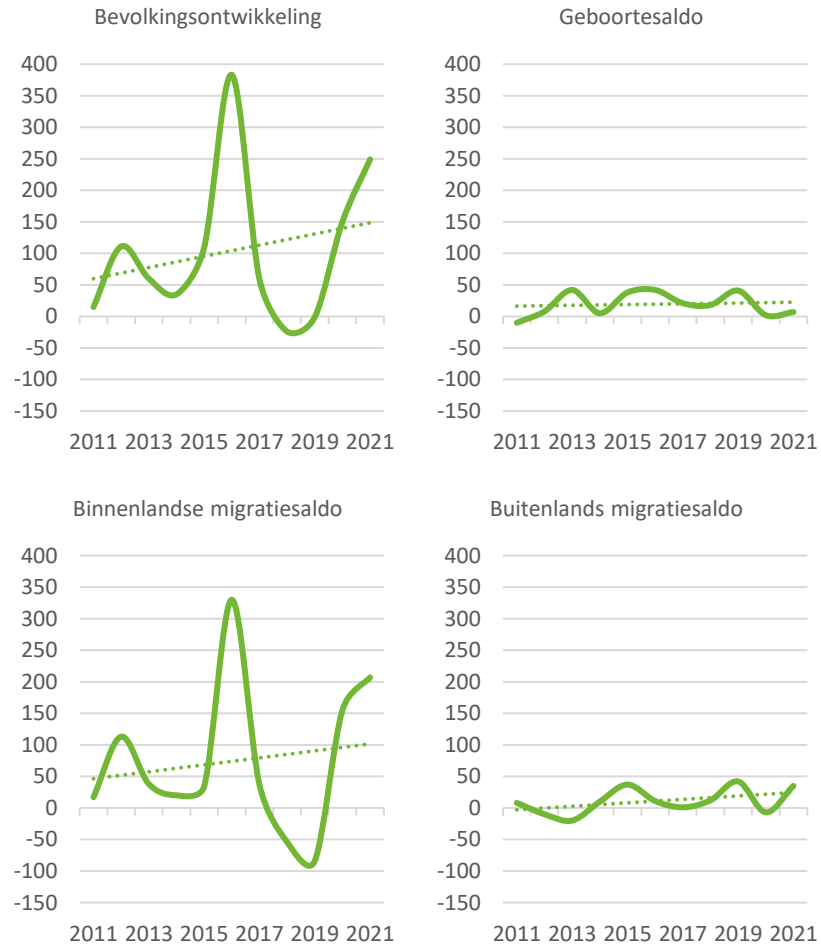
Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

2.2 Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners van Bunnik steeg de afgelopen 10 jaar. De jaarlijkse ontwikkeling fluctueert echter. In 2016 was er sprake van een grote groei, in de jaren daarna nam de bevolking zelfs af (2018, 2019).
De groei of afname van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

- Bunnik kent een stabiel, licht positief, geboortesaldo.
- Het binnenlandse migratiesaldo was vanaf 2011 tot en met 2017 positief. In 2018 en 2019 was sprake van een vertrekoverschot (-54 en -84). Vanaf 2020 was weer sprake van een positief binnenlands migratiesaldo.
- De binnenlandse migratie zorgt in Bunnik voor de groei van de gemeente. Er was in de afgelopen tien jaar ook een positief buitenlands migratiesaldo, maar dat was een bescheiden plus. Het betreft hier overigens inwoners die zich inschreven in de BRP van de gemeente, doorgaans inwoners met een langer verblijfsperspectief.

Figuur 2.2: Gemeente Bunnik. Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2011 - 2021

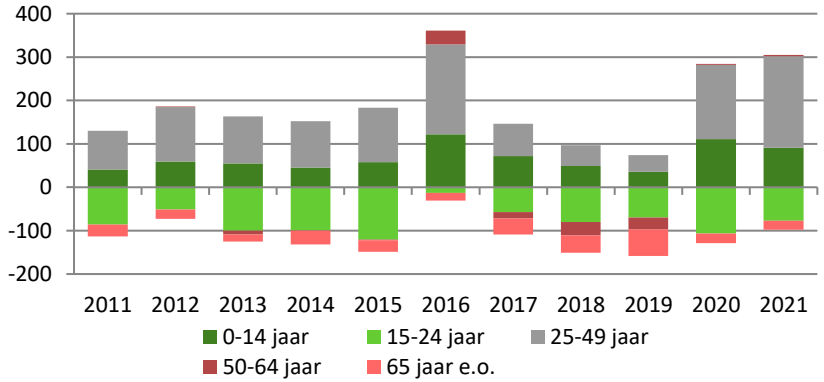


Bron: CBS statline, 2022.

2.3 Recente verhuisbewegingen

In de jaren 2011 tot en met 2015 waren vestiging en vertrek in balans, met uitzondering van 2012. In dat jaar vestigden zich meer inwoners in Bunnik dan er vertrokken. In 2016 was er een grote toename van het aantal inwoners dat zich in Bunnik vestigde en vetrokken er maar weinig inwoners uit de gemeente. Het ging veelal om kleine huishoudens en gezinnen met kinderen. Daarnaast vestigden zich in 2016 naar verhouding veel 50 – 64-jarigen. In de periode van 2015 tot en met 2017 werden er veel woningen opgeleverd[1]. Daarnaast had de gemeente Bunnik in de jaren 2015 en 2016 een grote opgave voor het huisvesten van vergunninghouders. Het dal in het binnenlandse migratiesaldo staat in relatie met de piek in 2016. In de tussenperiode zijn er veel minder woningen opgeleverd. De grootste groep die zich over de gehele periode van tien jaar in de gemeente Bunnik vestigt, bestaat uit kleine huishoudens in de leeftijd van 25 tot 49 jaar en gezinnen met kinderen. Mensen in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar vertrekken juist meer, voor opleiding of werk elders. In 2018 en 2019 verlieten naar verhouding veel inwoners van 50 - 64 jaar en 65-plussers de gemeente. Samen met de vertrekkende groep inwoners van 15 - 24 jaar zorgden zij in 2018 en 2019 per saldo voor het negatieve binnenlandse migratiesaldo. In 2020 en 2021 vestigden zich weer veel jongere kleine huishoudens en gezinnen met kinderen in de gemeente.

Figuur 2.3: Gemeente Bunnik. Migratiesaldo naar leeftijd, 2011 - 2021



Bron: CBS statline, 2022.

Bunnik heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken van elders dan dat er inwoners zijn vertrokken naar andere gemeenten. Deze inwoners kwamen de afgelopen tien jaar vaak uit Utrecht (+1.535) en in mindere mate uit de nabijgelegen gemeenten Houten, Nieuwegein, De Bilt en Stichtse Vecht. Met Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede was juist sprake van een negatief migratiesaldo, per saldo vertrokken er meer inwoners naar deze gemeenten. Met name aan Zeist (-280) en Utrechtse Heuvelrug (-170), maar ook aan Wijk bij Duurstede (-100) verloor Bunnik per saldo inwoners.

[1] Er werden in totaal 136 woningen opgeleverd: Landje van Kemp 63 woningen, De Gaarde 25 woningen, Scholeneiland 40 woningen en kavels in Werkhoven 8 woningen.

Tabel 2.2: Gemeente Bunnik. Top 10 van gemeenten vestiging en vertrek, 2011 - 2021

Gebied	Vestiging	Vertrek	Saldo
Utrecht	3.275	1.740	+1.535
Zeist	775	1.055	-280
Houten	550	435	+115
Utrechtse Heuvelrug	430	600	-170
Wijk bij Duurstede	250	350	-100
Amsterdam	245	280	-35
Nieuwegein	210	155	+55
De Bilt	190	175	+15
Stichtse Vecht	120	75	+45
Amersfoort	95	150	-55
Overige provincie Utrecht	*360*	*430*	*-70*
Overig Nederland	*1.640*	*1.835*	*-195*
Totaal	**8.140**	**7.280**	**+860**

Bron: CBS Microdata, 2011 - 2021.

Ondanks het positieve migratiesaldo vertrekken huishoudens bij verhuizing vaak uit de gemeente. Gemiddeld 69% van de mensen in de gemeente Bunnik die afgelopen jaren verhuisden, vertrok naar een andere gemeente. Voor Odijk en Werkhoven geldt dat ongeveer twee derde van de mensen bij verhuizing naar een andere gemeente vertrok, voor Bunnik was dit bijna driekwart. In de afgelopen jaren bleef 30% van de verhuizers uit Werkhoven binnen de eigen kern wonen. Ook in Odijk verhuisde een kleine 30% binnen de eigen kern. In Bunnik ligt dat percentage lager (21%). Er zijn maar weinig verhuizingen tussen de kernen.

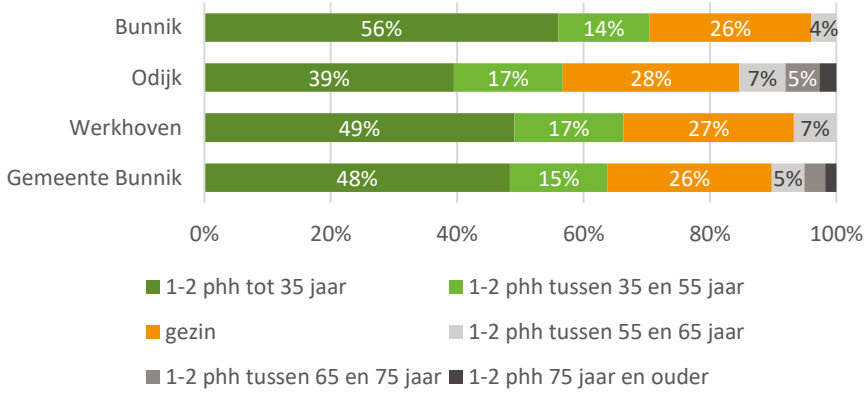
Tabel 2.3: Gemeente Bunnik. Verhuisbewegingen tussen kernen en naar buiten de gemeente, 2011 - 2021

	Bunnik	Odijk	Werkhoven	Buiten gemeente	Totaal
Bunnik	21%	5%	1%	73%	100%
Odijk	5%	27%	2%	66%	100%
Werkhoven	3%	4%	30%	62%	100%
Gemeente Bunnik	**12%**	**13%**	**6%**	**69%**	**100%**

Bron: CBS Microdata, 2011 - 2021.

Ongeveer de helft van de huishoudens die zich vestigden in de gemeente Bunnik, zijn één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Zij vinden vaker dan gemiddeld een woning in de kern Bunnik. Een kwart (26%) van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Odijk was aantrekkelijker voor vestigende huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder dan de andere kernen. In Odijk staan naar verhouding veel koop-appartementen.

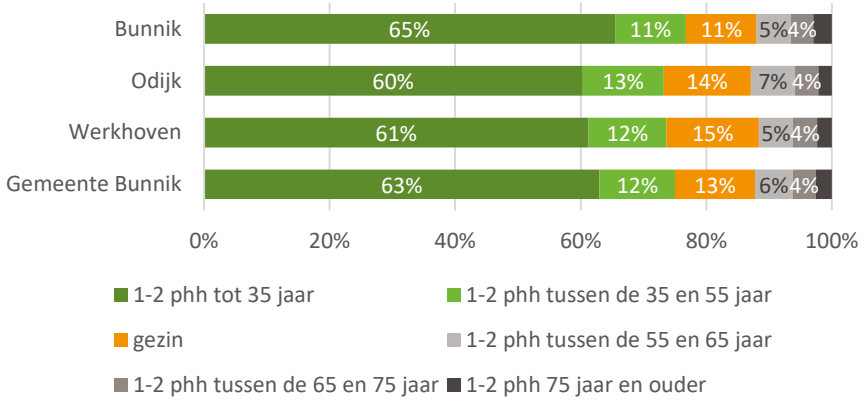
Figuur 2.4: Gemeente Bunnik. Vestigers in de kernen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2011 - 2021



Bron: CBS Microdata, 2011 - 2021.

Jonge huishoudens verlaten de gemeente. Van de vertrekkende huishoudens is 63% een klein huishouden in de leeftijd tot 35 jaar. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te gaan werken of studeren, maar het kan ook dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Binnen de gemeente zijn er in de kern Bunnik (65%) meer jonge huishoudens dan gemiddeld onder de vertrekkers.

Figuur 2.5: Gemeente Bunnik. Vertrekkers uit de kernen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2011 - 2021



Bron: CBS Microdata, 2011 - 2021.

3 De bestaande woningvoorraad

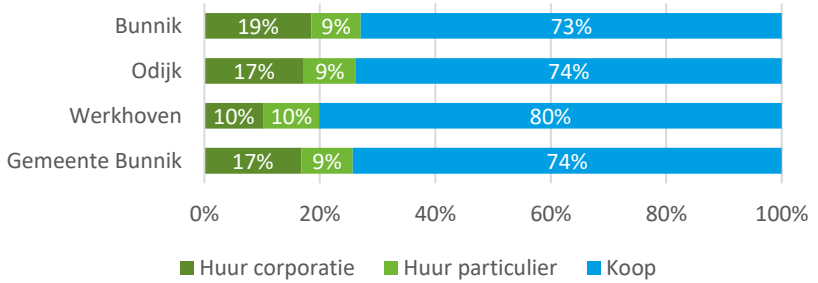
In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad. Ook gaan we in op de energetische kwaliteit van de woningvoorraad en de levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad.

3.1 Kenmerken van de woningvoorraad

Driekwart van de voorraad is een koopwoning

De gemeente Bunnik telt 4.755 koopwoningen, 1.076 corporatiewoningen en 569 particuliere huurwoningen. Driekwart van de woningen in Bunnik is een koopwoning. In Werkhoven ligt het aandeel koopwoningen met 80% hoger dan gemiddeld. Het aandeel corporatiewoningen bedraagt 17%[2] van de voorraad. Dat is aanmerkelijk lager dan gemiddeld in Nederland. Een kleine 10% is een particuliere huurwoning. In Werkhoven (10%) is het aandeel corporatie-woningen lager dan gemiddeld in de gemeente.

Figuur 3.1: Gemeente Bunnik. Woningvoorraad naar eigendom en kernen, 2023

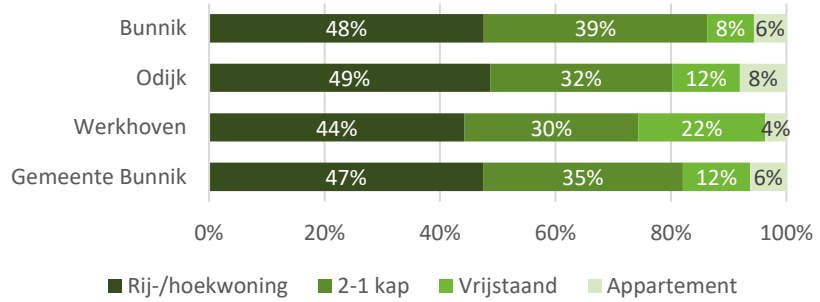


Bron: WOZ-registratie gemeente Bunnik.

Een kleine 50% van de koopwoningen in de gemeente Bunnik is een rij-/hoekwoning en ruim een derde een tweekapper. In Werkhoven (22%) is het aandeel vrijstaande woningen aanmerkelijk hoger dan gemiddeld in de gemeente (12%). In Odijk staan naar verhouding veel koopappartementen (8%).

[2] Gebaseerd op de gegevens in de WOZ-registratie van de gemeente Bunnik

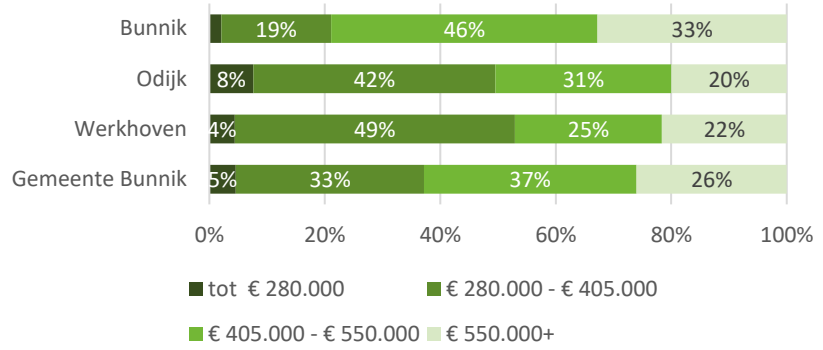
Figuur 3.2: Gemeente Bunnik. Koopwoningvoorraad naar woningtype en kernen



Bron: WOZ-registratie gemeente Bunnik.

Een kwart van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde van meer dan € 550.000. In de kern Bunnik is dit zelfs een derde van de koopvoorraad. Nog eens ruim een derde van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde tussen € 405.000 en € 550.000. In de kern Bunnik is ook dit aandeel hoger dan gemiddeld in de gemeente (46%). In Werkhoven en Odijk is de koopvoorraad naar verhouding minder duur. Hier heeft respectievelijk 49% en 42% van de koopwoningen een WOZ-waarde tussen € 280.000 en € 405.000. In Odijk staat vergeleken met de andere kernen het grootste aandeel goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 280.000. Het betreft echter maar 8% van de koopwoningen. In de andere kernen is dit aandeel aanmerkelijk lager. Er zijn nog maar heel weinig goedkope koopwoningen in Bunnik.

Figuur 3.3: Gemeente Bunnik. Koopwoningvoorraad naar prijsklasse



Bron: WOZ-registratie gemeente Bunnik.

Sociale huurvoorraad

In de gemeente Bunnik zijn vier corporaties werkzaam: Portaal, LEKSTEDEwonen, Habion en SSH. Portaal is de grootste corporatie met 805 woningen in de gemeente. Daarop volgen de corporaties LEKSTEDEwonen (115 woningen) en Habion (66 woningen). SSH verhuurt woningen aan studenten en heeft in de gemeente Bunnik twee locaties: 98 zelfstandige woningen op Veltweide en 13 woningen op de Kampweg. Jongeren tot en met 27 jaar komen in aanmerking voor woningen op de Veltweide en kunnen daar wonen voor een periode van maximaal 5 jaar. De 13 woningen aan de Kampweg zijn woningen in een woongroep. De huurders voor deze woningen draagt de woongroep zelf aan. Regulier woningzoekenden richten zich op de woningen van Portaal, LEKSTEDEwonen en Habion. Dit zijn de corporaties waar we verder op inzoomen.

Zo'n 40% van de corporatiewoningen[3] heeft op dit moment een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 647). Dit is de huurprijsgrens voor het passend toewijzen van woningen aan kleine huishoudens. Een klein deel van de corporatiewoningen (6%) heeft een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 452). Deze grens is belangrijk voor het toewijzen aan jonge huishoudens (tot 23 jaar) in verband met de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen. Het is ook een segment dat vaak belangrijk is voor kwetsbare huurders die uitstromen uit een instelling naar een zelfstandige woning. Een kwart van de corporatiewoningen in Bunnik heeft een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (de grens voor passend toewijzen aan grotere huishoudens; € 694) en een even groot deel heeft een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 808).

Tabel 3.1: Gemeente Bunnik. Corporatiebezit Portaal en LEKSTEDEwonen naar huidige huurprijsklassen, peildatum 1-1-2023

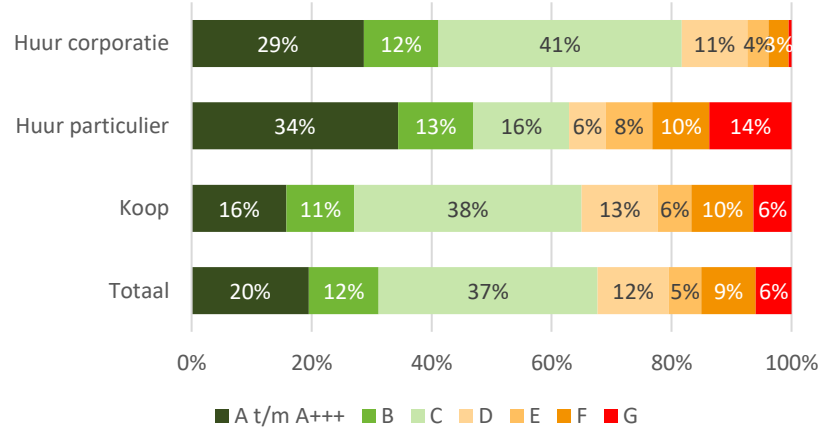
	Huidige huur	
	Abs.	%
< kwaliteitskortingsgrens	56	6%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en 1e aftoppingsgrens	333	36%
Tussen 1e aftoppingsgrens en 2e aftoppingsgrens	233	25%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	210	23%
Boven liberalisatiegrens	88	10%
Totaal	**920**	**100%**

Bron: VHE bestanden corporaties Portaal en LEKSTEDEwonen, 2023.

Energetische kwaliteit van de woningvoorraad

Bijna 70% van de woningvoorraad in de gemeente Bunnik heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een groen energielabel[4]. In de sociale huurvoorraad is het aandeel woningen met een groen energielabel aanmerkelijk groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad. Een kleine 30% van de corporatiewoningen in de gemeente Bunnik heeft een energielabel A of beter, 12% heeft een energielabel B en 41% heeft een energielabel C. Daarmee heeft ruim 80% van de corporatiewoningen een groen label. In de koopvoorraad heeft 65% een groen label en in de particuliere huurvoorraad ligt het iets lager met 63%. Daarbij moet worden aangetekend dat in de particuliere huurvoorraad het aandeel woningen met een A-label of beter hoger is dan in de sociale huursector en de koopsector. De meest slechte energielabels zijn er ook in de particuliere huurvoorraad; hier heeft 14% van de woningen een label G, 10% een label F en 8% een label E. In de koopvoorraad is dit respectievelijk 6%, 10% en 6%.

Figuur 3.4: Gemeente Bunnik. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad



Bron: Gemeente Bunnik, RVO.

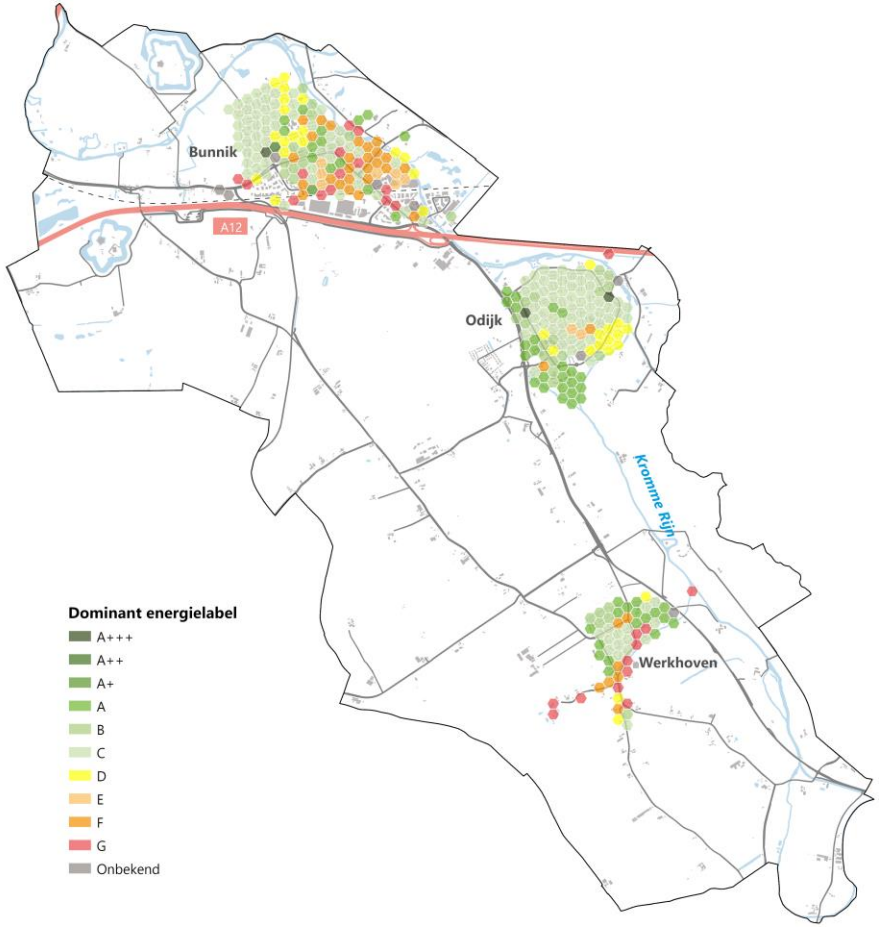
[3] Het betreft de woningen van Portaal en LEKSTEDEwonen; van het bezit van Habion en SSH hebben we geen inzicht in de huurprijzen.

[4] De bron voor het bepalen van de energetische kwaliteit in de gemeente Bunnik is de database van het RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

Voor de analyse van de energetische kwaliteit van woningen in de gemeente Bunnik hebben wij gebruik gemaakt van de beschikbare informatie in de database van het RVO. Waar mogelijk zijn wij uitgegaan van het definitieve energielabel. Wanneer het definitieve label niet beschikbaar was, zijn wij uit gegaan van het voorlopige energielabel.

Vanuit landelijke kaders uit het Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving en het Nationale Isolatieprogramma worden diverse concrete duurzaamheidsdoelen gesteld. Zo moeten in 2030 alle woningen met label E, F, G op minimaal label D gebracht zijn, en moeten woningen overstappen op duurzame installaties of een warmtenet. Voor de corporatiewoningen worden afspraken gemaakt in het duurzaamheidsakkoord en jaarlijks geconcretiseerd in de prestatieafspraken. Het tempo van verdere verduurzaming zal mede bepaald worden door de toekomstige energieprijzen. De onderstaande kaart laat de spreiding zien van de woningen met goede en minder goede energielabels over de kernen en wijken in de gemeente. Dit hangt met name samen met de periode dat buurten in de gemeente zijn gebouwd.

Figuur 3.5: Gemeente Bunnik. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad naar kernen, 2022



Bron: Gemeente Bunnik, RVO.

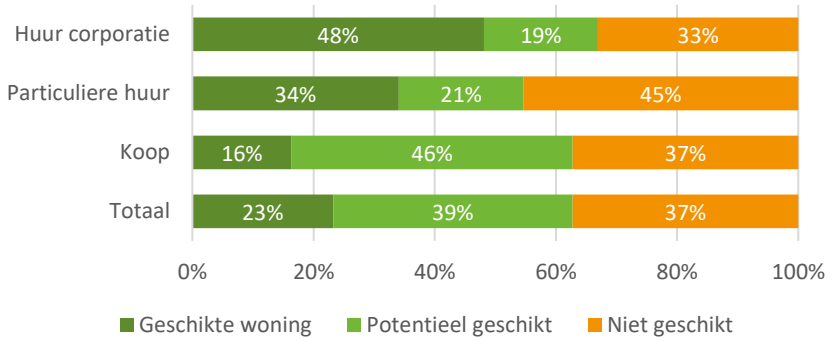
Bijna een kwart van de woningvoorraad levensloopgeschikt

Met het ouder worden van de bevolking en de toename van het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de komende jaren (zie paragraaf 3.1), neemt het belang van voldoende levensloopgeschikte woningen toe. Levensloopgeschikte woningen zijn woningen die bereikbaar zijn zonder trappen te lopen, waarin alle primaire functies (badkamer, toilet, keuken, woonkamer, slaapkamer) bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen en waarin voorzieningen zijn getroffen om de woning veilig en comfortabel te maken voor mensen met een lichte functiebeperking. Op basis van de WOZ-registratie van de gemeente is een Quick Scan, de 'Doorzonscan', uitgevoerd om te bepalen welk deel van de woningvoorraad geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking, welk deel relatief goedkoop geschikt is te maken en welk deel niet geschikt is te maken. In bijlage 1 staat een nadere uitleg van de 'Doorzonscan'.

Bijna een kwart van de woningvoorraad (23%) in de gemeente Bunnik is geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking. Daarnaast is zo'n 40% van de woningvoorraad potentieel geschikt, met een relatief beperkte investering geschikt te maken. Denk hierbij aan de plaatsing van een traplift of het verwijderen van drempels in de woning. Het overige deel van de woningvoorraad (37%) is op basis van de uitgevoerde Quick Scan niet geschikt te maken.

Tussen de eigendomscategorieën zijn verschillen te zien op het punt van de geschiktheid van de woningvoorraad. Van de corporatiewoningen is bijna de helft van de woningen (48%) geschikt. Corporaties hebben naar verhouding veel appartementen in hun voorraad. Bijna één op de vijf corporatiewoningen (19%) is potentieel geschikt te maken. Een derde deel van alle corporatiewoningen is niet geschikt en ook niet geschikt te maken. In de particuliere huur is het grootste deel van de woningen (45%) niet geschikt. Toch nog zeker een derde van deze woningen is geschikt en net zoals in de corporatie huur is het kleinste deel (21%) geschikt te maken. Hierbij moet wel worden bedacht dat de particuliere huursector het kleinst is en het daarom ook een beperkt aantal woningen betreft. Het verschil tussen huur en koop zit hem met name in het aandeel potentieel geschikte woningen. In de huur is dat gemiddeld 20%. In de koopsector is dat 46%. Het zijn dus met name koopwoningen die met een relatief goedkope ingreep geschikt kunnen worden gemaakt. De koopsector kent het kleinste aandeel geschikte woningen (16%). Er zijn in de koopsector naar verhouding wel veel woningen geschikt te maken (46%).

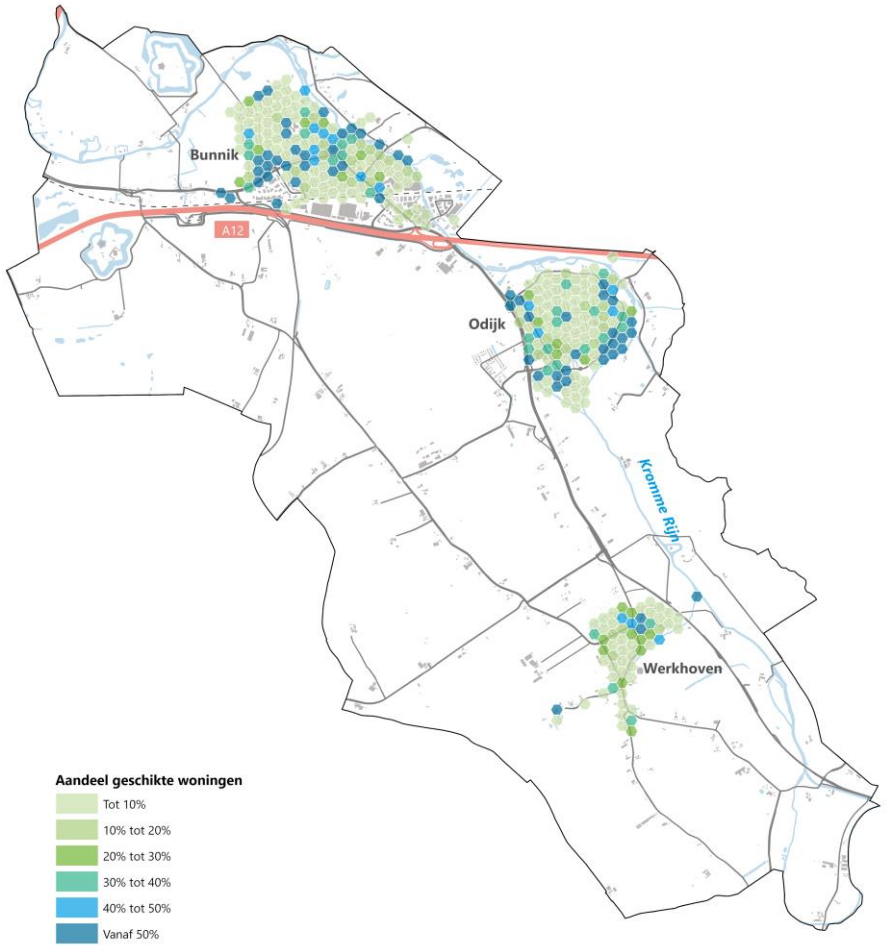
Figuur 3.6: Gemeente Bunnik. Geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte functiebeperking, 2022



Bron: Gemeente Bunnik, bewerking Companen.

De volgende kaart laat de spreiding over de kernen in de gemeente zien van de woningvoorraad naar geschiktheid.

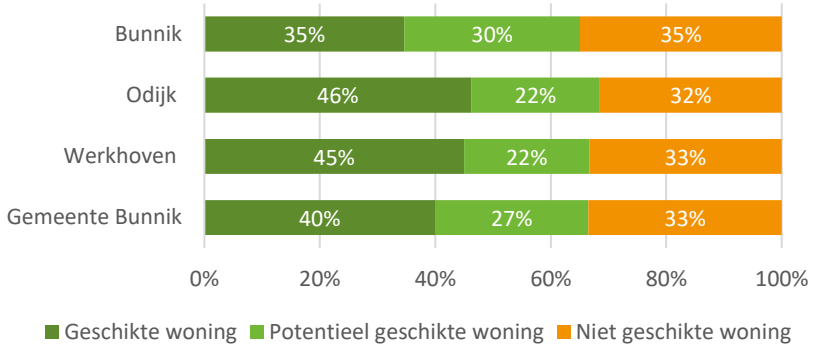
Figuur 3.7: Gemeente Bunnik. Aandeel levensloopgeschikte woningen naar kernen



Bron: Gemeente Bunnik, bewerking Companen.

Als mensen ouder worden neemt de kans toe dat zij worden geconfronteerd met lichamelijke gebreken. Vooral vanaf de leeftijd van 75 jaar neemt de kans hierop toe. Met lichamelijke beperkingen wonen in een woning die daar niet op is toegerust, is voor mensen beperkend. Zeker als er geen gezonde partner is die kan helpen bij de 'dagelijkse levensverrichtingen'. Het is daarom belangrijk om een beeld te hebben of alleenstaande 75-plussers in een woning wonen die geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking.

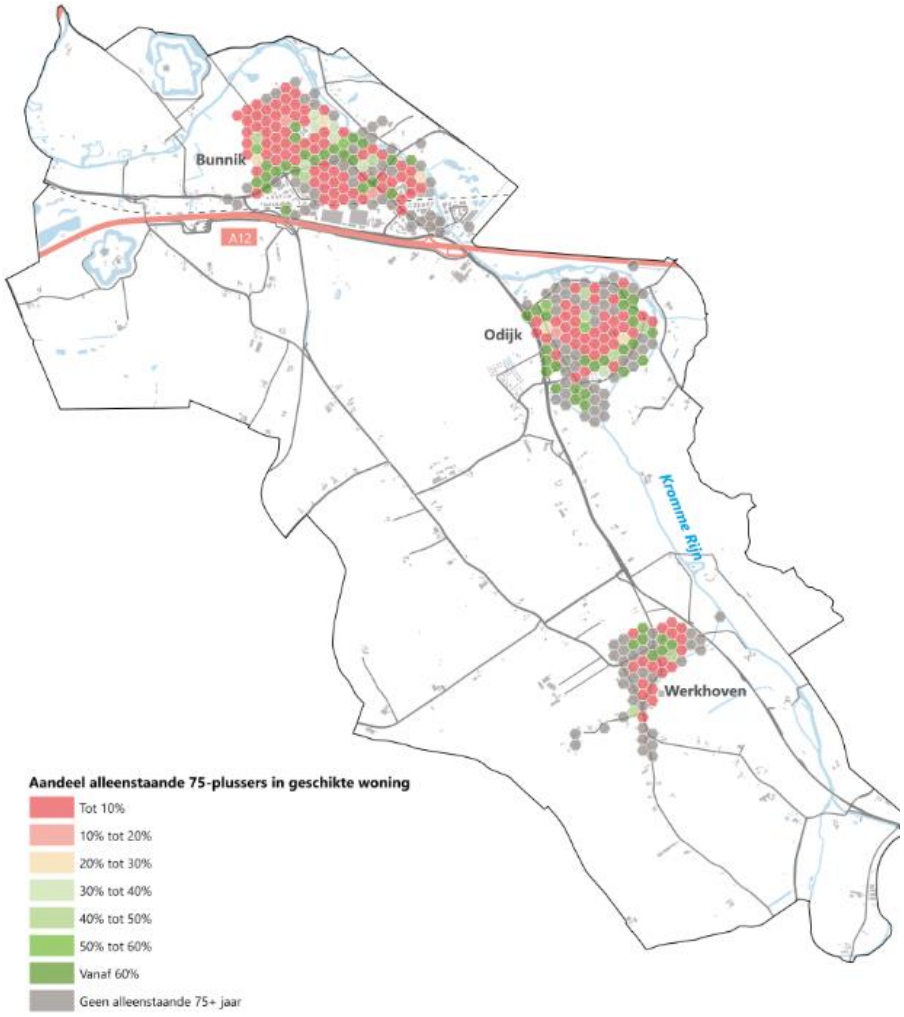
Figuur 3.8: Gemeente Bunnik. Aandeel alleenstaande ouderen (75+) in geschiktheid woning



Bron: Gemeente Bunnik.

Het blijkt dat 40% van de alleenstaande ouderen van 75 jaar en ouder in de gemeente Bunnik in een geschikte woning woont. Ruim een kwart (27%) woont in een potentieel geschikte woning en een derde in een niet geschikte woning. In Odijk en Werkhoven wonen de alleenstaande ouderen naar verhouding vaker in een geschikte woning dan in de kern Bunnik. Op de kaart hiernaast is op een lager schaalniveau de mate van geschikt wonen van alleenstaande ouderen in beeld gebracht.

Figuur 3.9: Gemeente Bunnik. Aandeel alleenstaande ouderen (75+) in een geschikte woning, 2023



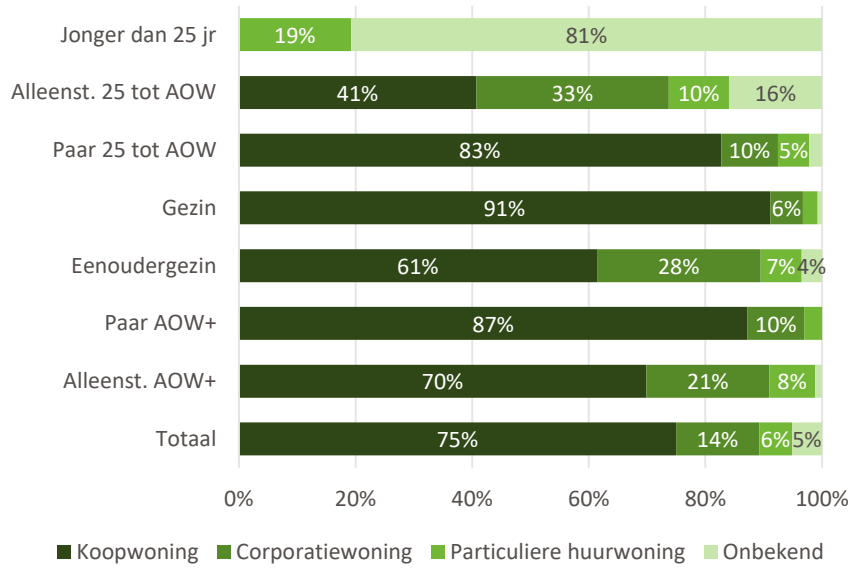
Bron: Gemeente Bunnik, bewerking Companen.

3.2 Bewoning van de woningvoorraad

Van de huishoudens in Bunnik woont 75% in een koopwoning, 14% in een corporatiewoning en 6% in een particuliere huurwoning. Van een klein deel is de woonsituatie op basis van de beschikbare bron niet bekend. Het aandeel huishoudens dat in een particuliere huurwoning woont, is wat lager dan het aandeel particuliere huurwoningen op de totale woningvoorraad. Dit duidt erop dat een deel van de particuliere huurwoningen niet door reguliere huishoudens wordt bewoond. Vaak betreft het in dit geval woningen die worden bewoond door alleenstaanden en kleine huishoudens die kort in de gemeente verblijven en zich niet inschrijven in de BRP, vaak arbeidsmigranten.

De woonsituatie van jonge zelfstandige huishoudens (tot 25 jaar) is voor het grootste deel onbekend. Het betreft ook een klein deel van de huishoudens in de gemeente. Ongeveer een vijfde van deze groep woont in een particuliere huurwoning in de gemeente Bunnik. Met name alleenstaanden in de leeftijd van 25 tot 67 jaar, eenoudergezinnen en alleenstaanden van 67 jaar en ouder wonen naar verhouding vaak in een corporatiewoning. Gezinnen, paren in de leeftijd van 25 tot 67 jaar en van 67 jaar en ouder wonen vaak in een koopwoning. Zij hebben vaker twee inkomens of een pensioen uit twee inkomens.

Figuur 3.10: Gemeente Bunnik. Woonsituatie naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar eigendomscategorie woning, 2020

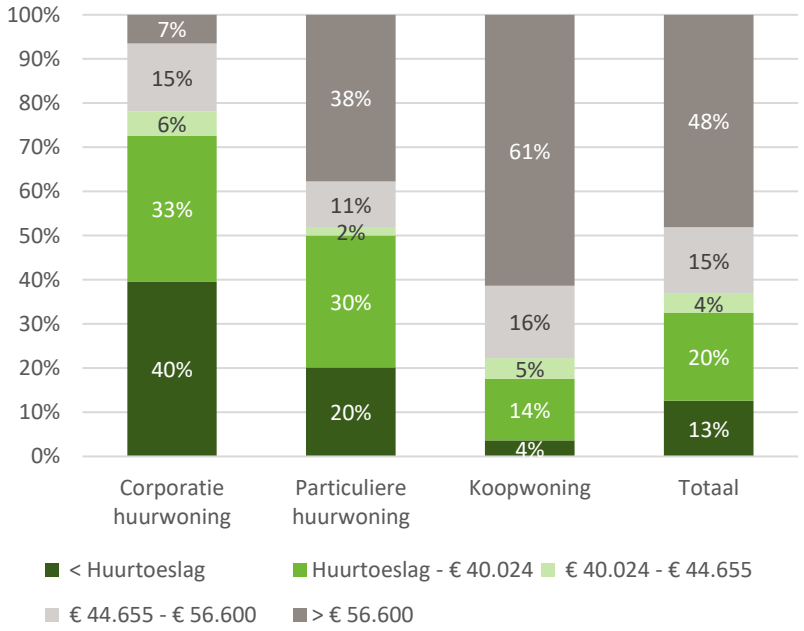


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Bewoning woningvoorraad naar inkomen

Van de huishoudens in de gemeente Bunnik behoort ruim een derde tot de doelgroep van de woningcorporaties. Zij hebben een bruto jaarinkomen tot € 44.655. Van alle huishoudens behoort 13% tot de doelgroep voor passend toewijzen en ruim 20% tot de overige corporatiedoelgroep. Ongeveer één op de zeven huishoudens heeft een middeninkomen tussen € 44.655 en € 56.600. Bijna de helft van de huishoudens (48%) in de gemeente heeft een hoger inkomen, vanaf € 56.600, ongeveer anderhalf keer modaal.

Figuur 3.11: Gemeente Bunnik. Bewoning van de woningvoorraad naar eigendomscategorie en inkomenssituatie, 2020



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

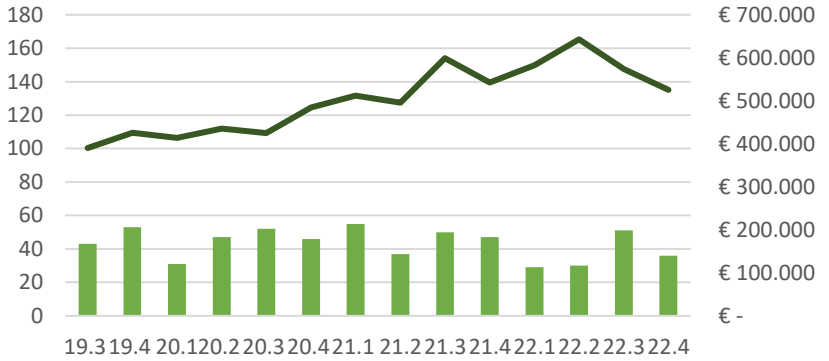
Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort bijna 80% tot de corporatiedoelgroep waarvan de helft tot de doelgroep voor passend toewijzen (40% van de huishoudens in een corporatiewoning). Ongeveer 20% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen. Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort ongeveer de helft tot de corporatiedoelgroep. De particuliere huursector, hoewel naar verhouding klein, heeft dus een duidelijke functie in het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. Vaak zijn deze woningen sneller toegankelijk voor mensen die snel

een woning nodig hebben dan corporatiewoningen. Van de huishoudens die in een koopwoning wonen, behoort ruim 20% tot de corporatiedoelgroep. Vaak betreft dit oudere huishoudens die weliswaar een laag inkomen hebben, maar wonen in een (grotendeels) afbetaalde woning, met lage maandlasten. Het grootste deel van de huishoudens met een koopwoning heeft een hoger inkomen.

3.3 Ontwikkeling van de marktdruk

De gemiddelde transactieprijs in de koopsector in de gemeente Bunnik is vanaf het derde kwartaal van 2019 tot en met het tweede kwartaal van 2022 aanmerkelijk toegenomen, van gemiddeld € 390.000 in het derde kwartaal van 2019 tot gemiddeld € 643.000 in het tweede kwartaal van 2022. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 is de gemiddelde transactieprijs weer gaan dalen, tot het niveau van medio 2021 (€ 542.700). Er is sprake van een sterk opgelopen marktdruk, die de afgelopen kwartalen weer iets normaliseert, maar nog steeds erg hoog is.

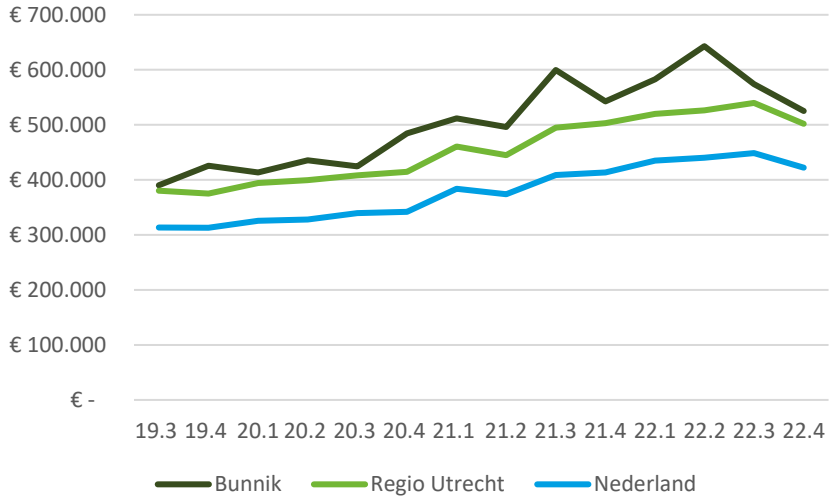
Figuur 3.12: Gemeente Bunnik. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs in de koopsector, derde kwartaal 2019 – vierde kwartaal 2022



Bron: Woningmarktcijfers.nl

De stijging van de gemiddelde transactieprijs in de gemeente Bunnik ligt naar verhouding in lijn met de ontwikkeling in de regio Utrecht en in Nederland als geheel, maar de gemeente Bunnik heeft een duurdere voorraad dan gemiddeld in de regio en in Nederland.

Figuur 3.13: Gemeente Bunnik. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Bunnik, regio en Nederland, derde kwartaal 2019 – vierde kwartaal 2022



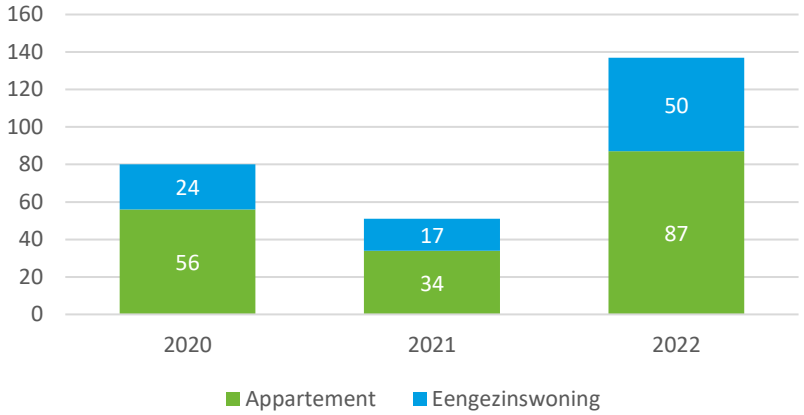
Bron: Woningmarktcijfers.nl

Marktdruk in de sociale huursector toegenomen

Het aantal verhuringen in de sociale huursector in de gemeente was de afgelopen jaren wisselend. In 2020 werden er 80 corporatiewoningen verhuurd aan een nieuwe huurder, in 2021 liep dit terug naar 51 (mogelijk is dit een effect van de coronaperiode) en in 2022 waren er weer 137 nieuwe verhuringen. In de periode van 2020 tot en met 2022 werden veel nieuwe corporatiewoningen opgeleverd[5], wat ook weer zorgde voor veel vervolgverhuizingen. De verwachting van de corporaties is dat het aantal verhuringen in 2023 weer wat zal dalen ten opzichte van 2022. Met de oplevering van de Kersenweide zal het aantal verhuringen weer toenemen.

[5] In totaal 219 woningen. Buurtschap Het Burgje 144 woningen, Rhijnhaeghe (1e deel) 51 woningen, Molenweg 24 woningen, Stationsweg 10 woningen.

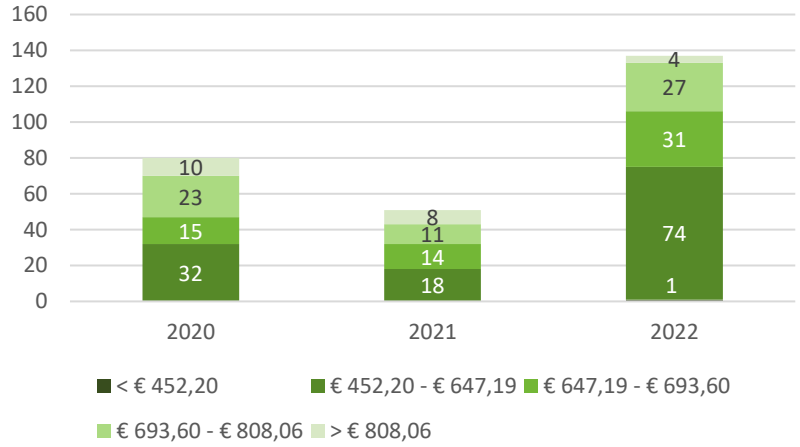
Figuur 3.14: Gemeente Bunnik. Aantal verhuringen naar type woning



Bron: Verhuurgegevens LEKSTEDEwonen, Portaal en Habion, 2023.

Er werden in 2022 naar verhouding veel woningen aan nieuwe huurders verhuurd in de betaalbare segmenten tot de eerste aftoppingsgrens (75 woningen) en tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (31 woningen). In totaal ging het om meer dan driekwart van de nieuwe verhuringen. In de jaren daarvoor betrof dit zo'n 60% van de nieuwe verhuringen.

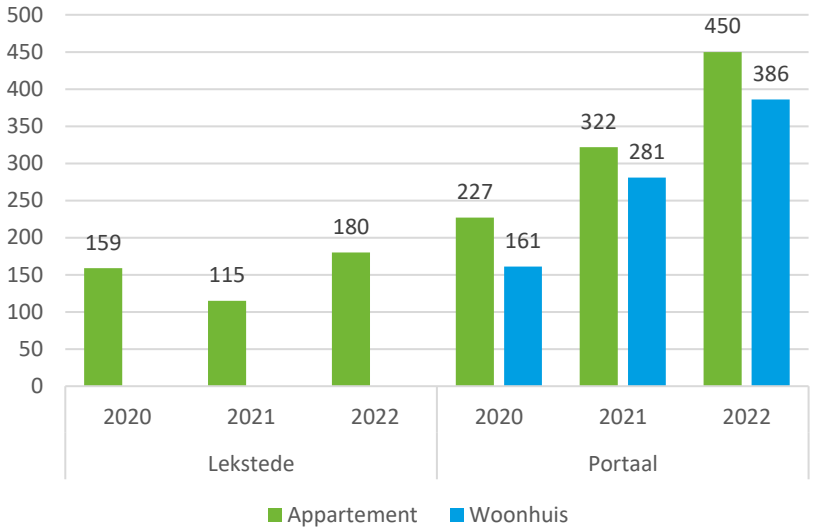
Figuur 3.15: Gemeente Bunnik. Aantal verhuringen naar prijsklassen



Bron: Verhuurgegevens LEKSTEDEwonen, Portaal en Habion, 2023.

Het gemiddeld aantal reacties op appartementen en woonhuizen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Met name bij Portaal nam het gemiddelde aantal reacties toe. In 2020 werd op een aangeboden appartement gemiddeld 227 keer gereageerd. In 2022 was dit opgelopen naar gemiddeld 450 reacties op een aangeboden appartement. Het gemiddelde aantal reacties op woonhuizen liep bij Portaal op van 161 in 2020 naar 386 in 2022. Vooral op nieuwbouw wordt erg veel gereageerd. Dit is een signaal dat de druk op de sociale huurmarkt in Bunnik sterk is toegenomen in de afgelopen jaren.

Figuur 3.16: Gemeente Bunnik. **Gemiddeld** aantal reacties naar woningtype en woningcorporatie

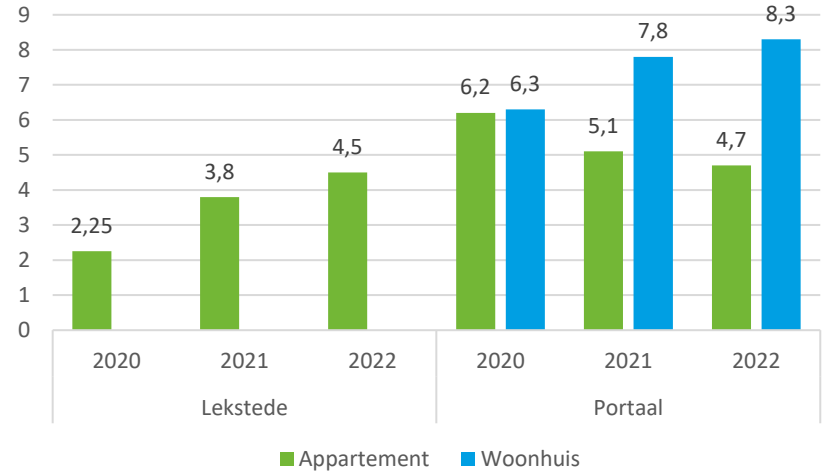


Bron: Verhuurgegevens LEKSTEDEwonen en Portaal, 2023.

Ook de gemiddelde zoektijd nam de afgelopen jaren sterk toe. In 2022 was de gemiddelde tijd dat een geslaagde woningzoekende actief op zoek was naar een woonhuis van Portaal in Bunnik meer dan 8 jaar. In 2020 was dit nog 6,3 jaar. Dat was destijds ook al een lange zoektijd. De zoektijd voor het vinden van een appartement nam bij Portaal echter wat af, van 6,2 jaar in 2020 naar 4,7 jaar in 2022. Bij LEKSTEDEwonen nam de gemiddelde zoektijd voor een appartement gestaag toe, van 2,3 jaar in 2020 naar 4,5 jaar in 2022.

Er is in Bunnik sprake van een grote druk op de sociale huursector.

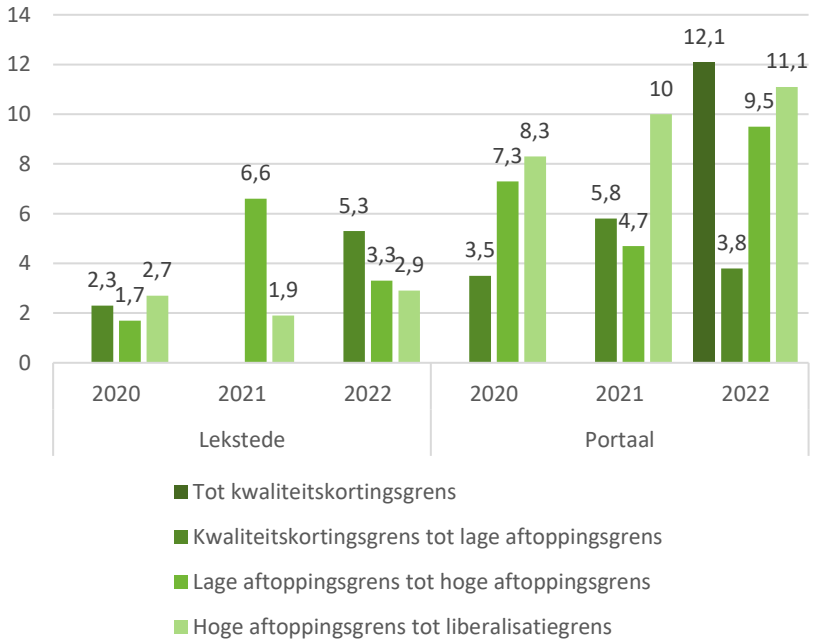
Figuur 3.17: Gemeente Bunnik. Gemiddelde zoektijd in jaren naar woningtype en woningcorporatie



Bron: Verhuurgegevens LEKSTEDEwonen en Portaal, 2023.

Wanneer we kijken naar de gemiddelde zoektijd in jaren per prijscategorie, zijn er behoorlijke verschillen. Bij Portaal is de gemiddelde zoektijd hoger naarmate de huurprijs van de woning hoger is. De uitzondering daarop zijn de woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens, met een gemiddelde zoektijd van 12,1 jaar. Bij LEKSTEDEwonen loopt de zoektijd naar prijscategorie meer uiteen. De verschillen hangen waarschijnlijk samen met het beschikbaar komen van woningen in de diverse prijscategorieën en met het labelen van woningen voor specifieke doelgroepen.

Figuur 3.18: Gemeente Bunnik. Gemiddelde zoektijd in jaren naar huurprijsklassen en woningcorporatie

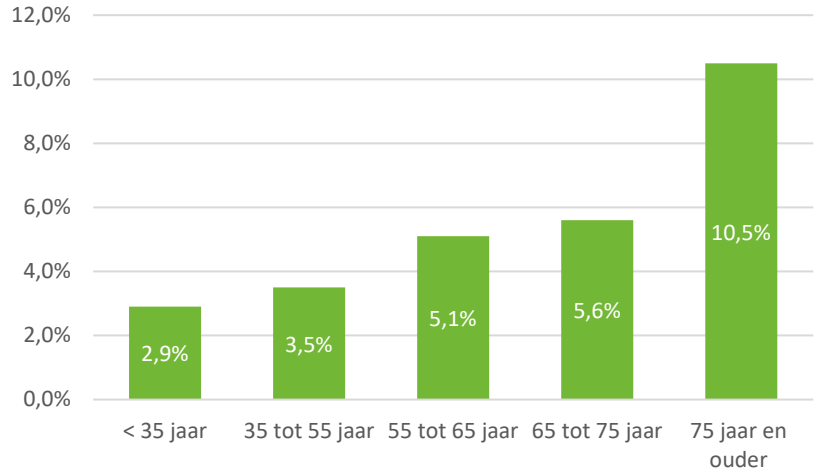


Bron: Verhuurgegevens LEKSTEDEwonen en Portaal, 2023.

De slaagkans van verschillende leeftijdsgroepen in de gemeente Bunnik verschilt sterk. De slaagkans is de verhouding van het aantal actief woningzoekenden en het aantal toewijzingen in een jaar. Uit de gegevens van Woningnet over de periode van 2020 tot nu blijkt dat de slaagkans van oudere woningzoekenden aanmerkelijk groter is dan van jonge woningzoekenden. Dit hangt samen met de inschrijfduur die bepalend is bij het toewijzen van een geadverteerde woning. Naarmate een woningzoekende ouder is, is de inschrijfduur doorgaans langer. De slaagkans van een woningzoekende jonger dan 35 jaar is 2,9% terwijl de slaagkans van een woningzoekende van 75 jaar

en ouder 10,5% is. Daarbij moet worden opgemerkt dat dit nog steeds een lage slaagkans is.

Figuur 3.19: Gemeente Bunnik. Slaagkans per leeftijdsklasse over de periode 2020 - 2023



Bron: Gegevens Woningnet, 2023.

Middeninkomens kunnen moeilijk kopen in Bunnik

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van ongeveer € 40.000 een hypotheek krijgen van ongeveer € 170.000 en kan een huishouden met een inkomen van € 45.000 een hypotheek krijgen van ongeveer € 190.000. Om in de gemeente Bunnik een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 558.000, is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 109.000 nodig. Bij een gemiddelde vrijstaande woning is een aanmerkelijk hoger inkomen nodig (€ 158.000). In de onderstaande tabel staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning te kopen in de gemeente (stand medio 2023).

Tabel 3.2: Gemeente Bunnik. Benodigd jaarinkomen per woningtype.

Woningtype	Transactieprijs	Benodigd jaarinkomen
Appartement	€ 437.000	€ 88.000
Tussenwoning	€ 558.000	€ 109.000
Hoekwoning	€ 580.000	€ 113.000
2^1-kap	€ 618.000	€ 129.000
Vrijstaand	€ 810.000	€ 158.000

Bron: Rabobank Hypotheken en Woningmarktcijfers.nl, 2023.

Huishoudens met een inkomen rond € 45.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactieprijzen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente Bunnik beperkt. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen ongeveer € 45.000 en circa € 56.000. Voor alleenstaande huishoudens is het kopen van een woning nagenoeg onmogelijk.

4 Ontwikkeling woningbehoefte

Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente in de komende jaren. Allereerst gaan we in op de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling in Bunnik en kijken we naar de benodigde inloop van het woningtekort. Vervolgens wordt aan de hand van de woonvoorkeuren en verhuisgedrag van verschillende groepen huishoudens een beeld gegeven van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op de meest recente bevolkings- en huishoudens prognose van Primos. Volgens de Primosprognose neemt het aantal huishoudens in de gemeente in de periode 2023 – 2030 toe met 1.730 huishoudens. Het aantal inwoners stijgt volgende deze prognose in dezelfde periode met 3.151 inwoners.

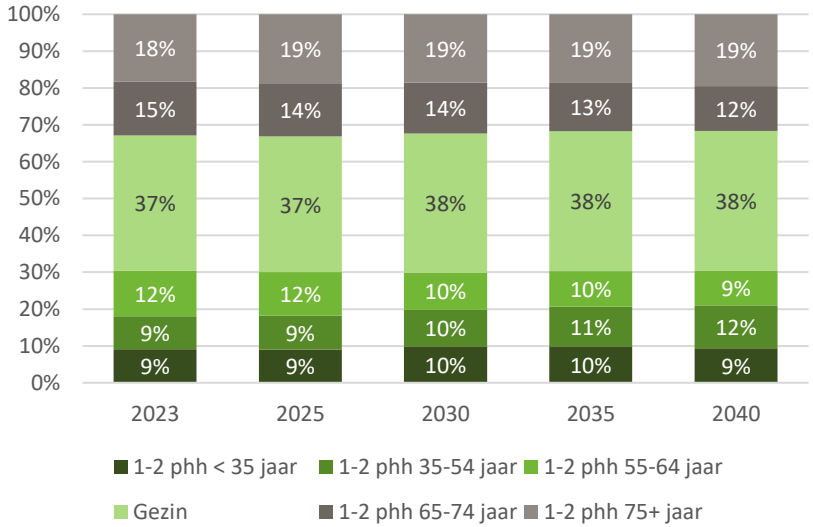
Tabel 4.1: Gemeente Bunnik. Primos bevolkings- en huishoudensprognose, 2023 - 2040

	2023	2025	2030	2035	2040
Bevolking	15.758	15.973	18.909	21.323	23.017
Huishoudens	6.723	6.842	8.453	9.553	10.349

	2023 tot 2030	2031 tot 2035	2036 tot 2040
Bevolking	+3.151	+2.414	+1.694
Huishoudens	+1.730	+1.100	+796

Bron: Primos bevolkings- en huishoudensprognose 2023.

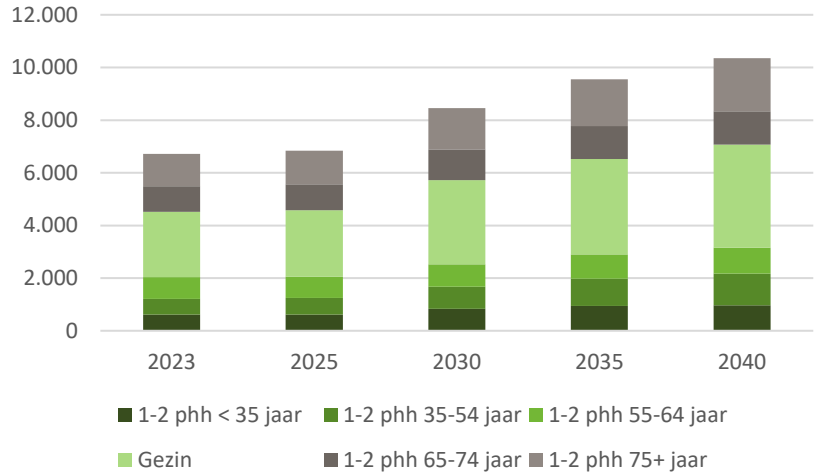
Figuur 4.1: Gemeente Bunnik. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenssamenstelling naar verhouding, 2023 - 2040



Bron: Primos huishoudensprognose 2023.

De verdeling van de huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling blijft in Bunnik volgens de prognose naar de toekomst toe vrijwel gelijk. In veel gemeenten is sprake van een forse toename van het aantal oudere huishoudens, met name in de leeftijd vanaf 75 jaar. In Bunnik is dat niet het geval. Dat hangt samen met aan de ene kant de grote toestroom van jonge kleine huishoudens en gezinnen en aan de andere kant het vertrekoverschot van oudere huishoudens. Het aantal oudere huishoudens neemt in Bunnik wel toe, omdat de hele bevolking in omvang toeneemt, maar naar verhouding is de vergrijzing beperkt.

Figuur 4.2: Gemeente Bunnik. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudens-samenstelling in aantallen, 2023 - 2040



Bron: Primos huishoudensprognose 2023.

4.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 5,5% nu naar 2% in 2030. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus van uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

Op basis van de Primos prognose, rekening houdend met het inlopen van het woningtekort van 2% in 2030, is er in de gemeente Bunnik een extra woning-behoefte van 2.190 woningen in de periode tot en met 2030 en van nog eens 1.100 woningen in de periode 2031 tot en met 2035. De totale extra woning-behoefte tot en met 2035 bedraagt daarmee 3.290 woningen.

Tabel 4.2: Gemeente Bunnik. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte volgens prognose, tot en met 2030 en 2031 tot en met 2035

	2023 t/m 2030	2031 t/m 2035
Toename huishoudens	+1.950	+1.100
Inlopen woningtekort	+240	
Totaal	+2.190	+1.100

Bron: Primos prognose, bewerking Companen.

Kwantitatieve woningbehoefte kernen en wijken

Tabel 4.3: Gemeente Bunnik. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte per kern 2023 tot en met 2035

	2023 t/m 2030	2031 t/m 2035
Bunnik	+1.005	+510
Odijk	+860	+430
Werkhoven	+325	+160
Totaal	**+2.190**	**+1.100**

Bron: Primos prognose, bewerking Companen.

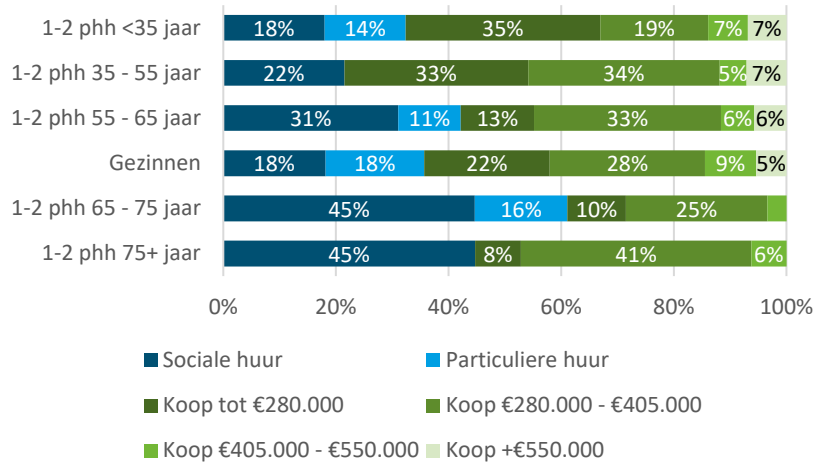
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

Voor het in beeld brengen van de woonwensen baseren we ons op het WoON 2021. Dit is een groot landelijk woon- en verhuiswensenonderzoek dat driejaarlijks wordt uitgevoerd. Om betrouwbare uitkomsten voor Bunnik te krijgen, werken we met een referentiegebied, waarin we lokaal specifieke

achtergrondkenmerken gebruiken om tot een zo concreet mogelijk beeld van de situatie in Bunnik te komen.

Figuur 4.3: Referentiegebied Bunnik. Woonwensen van verschillende huishoudensgroepen



Bron: WoON 2021.

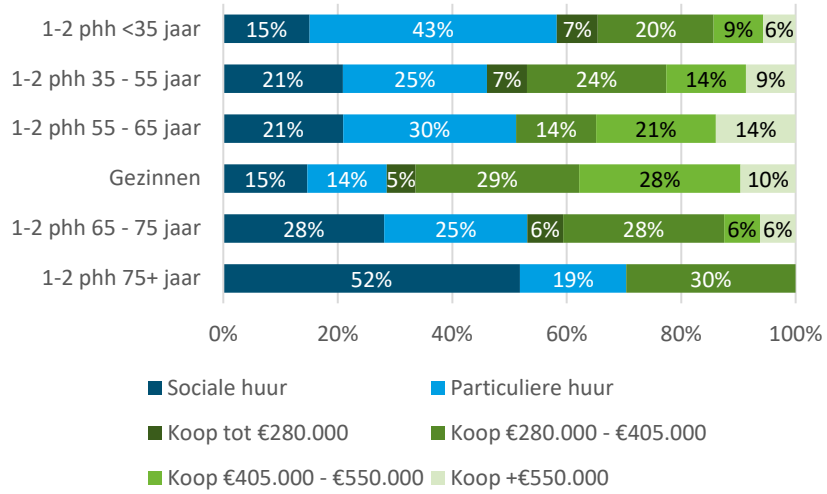
- Bij jonge huishoudens lopen de wensen uiteen. Een deel van hen wil huren, maar de wens om te kopen is groter. Het grootste deel van deze groep wenst een koopwoning tot € 280.000 of van € 280.000 - € 405.000.
- Kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar zoeken met name een koopwoning tot € 280.000 of van € 280.000 - € 405.000. Er is onder deze groep geen belangstelling voor particuliere huurwoningen.
- Kleine huishoudens van 55 tot 65 jaar willen voornamelijk een koopwoning tot € 280.000 of van € 280.000 - € 405.000. Daarnaast is er een behoorlijk aandeel dat een huurwoning wenst en dan met name een sociale huurwoning.
- De woonwensen van gezinnen lopen net zoals de jonge huishoudens uiteen. Er is onder gezinnen belangstelling voor de huursector, ook de particuliere huursector, maar het merendeel van de gezinnen wil een woning kopen. Het accent ligt op het segment tot € 405.000, maar er zijn ook gezinnen die meer kunnen besteden.
- De kleine huishoudens van 65 tot 75 jaar hebben vaak de wens te verhuizen naar een huurwoning en dan met name naar een sociale huurwoning. Maar een flink deel (bijna 40%) wil bij verhuizing een woning kopen.
- De kleine huishoudens van 75 jaar en ouder heeft bij verhuizing een wens om naar een betaalbare koopwoning te verhuizen of naar een sociale huurwoning. Deze groep richt zich dus ook op hoge leeftijd nog op de koopsector.

Woonwensen en verhuisgedrag vergeleken

Zoals benoemd zijn woonwensen slechts een (beperkte) voorspeller van gedrag op de woningmarkt. Vaak geven mensen in een enquête aan iets te willen, maar doen zij in de praktijk vervolgens iets anders. We vergelijken de woonwensen daarom met het feitelijke gedrag in Bunnik. Enkele belangrijke verschillen:

- Kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar en 75 jaar en ouder verhuizen wel naar een particuliere huurwoning terwijl dat niet uit de wensen blijkt.
- Er wordt veel meer naar een particuliere huurwoning verhuisd dan uit de wensen blijkt. Met name jongere kleine huishoudens verhuizen veel naar particuliere huurwoningen, terwijl het de wens is om te kopen.
- Huishoudens die willen kopen wensen voornamelijk koopwoningen tot € 405.000 maar verhuizen voornamelijk naar koopwoningen met een prijs boven € 405.000.

Figuur 4.4: Gemeente Bunnik. Verhuisgedrag van verschillende huishoudensgroepen, 2011 - 2021



Bron: CBS Microdata.

Behoefte aan sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 808 bedoeld. Een deel van deze doelgroep valt onder de regels voor passend toewijzen. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot ongeveer € 25.475 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 34.575. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 647 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 694 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastlegt in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling.

Onderstaande tabel laat zien dat er bij zowel een lage koopkrachtontwikkeling (0%) als een hoge koopkrachtontwikkeling (0,6%) sprake zal zijn van groei van de doelgroep.

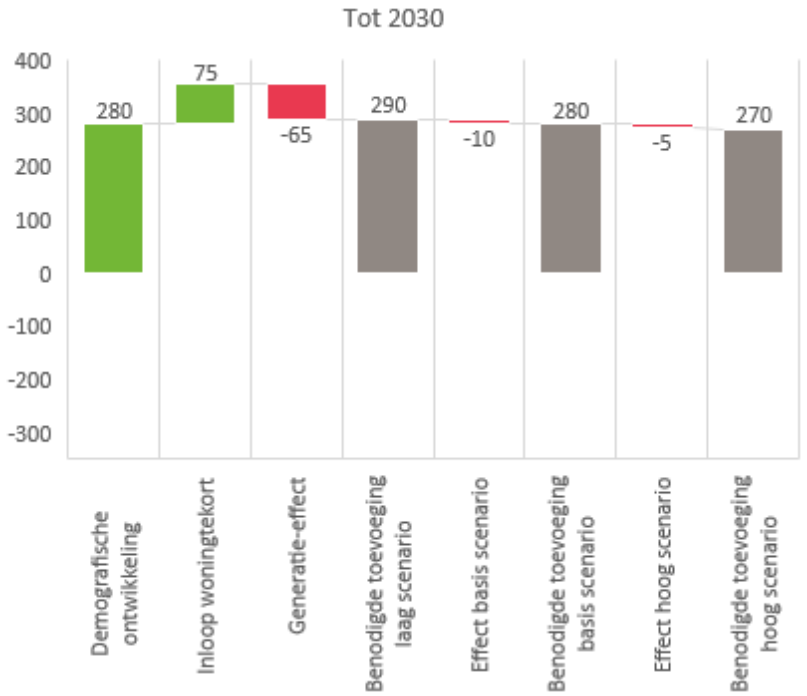
Tabel 4.4: Gemeente Bunnik. Verwachte inkomensontwikkeling, 2023 - 2025 - 2030

	2023	2025			2030		
		Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)	Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)
Huurtoeslaggroep	780	797	790	788	995	975	970
HT - € 44.035	1.321	1.342	1.333	1.326	1.654	1.632	1.614
€ 44.035 - € 48.625	315	323	324	327	396	402	409
Vanaf € 48.625	4.306	4.381	4.395	4.401	5.408	5.444	5.460
Totaal	**6.723**	**6.842**	**6.842**	**6.842**	**8.453**	**8.453**	**8.453**

Bron: Primos prognose, CBS 2022, Lokale monitor wonen 2022, bewerking Companen.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad, de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 48.625 op basis van drie economische scenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Dit is het aandeel mensen met een inkomen boven de € 48.625 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 808 woont.

Figuur 4.5: Gemeente Bunnik. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkrachtscenario's, 2023 tot 2030



Bron: Primos prognose, CBS 2023, Lokale monitor Wonen 2022, bewerking Companen.

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot 2030 op 280 huishoudens. Als we uitgaan van het inlopen van het woningtekort met 75 woningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 355 sociale huurwoningen. Echter, met het ouder worden van de naoorlogse babyboomgeneratie neemt het eigen woningbezig onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw

een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit betekent dat de behoefte van ouderen aan sociale huurwoningen niet zondermeer trendmatig kan worden doorgetrokken. We noemen dit het generatie-effect. Het generatie-effect zorgt ervoor dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Bunnik met 65 woningen minder toeneemt dan op basis van de demografische doorrekening van de omvang van de doelgroep.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0 procent per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 290 woningen in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,3 procent (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 280 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,6 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 270 extra woningen nodig in de sociale huur.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd.

De coronacrisis vraagt om waakzaamheid voor al te veel economisch optimisme. De vraag is hoe de economie zich zal ontwikkelen en in welke mate huishoudens profiteren. Daarnaast zullen ook de huidige stijging van gasprijzen, energieprijzen en hoge inflatie de komende jaren invloed hebben op de woningmarkt. Hoewel het exacte effect hiervan lastig is te overzien, is wel te verwachten dat er steeds meer mensen hun rekeningen niet meer kunnen betalen. De behoefte aan betaalbaar wonen zal hierdoor zeker op korte termijn toenemen. Het belang om voldoende betaalbare sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen neemt hierdoor toe.

Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange termijn. Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het basisscenario als bandbreedte te hanteren. Dat betekent het toevoegen van 280 tot 290 sociale huurwoningen, zo'n 15% van de totale extra woningbehoefte in de periode tot 2030. Dit aandeel is aanmerkelijk lager dan de 30% waar in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda op wordt gestuurd. Dat de behoefte in Bunnik lager is, hangt samen met de naar verhouding kleine corporatievoorraad in de gemeente. Dit is een situatie die historisch is gegroeid. Bunnik heeft veel huishoudens met een hoger inkomen en naar verhouding weinig huishoudens met een laag inkomen. De *behoefte* aan sociale huurwoningen moet los gezien worden van het *fair-share-principe*, wat ervan uitgaat dat gemeenten in een regio in gelijke mate bijdragen aan het huisvesten van kwetsbare groepen.

Frictie tussen vraag en aanbod: nieuwbouw- en herstructureringsopgave, kansrijke en kwetsbare segmenten

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waarvan al voldoende aanbod is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Bunnik. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woon-

wensen zijn daarom vergeleken met de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen, is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we zoals beschreven meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

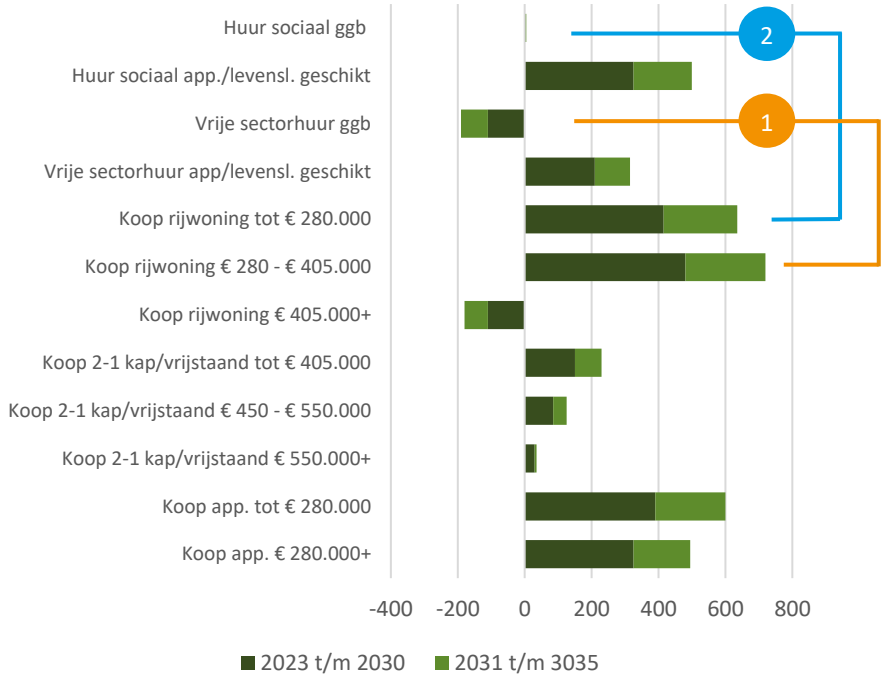
Sociale huursector: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat vooral uit appartementen en levensloopgeschikte woningen. In de praktijk kunnen dat ook grondgebonden levensloopgeschikte woningen zijn. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Er is geen extra behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector. Dat betekent niet dat er geen vraag is naar deze woningen, maar dat vraag en aanbod de komende periode in evenwicht zijn.

Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De vraag in de vrije huursector is grotendeels een vraag naar middenhuur. De extra vraag aan middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden vrije sector huurwoningen.

Figuur 4.6: Gemeente Bunnik. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2023 tot en met 2030 en 2031 tot en met 2035



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2023.

1 Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is blijft er (extra)

vraag naar grondgebonden huurwoningen in de vrije huursector. Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

Ouderen willen vaak een woning kopen

Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning.

Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar

In de koopsector is er veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. Er zijn in Bunnik veel koopwoningen met een hoge waarde (boven € 405.000). Deze woningen zijn bereikbaar voor kopers die zelf hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen in de afgelopen periode en de overwaarde van hun huidige woning kunnen benutten. Voor huishoudens die geen woning te verkopen hebben (koopstarters) geldt dit niet. Zij zijn de aansluiting kwijt geraakt bij de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat er een aanzienlijke extra vraag is naar betaalbare koopwoningen in Bunnik.

De grootste extra vraag is er naar grondgebonden woningen. In de appartementensfeer is er in de periode tot en met 2030 zowel een aanvullende vraag naar goedkope als naar duurdere koopappartementen.

Dure koop potentieel onder druk

Omdat er veel dure koopwoningen zijn in Bunnik is de extra vraag in het dure koopsegment relatief beperkt. Er is potentieel veel aanbod van vrijkomende woningen. Bij woningen met een minder gunstige prijs-kwaliteitverhouding ontstaat potentieel vraaguitval. Dit doet zich mogelijk voor bij de dure rijwoningen in het prijssegment boven € 450.000. Aan de meer luxe koopwoningen (tweekappers en vrijstaande woningen) in het dure segment is wel een extra behoefte. Een mogelijk risico bij deze situatie is dat bestaande woningen in het dure segment minder goed kunnen concurreren met nieuwbouw, zeker nu de energetische kwaliteit van woningen een zeer belangrijk aspect is geworden bij de koopbeslissing.

Woningbehoefte per kern

Aan de hand van de huishoudenssamenstelling, de omvang en samenstelling van de woningvoorraad en van een analyse van verhuisbewegingen is een vertaling van de woningbehoefte gemaakt naar de kernen van de gemeente.

Tabel 4.5: Gemeente Bunnik. Kwalitatieve woningbehoefte per kern, 2023 tot en met 2030

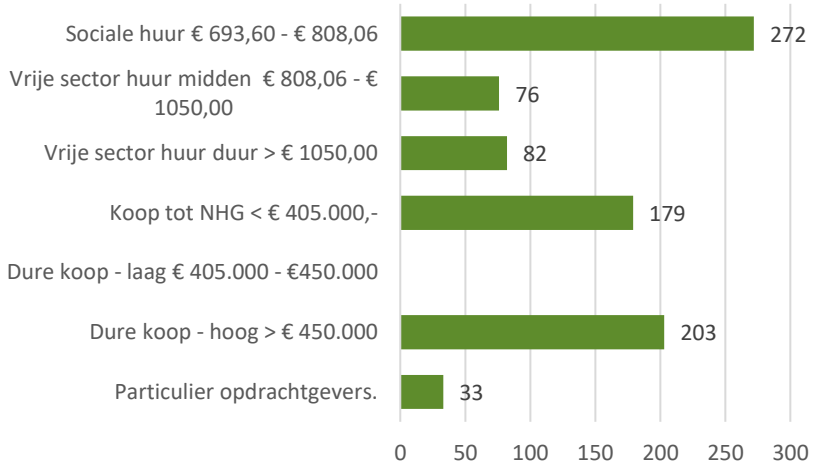
	Bunnik	Odijk	Werkhoven
Huur grondgebonden	-	-	-
Huur appartement	++++	+++	+
Koop eengezins betaalbaar[6]	++++	++++	++++
Koop eengezins duur	-	0	+
Koop appartement	++++	++++	++
Totale woningbehoefte	**+1.005**	**+860**	**+325**

Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2023.

4.4 Vergelijking met de planvoorraad

Om te voorzien in de inloop van het huidige woningtekort en de aanvullende woningbehoefte die de komende jaren ontstaat, moeten voldoende en de juiste woningen worden toegevoegd. We vergelijken in deze paragraaf daarom de bekende planvoorraad in de gemeente met de ontwikkeling van de woningbehoefte.

Figuur 4.7: Gemeente Bunnik. Planvoorraad harde plannen 2023 tot en met 2027, naar eigendom en prijssegment



Bron: Gemeente Bunnik.

In totaal zijn er 845 harde plannen. Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte is er sprake van onvoldoende capaciteit. De aanvullende woningbehoefte is tot en met 2030 2.190 woningen. Er zijn harde plannen voor 845 woningen. De zachte planvoorraad bestaat uit ongeveer 3.800 plannen.
Er zijn harde plannen voor ruim 272 sociale huurwoningen. Daarmee wordt ruim voorzien in de behoefte van inwoners van Bunnik in de komende jaren. Met deze plannen bestaat bijna 30% van de harde planvoorraad uit plannen voor sociale huurwoningen. Ook de planvoorraad voor huurwoningen in de vrije huursector sluit getalsmatig goed aan bij de behoefte die wij voorzien voor de komende jaren. Dat geldt ook voor de plannen voor dure koopwoningen. Echter, om in de extra vraag naar betaalbare koopwoningen te voorzien, zal bij

[6] Betaalbaar: tot € 405.000.

het toevoegen en opharden van woningbouwplannen een sterke focus moeten liggen op het betaalbare koopsegment. De huidige harde planvoorraad voor dit segment is aanmerkelijk kleiner dan de behoefte die we voor de komende jaren voorzien.

Tabel 4.6: Gemeente Bunnik. Harde plancapaciteit 2023 tot en met 2027 per kern, naar eigendom en prijssegment

	Bunnik	Odijk	Werkhoven
Sociale huur € 693 - € 808	16	237	19
Vrije sector huur midden € 808 - € 1.050	10	64	2
Vrije sector huur duur > € 1.050	78	4	-
Koop tot NHG < € 405.000	-	179	-
Dure koop - laag € 405.000 - € 450.000	-	-	-
Dure koop - hoog > € 450.000	-	167	36
Particuliere opdrachtgevers	-	32	1
Totaal	**104**	**683**	**58**

Bron: Gemeente Bunnik.

De planvoorraad concentreert zich in belangrijke mate in de kern Odijk, waar Kersenweide wordt ontwikkeld. Het plan Kersenweide wordt voor een deel tot en met 2027 opgeleverd. Het is de bedoeling dat er per jaar nog 201 woningen worden opgeleverd. Bezien vanuit de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte, is de toekomstige woningvraag in de kern Bunnik (getalsmatig en naar verhouding) veel groter dan waar de harde planvoorraad in voorziet. Ook in de kern Werkhoven is de extra woningbehoefte in de periode tot en met 2030 veel groter dan de harde planvoorraad. De analyse van verhuisbewegingen laat zien dat er maar beperkt wordt verhuisd tussen de kernen binnen de gemeente. Aantrekkelijk aanbod in Kersenweide zal ook interessant zijn voor inwoners van Bunnik en Werkhoven, maar in belangrijke mate voorzien in de woningbehoefte op regionaal niveau. De autonome behoefteontwikkeling van de huidige inwoners van de drie kernen, met vaak de wens om in hun eigen kern te kunnen blijven wonen, moet niet uit het oog worden verloren.

Woondeal

In de Woondeal Regio U10 zijn afspraken gemaakt over het realiseren van woningen in de periode tot en met 2030. In totaal gaat het om het realiseren van 2.179 woningen (bruto). Van deze woningen worden 963 woningen gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koop tot maximaal € 355.000). Het aandeel betaalbare woningen binnen de Woondealafspraken is daarmee in Bunnik 44%. Op aantal van 2.179 woningen worden 398 sociale huurwoningen toegevoegd. Dit is 18% van de toe te voegen woningen.

Tabel 4.7: Gemeente Bunnik. Woondealafspraken over het toevoegen van betaalbare woningen, 2022 t/m 2030

	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
Periode	Sociale huurwoningen	Vanaf sociale huurgrens tot € 1.000 per maand	Koopwoningen (tot € 355.000)	Totaal
2022 t/m 2025	148	73	74	**295**
2026 t/m 2030	250	125	293	**668**
Totaal	**398**	**198**	**367**	**963**

Bron: Woondeal Regio U10.

4.5 Woningvraag speciale doelgroepen

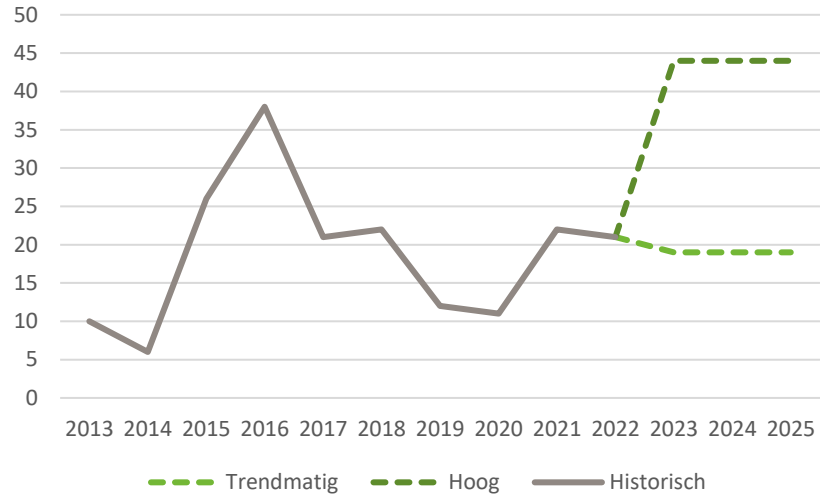
Woonbehoefte vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders (statushouders) is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de

omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de korte termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is voor 2023. Deze taakstelling ligt ongeveer op het niveau van de hoogste piek in de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders.

In onderstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor de gemeente Bunnik uit op een jaarlijkse taakstelling van 19 vergunninghouders. De bovengrens ligt op een jaarlijkse taakstelling van 44 vergunninghouders.

Figuur 4.8: Jaarlijkse taakstelling vergunninghouders, gemeente Bunnik 2013 - 2022; prognose 2023 - 2025



Bron: Rijksoverheid 2023, bewerking Companen.

Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn jaarlijks 10 woningen nodig bij een woningbezetting van 2 personen en 6 woningen bij een woningbezetting van 3 personen. Wanneer we uitgaan van het hoge scenario zijn er jaarlijks 22 woningen nodig bij een woningbezetting van 2 personen en 15 woningen bij een woningbezetting van 3 personen. De woningen waar vergunninghouders in terecht komen bestaat in grote mate uit corporatiewoningen.

Spoedzoekers

Een deel van de woningzoekenden in de gemeente heeft met grote spoed een woning nodig. Dit zijn doorgaans mensen die door een plotselinge verandering in hun leven moeten verhuizen en snel een andere woning nodig hebben. Waar het de groep betreft die zich richt op een sociale huurwoning, is in beeld

gebracht om hoeveel mensen het in Bunnik gaat en wat hun achtergrondkenmerken zijn. Een deel van de spoedzoekers komt op grond van hun situatie in aanmerking voor voorrang bij de woningtoewijzing omdat zij vallen onder de urgentieregeling. Deze woningzoekenden worden dan opgenomen als urgent zoekenden in de systemen van de corporaties en van Woningnet. We weten dat een deel van de spoedzoekers via de corporaties niet in beeld is, vaak omdat zij niet staan ingeschreven voor een corporatiewoning en zelf op voorhand inschatten dat zij kansloos zijn om op korte termijn via de corporatie aan een woning te worden geholpen. Vaak vinden deze mensen een woning in de particuliere huur en slapen tijdelijk bij vrienden op de bank.

Uit de gegevens van Woningnet komt naar voren dat in de periode 2020 tot en met 2022 woningen zijn toegewezen aan 9 urgent woningzoekenden. 4 toewijzingen in 2020, 1 toewijzing in 2021 en 4 toewijzingen in 2022. Deze urgent woningzoekenden hebben allemaal een woning van Portaal toegewezen gekregen. Er was 2 keer sprake van directe bemiddeling en 7 keer is de woning toegewezen via het aanbodmodel. Iets meer dan de helft van de urgenten heeft een leeftijd tot 40 jaar.

Urgentieregeling

Maar weinig mensen die zich melden om op grond van de urgentieregeling met voorrang een woning te krijgen komen daarvoor ook in aanmerking. In de periode van 2020 tot en met 2022 zijn er zeven aanvragen toegewezen van de in totaal 36 aanvragen (19%). In 2020 werd 12% van de aanvragen voor urgentie toegewezen, in 2021 was dit 33% en in 2022 20%. Met name in 2020 en 2021 werd een groot deel van de aanvragen afgewezen. Deze afwijzingen in 2020 bestonden vaak uit het feit dat de aanvrager al een lange wachttijd had waarmee er via het aanbodsysteem werd geacht binnen afzienbare tijd een woning te vinden. In 2021 bestonden de afwijzingen merendeel uit het niet tijdig of juist indienen van de aanvraag of dat er geen sprake was van een noodsituatie. In 2022 werden aanvragen afgewezen omdat de aanvragers al een lange wachttijd hadden.

Tabel 4.8: Gemeente Bunnik. Urgentie aanvragen, afwijzingen en toewijzingen

	2020	2021	2022
Urgentie aanvragen	17	9	10
Afgewezen aanvragen	13	6	3
Aanvraag buiten behandeling gesteld	1	0	3
Aanvraag ingetrokken	1	0	2
Toegewezen aanvragen	**2**	**3**	**2**

Bron: Registratie Het Vierde Huis.

In 2022 zijn er 3 aanvragen buiten behandeling gesteld en 2 aanvragen ingetrokken. Gezien de verhouding tussen het aantal aanvragen en het aantal toewijzingen raden we aan om de aanvraagprocedure en de informatie die hierover wordt gedeeld met inwoners nog eens goed te bekijken. In veel gemeenten en ook in de gemeente Bunnik wordt er met potentiële aanvragers eerst een kansadviesgesprek gevoerd. Het voeren van een gesprek kan snel helderheid geven of de aanvrager voor urgentie in aanmerking kan komen en wat de aanvrager moet aanleveren voor de aanvraag. Op die manier kan worden voorkomen dat een groot deel van de aanvragen moet worden afgewezen.

5 Wonen en zorg

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale- en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd, zodat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag naar wonen met zorg komt vanuit verschillende doelgroepen. Deze doelgroepen zijn: ouderen, mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen, mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO) en kwetsbare jongeren die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf. Het aantal zorgbehoevenden dat hierdoor actief is op de woningmarkt neem toe.

De analyse baseren we voor de behoefteontwikkeling op de Woonzorgweter van Companen. Voor het aanbod putten we uit de aanbodinventarisatie die de gemeente in bezit heeft. Daarmee zijn we in staat om het aanbod met de vraag te matchen om tot een woonopgave te komen.

Indicatiestelling als uitgangspunt woonvraag

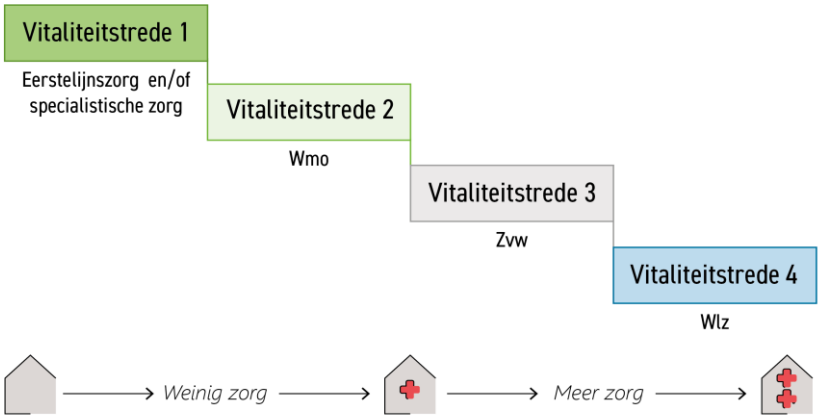
De grens tussen de doelgroepen van wonen met zorg is niet altijd scherp te trekken. Een oudere die woont in een 24-uursinstelling heeft soms ook een (licht) verstandelijke beperking, een bewoner van een Beschermd Wonen instelling (GGZ) soms ook. Bij de behoefteraming van wonen met zorg zijn we uitgegaan van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van hun woonbehoefte. Hoewel het bij de zorgvraag gaat om personen (indicaties worden immers afgegeven aan personen), gaat het bij de woonvraag om huishoudens.

Woonvraag ouderen

Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan een specifieke woonvorm zoals geclusterd wonen voor ouderen, maken wij gebruik van het vitaliteitstredenmodel van Companen. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meeste vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65+) ingedeeld op basis van de ‘zwaarste’ zorgvorm die zij in het afgelopen jaar ontvingen. Als voorbeeld ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wmo krijgen als wijkverpleging vanuit de Zvw, tellen we mee in vitaliteitstrede 3.

- De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat ook hier om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw.
- In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een verpleeghuis, maar zij kiezen er tegenwoordig vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met intensieve zorg (vanuit een Modulair Pakket Thuis of Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)-situatie.

Figuur 5.1: Vitaliteitstredenmodel



Bron: Companen

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen om te verhuizen naar een geclusterd woonconcept voor ouderen. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont het grootste deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

Regulier wonen: 'Gewone' woning, die niet is gelabeld of bestemd voor een bepaalde doelgroep. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's.

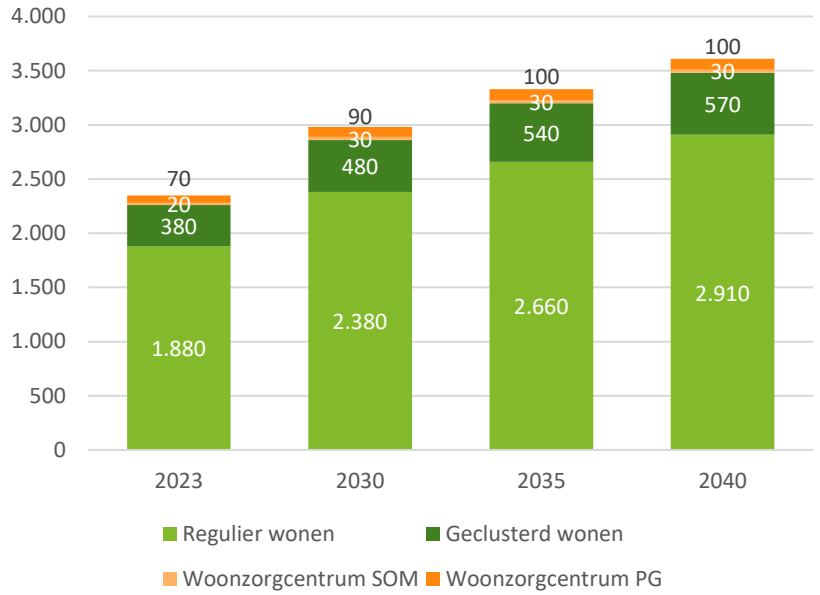
Geclusterd wonen voor ouderen: Woonvorm voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel met een zekere mate van beschutting en de mogelijkheid voor laagdrempelig contact met buren. De woningen zijn levensloopgeschikt en er is vaak een mogelijkheid voor ontmoeten (ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) inpandig of in de directe woonomgeving. Eventuele zorg aan bewoners wordt betaald vanuit de Zvw, Wmo of Wlz. Intramurale voorzieningen vallen niet in deze categorie.

Geclusterd wonen met Wlz-zorg (SOM + PG): Woonvorm voor ouderen met een Wlz-zorgvraag. Er zijn verschillende verschijningsvormen: binnen deze categorie vallen zowel verpleeghuizen en grootschalige woonzorgcentra als kleinschalige woonvormen, bijvoorbeeld voor mensen met dementie.

Prognose

Als we de 'zorgprognose' vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot een vraagprognose voor woonvormen die alleen uitgaat van demografische ontwikkelingen.

Figuur 5.2: Gemeente Bunnik. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2023 - 2040



Bron: Prognosemodel Companen.

De vraag naar regulier wonen is het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook vaak lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassingen van de bestaande woning kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen. Daarnaast kunnen en willen mensen in hun eigen woning blijven wonen wanneer zij ook sociaal nog meetellen in hun eigen buurt of wijk. Daarvoor zijn netwerken nodig waar mensen onderdeel van kunnen uitmaken in hun eigen omgeving.

De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen zal in verhouding meer gaan toenemen dan de andere vormen van wonen voor ouderen. De vraag naar intramurale plekken voor mensen met somatische of psychogeriatrische klachten neemt naar de toekomst toe van een vraag naar 90 plekken nu tot een vraag naar 130 plekken in 2040.

Match vraag-aanbod

De gemeente Bunnik heeft het aanbod aan woonplekken voor verschillende zorgdoelgroepen in beeld gebracht. We hebben het aanbod aan intramurale plekken hier goed uit kunnen halen en op een rij kunnen zetten. Zie hiervoor het onderstaande overzicht.

Tabel 5.1: Gemeente Bunnik. Aanbod aan intramurale plekken voor ouderen

Locatie	Aantal plekken	Type plekken
Bunninchem	20	Somatische zorg
De Weijer	14	Psychogeriatrische zorg
Laan van Broekhuijzen	16	Voor Wmo en Wlz indicaties

Bron: Aanbodinventarisatie gemeente Bunnik.

We zien dat vraag naar en aanbod van somatische plekken met elkaar in balans zijn. Het aanbod aan psychogeriatrische zorg lijkt niet te voldoen aan de vraag: vraag van 70 plekken en een aanbod van 14 plekken. Wanneer we uitgaan van een 50/50 verhouding van plekken voor mensen met Wmo en Wlz indicaties die verblijven op Laan van Broekhuijzen, wordt de disbalans iets kleiner. Er zouden dan 8 en 14 plekken zijn. Dit zijn 22 plekken in totaal. Uitgaand van 22 plekken leidt dat tot een tekort van 48 plekken (70 minus 22). Wanneer we ervan uitgaan dat alle plekken op de Laan van Broekhuijzen worden bewoond door mensen met een Wlz indicatie, wordt het tekort 40 plekken (70 minus 30). De opgave voor intramurale plekken voor ouderen die in het stuk ‘Passend wonen voor onze kwetsbare inwoners’ van de gemeente naar voren komt, komt overeen met de disbalans die wij zien, namelijk een opgave van 30 tot 50

plekken intramuraal. Het gaat hierbij om intramurale plekken voor mensen met psychogeriatrische klachten.

Woonvraag mensen met een lichamelijke beperking

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. Het aantal mensen met een LG-indicatie in de gemeente Bunnik ligt tussen de 0 en 5 indicaties. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de vraag naar woonplekken voor deze groep de komende jaren gelijk blijft; een vraag van maximaal 5 woonplekken.

De vraag vanuit deze groep mensen met een lichamelijke beperking kan worden opgevangen door middel van woonvormen die speciaal bedoeld zijn voor deze groep. Daarnaast wonen mensen met een LG-indicatie (Wlz) vaak in een woning die voor hen geschikt is gemaakt. Hier gaat het bijvoorbeeld om woningen die rolstoeltoegankelijk en doorgankelijk zijn. De behoefte aan rolstoeltoegankelijke woningen komt niet alleen vanuit mensen met een LG-indicatie maar vanuit alle huishoudens met een mobiliteitsbeperking in de gemeente Bunnik. In onderstaande tabel wordt de vraag naar rolstoelgeschikte woningen nu en in de toekomst weergegeven.

Tabel 5.2: Gemeente Bunnik. Vraag naar rolstoelgeschikte woningen (huur en koop)

	2023	2025	2030	2035	2040
65+ jaar	10	10	15	15	20
65- jaar	5	5	5	5	10
Totaal	**15**	**15**	**20**	**20**	**30**

Bron: 55plus.datawonen.nl, Primos prognose.

Op het moment bestaat de vraag uit 15 rolstoelgeschikte woningen. Deze vraag zal stijgen naar 30 rolstoelgeschikte woningen in 2040.

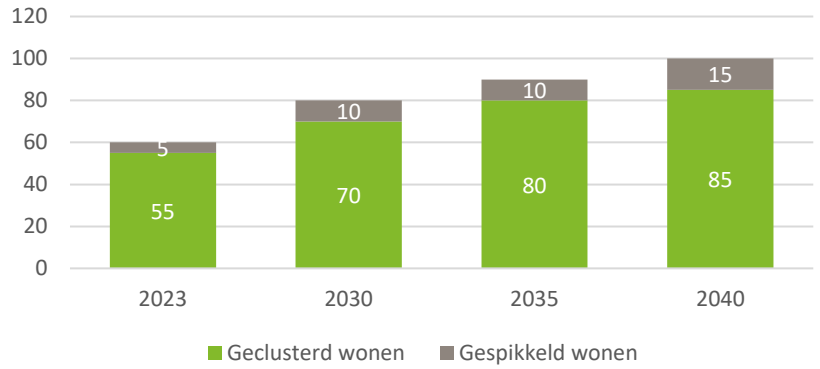
Woonvraag mensen met een verstandelijke beperking

Het aantal Wlz-indicaties in Bunnik voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2023 iets gestegen van 55 naar 60. Op het moment telt de gemeente Bunnik dus 60 mensen met een Wlz-indicatie VG.
Aan de hand van de Wlz-indicatiegegevens en bevolkingsprognose van de gemeente Bunnik hebben wij een inschatting opgesteld van de omvang van de groep mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040.

Figuur 5.3 toont de verwachte omvang van de groep mensen met een verstandelijke beperking, waarbij de woonvraag is uitgesplitst naar twee woonvormen: geclusterd wonen en gespikkeld wonen.

Geclusterd wonen is voor deze doelgroep een beschutte of een beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het Pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag. **Gespikkeld wonen** houdt in dat iemand zelfstandig woont in de nabijheid van een zorgpunt waarvandaan zorg/ondersteuning kan worden geleverd.

Figuur 5.3: Gemeente Bunnik. Vraagprognose doelgroep VG, 2023 - 2040



Bron: CIZ gegevens, bevolkingsprognose Bunnik, bewerking Companen.

De vraag naar woonplekken voor VG neemt toe in de gemeente Bunnik: van 60 in 2023 tot 100 in 2040. Daarnaast neemt het aandeel gespikkeld wonen toe ten koste van geclusterd wonen. Enerzijds omdat mensen met een verstandelijke beperking meer de regie willen houden over hun woon(zorg)-situatie, waarbij er behoefte is aan meer zelfstandig wonen (gespikkeld) dan in een intramurale setting (geclusterd). Daarnaast zal door een tekort aan zorg-personeel en minder (financiële) middelen ook meer ingezet worden op gespikkeld wonen.

Match vraag-aanbod

Uit de aanbodinventarisatie van de gemeente blijkt dat de organisaties Philadelphia, Humanitas DMH en Quarijn woonplekken bieden voor mensen met een verstandelijke beperking. Het was niet mogelijk om tot een concreet aantal te komen om een scherpe vergelijking te maken. Uit het stuk 'Passend wonen voor onze kwetsbare inwoners' blijkt dat er op het moment niet voldoende plekken zijn voor de doelgroep VG en dat er een opgave ligt van 16 tot 20 intramurale woningen.

5.1 Mensen met psychische problematiek

Mensen met een psychische kwetsbaarheid wonen of verblijven in verschillende woonsituaties. Een deel van hen woont zelfstandig, een deel woont in woonvormen binnen Beschermd Wonen, verblijft in een behandel-kliniek of in de Maatschappelijke Opvang. Na verblijf zullen de meeste cliënten uitstromen richting een vorm van zelfstandig wonen.

Beschermd Wonen

In de gemeente Bunnik hadden op 1 januari 2023 10 mensen een indicatie voor een vorm van Beschermd Wonen. Dit aantal is de afgelopen 5 jaar redelijk stabiel gebleven.

Tabel 5.3: Gemeente Bunnik. Beschermd Wonen indicaties naar type en jaar, lokale vraag

	2019	2020	2021	2022	2023
Beschermd Thuis	4	5	7	5	5
Beschermd Wonen (verblijf)	7	9	5	6	5
Totaal	**11**	**14**	**12**	**11**	**10**

Bron: Gemeente Bunnik, 2023.

Beschermd Thuis houdt in dat een persoon met deze indicatie zelfstandig woont en er sprake is van oproepbare 24-uurszorg. Beschermd Wonen is geclusterd wonen met 24-uurszorg aanwezig.

Wanneer we aan de hand van demografische ontwikkelingen een prognose opstellen van de vraag naar BW binnen de gemeente Bunnik, zien we dat de vraag naar de toekomst vanaf 2035 iets toeneemt. Deze toename zien we in de lokale vraag en gaat het hier niet om de regionale vraag.

Tabel 5.4: Gemeente Bunnik. Vraagprognose Beschermd Wonen

	2023	2030	2035	2040
BW indicaties	10	10	15	15

Bron: Gemeente Bunnik, Woonzorgweter Companen.

Uit het stuk 'Passend wonen voor onze kwetsbare inwoners' van de gemeente komt naar voren dat er voor de uitstroom vanuit Beschermd wonen 3 woningen/studio's per jaar nodig zijn. Dit komt neer op een uitstroom van 30% van de totale groep mensen met een BW-indicatie. Wanneer we dit percentage aanhouden voor de toekomst, zouden er vanaf 2035 5 personen uit kunnen stromen. Vanaf dat jaar zouden er 5 woningen/studio's per jaar nodig zijn voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen.

Maatschappelijke Opvang

Mensen die dakloos zijn of raken, kunnen een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang. Het gaat om mensen die kampen met uiteenlopende problematiek: huiselijk geweld, psychische problemen, schulden of verslaving. Maar steeds vaker gaat het ook om mensen die als gevolg van een scheiding, al dan niet in combinatie met werkloosheid, op straat komen te staan. Maatschappelijke Opvang is per definitie tijdelijk: het is altijd de bedoeling dat mensen in een vorm van Maatschappelijke Opvang op enig moment weer zelfstandig gaan wonen. In de gemeente Bunnik staan geen opvanglocaties zoals we die net hebben beschreven. In de gemeente staat een aantal woningen voor dak- en thuislozen. Dak- en thuislozen gaan direct zelfstandig wonen én ontvangen intensieve begeleiding.

In het stuk 'Passend wonen voor onze kwetsbare inwoners' komt naar voren dat er wel een opgave ligt voor intramurale plekken: 1 à 2 bedden voor crisisopvang, 5 plekken voor jongeren en 2 à 3 plekken voor alleenstaanden.

In de gemeente Bunnik wordt er gewerkt aan de realisatie van een time out woning. Dit is een woning waar men tijdelijk in kan verblijven en is bedoelt voor mensen uit Bunnik en anders voor mensen uit de regio.

Jeugdhulp met verblijf

Op het moment telt de gemeente Bunnik 7 jeugdigen die in een vorm van jeugdzorg met verblijf verblijven. Jeugdigen kunnen tot maximaal 23 jaar verlengde jeugdhulp ontvangen. Daarna moeten jongeren uitstromen. Wanneer we naar de leeftijdsopbouw kijken van de jeugdigen die nu in jeugdzorg met verblijf zitten, en uitgaan van uitstroom bij 18 jaar zouden er tot en met 2035 6 jongeren uit moeten stromen. Wanneer we uitgaan van uitstroom na verlengde jeugdzorg, zouden er tot en met 2035 4 jongeren moeten uitstromen. Wanneer we uitgaan van uitstroom bij 18 jaar is er per jaar 1 woning nodig waar de jongeren naar kunnen uitstromen. Geschikte woningen voor uitstromende jongeren zijn studio's, het liefst een paar bij elkaar waar verschillende jongeren wonen en jongeren van elkaar kunnen leren en eventueel de nodige begeleiding ontvangen.

5.2 Uitstroom

In de regio U16 is een inschatting gemaakt van hoeveel woningen er per gemeente nodig zijn om de uitstroom vanuit Beschermd Wonen, maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en jeugdverblijf op te vangen. Voor de hele regio gaat het om 600 woningen per jaar die worden verdeeld over 16 gemeenten. In de gemeente Bunnik gaat het om 7 woningen per jaar. Het gaat hierbij om de regionale uitstroom die Bunnik voor zijn rekening neemt.

Wanneer we de uitstroomanalyse van de gemeente Bunnik van de doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en onze eigen uitstroomanalyse over jeugdzorg met verblijf bekijken en deels van

Beschermd Wonen, komen we ook uit op 5 woningen per jaar tot 2035. Vanaf 2035 verwachten we een iets hogere uitstroom vanuit Beschermd Wonen, namelijk 5 woningen per jaar. Daarmee komen we uit op 7 woningen per jaar vanaf 2035. Zie hiervoor het onderstaande overzicht.

Tabel 5.5: Gemeente Bunnik. Overzicht jaarlijkse uitstroom per doelgroep (lokaal).

Uitstroom vanuit:	**Beschermd wonen**	**Jeugdverblijf**	**Vrouwenopvang**	**Totaal**
Aantal woningen per jaar	3 woningen *(5 woningen vanaf 2035)*	1 woning	1 woning	5 woningen

Bron: Gemeente Bunnik, Woonzorgweter Companen.

De uitstroom is gebaseerd op het aantal personen dat de kwetsbare doelgroepen vormt in de gemeente Bunnik. Daarmee is de uitstroom een lokale uitstroom. De gemeente Bunnik heeft te maken met een regionale uitstroom waarvoor 7 woningen per jaar nodig zijn, en een lokale uitstroom waarvoor 5 tot 7 woningen per jaar nodig zijn.

Bijlage 1: De Doorzonscan

De Doorzonsscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking en welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categorieën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulp-middelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m^3 en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m^3 en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

Niet-geschikte woning

De overige woningen zijn als niet-geschikt aangemerkt; deze woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichter bij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse ‘geschikt’ is, kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse ‘potentieel geschikt’ is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Hier kom je echter alleen achter door de woning daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

2 EVALUATIE VISIE OP WONEN 2017 – 2021

Raadsinformatienota 26 september 2023

Geachte leden van de raad,

1. Inleiding

Zoals vastgelegd in het collegeprogramma 2022-2026 wordt in 2023 de Visie op wonen bijgesteld. Voorafgaand aan de bijstelling, kijken we terug naar de ambities uit 2017 en wat daarvan is gerealiseerd. Zie Visie op wonen 2017 - 2021.

Het doel van deze evaluatie is een resultatenoverzicht te geven sinds de Visie op wonen met actie-agenda begin 2018 werd vastgesteld door de gemeenteraad. Deze evaluatie geeft een totaalbeeld van de resultaten. De evaluatie dient als input voor de bijstelling van de Visie op wonen, die eind van dit jaar wordt opgeleverd.
In dit document worden de visie en ambities uit 2017 opgesomd. Onder iedere ambitie is beschreven wat we als gemeente de afgelopen 5,5 jaar hebben gedaan (2018 tot en met juli 2023) om deze te realiseren. Deze evaluatie wordt afgesloten met een conclusie.
In de bijlage treft u aan de actie-agenda uit 2017, welke onderdeel was van de Visie op wonen (zie blz. 34). Hierin zijn de meer operationele taken beschreven en daarachter is weergegeven of en hoe de actie is uitgevoerd.

Woonbeleid vergt lange adem

Met de Visie op wonen 2017-2021 is een langjarig woonbeleid uitgezet dat tijd vergt. Deze evaluatie kijkt vijf en een half jaar terug. Voor de uitvoering is dat een te beperkte tijd om brede effecten te zien. Bij nieuwbouw hebben we deze eerste periode nodig gehad om het nieuwe woonbeleid uit te werken in de ontwikkeling van projecten. De komende vier jaar komen deze projecten tot uitvoer en oplevering, waardoor de effecten van het beleid uit 2017 pas veel later zichtbaar worden. Dit geldt met name voor het aandeel sociale huurwoningen. Hoewel er in absolute zin sociale huurwoningen zijn toegevoegd, is het aandeel sociale huur niet gegroeid.

Toch zijn er wel degelijk successen te vieren op het gebied van het vergroten van het aandeel vrije sectorhuurwoningen, nultredenwoningen en levensloopbestendige nieuwbouw. Ook de woningvoorraad is aanzienlijk duurzamer geworden en voor huishoudens met een middeninkomen zijn maatregelen genomen om hun positie op de woningmarkt te versterken.

2. Wat was onze Visie op wonen in 2017?

In 2017 streeft Bunnik naar een gevarieerde woningvoorraad met voor alle inwoners van Bunnik een (zorg)geschikte woning, afgestemd op woonwensen, levensfase en financiële mogelijkheden. Naast het faciliteren van de autonome groei (1.390) gaat Bunnik op termijn een deel van de regionale opgave realiseren.
Het faciliteren van de inwoners van Bunnik en de natuurlijke groei van het aantal huishoudens betekent een noodzakelijke groei van de woningvoorraad: er moeten extra woningen bij komen wat beslag legt op de beschikbare ruimte in en om de dorpen. Het nieuwbouwprogramma biedt kansen om die woningen toe te voegen waar een structureel tekort aan is. Het gaat niet alleen om aantallen woningen maar ook om woningtypen, huur en koop en diverse prijscategorieën.

2.1 Wat hebben we gedaan?

In 2017 stonden er 6.269[1] woningen in de gemeente Bunnik. Anno oktober 2022 telt onze gemeente er 6.878[2]. Er zijn circa 600 woningen toegevoegd. Belangrijk om te vermelden is dat sommige projecten al in voorbereiding waren of ontwikkeling waren voordat de Visie op wonen van kracht was.
Het aantal inwoners in de gemeente Bunnik is gestegen van ruim 15.000 in 2018 tot ruim 16.000 in 2022, verdeeld over 6.624 huishoudens[3]. Conform de doelstelling om extra woningen te bouwen zijn op diverse inbreidingslocaties woningen toegevoegd de afgelopen vijf jaar. De uitbreidingslocatie Odijk-West (nu: Kersenweide) wordt ontwikkeld voor het bouwen van 1.200 woningen, waarvan de eerste in 2025 worden opgeleverd.

3 Wat was onze ambitie voor diverse doelgroepen?

Binnen de ambitie dat er voor iedereen een geschikte woning is, is in de Visie op wonen een aantal doelgroepen benoemd, welke extra aandacht verdienen. Het ging om de onderstaande doelgroepen.

- ***Lage inkomens***
  Om huishoudens met een laag inkomen kans te geven om in Bunnik te (blijven) wonen én de wacht- en zoektijden te verlagen, was de ambitie om de sociale huurwoningvoorraad structureel uit te breiden. Voor de lange termijn was de ambitie om te komen tot 20% sociale huur in Bunnik. Minimaal 65% van alle corporatiewoningen moest een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens hebben. Van de nieuwbouw moest 80% een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens hebben.

- ***Middeninkomens***
  Middeninkomens zijn belangrijk voor een gemeente om het voorzieningenniveau (scholen, (sport)verenigingen en winkels) op peil te houden. Het woningaanbod voor de doelgroep middeninkomens is echter beperkt in Bunnik. Om doorstroming uit sociale huur te bevorderen en meer aanbod te creëren voor huishoudens met een middeninkomen, was de ambitie om het aanbod vrije sector huur- en goedkope koopwoningen te vergroten.

- ***Senioren en kwetsbare doelgroepen***
  Om senioren en kwetsbare doelgroepen te faciliteren was de ambitie om een aanzienlijk deel van de nieuwbouw zorggeschikt te bouwen. De bestaande woningvoorraad zou zorg geschikt(er) gemaakt moeten worden.

3.1 Wat hebben we gedaan om deze ambitie te realiseren?

- ***Lage inkomens:***
  De gemeenteraad heeft een bouwprogramma vastgesteld waarbij 30% sociale huur is vereist bij iedere ontwikkeling. Een doelstelling van de Visie op wonen was om het aandeel sociale huur van 16% te vergroten. Anno 2023 is het aandeel sociale huur nog steeds 16%.
  Hoewel er 85 sociale huurwoningen zijn toegevoegd, bleef het aandeel gelijk omdat van de totale toevoeging geen 30% maar 16% sociale huur was. Niet in alle nieuwbouwprojecten is een aandeel sociaal toegevoegd. Soms is deze eis niet op te leggen omdat de ontwikkeling al eerder in gang is gezet of als de ontwikkeling paste binnen het vigerende bestemmingsplan. Zo werd in het Burgje (147 woningen) alleen dure koop gebouwd om de verliezen op de grond na de bouwcrises in 2008 enigszins te kunnen opvangen als gemeente. Bij sommige kleinere projecten kon de gemeente geen sociale huur opleggen (o.a. Molenweg in Bunnik) omdat deze binnen de contouren van het bestemmingsplan pasten.
  De Visie op wonen bood ruimte om af te wijken van minimaal 30% sociale woningbouw per ontwikkeling. Was 30% niet mogelijk of gewenst op een locatie, dan konden ontwikkelende partijen ervoor kiezen meerdere locaties in ontwikkeling te nemen, die tezamen voldoen aan deze randvoorwaarde. Deze oplossing heeft in de praktijk niet tot de realisatie van meer sociale huurwoningen geleid

[1] Bron: Visie op Wonen 2017 – 2021, pagina 41.
[2] Bron: uit de BAG oktober 2022
[3] Bron: waarstaatjegemeente.nl

door het versnipperde eigendom van ontwikkelaars in onze gemeente. Geen ontwikkelaar had meer dan één locatie in eigendom waardoor de regeling niet is ingezet. Anders dan beoogd, heeft dit niet geleid tot de beoogde percentages sociale woningbouw.
Doelstellingen over betaalbaarheid zijn gerealiseerd. Minimaal 65% van alle corporatiewoningen heeft een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Van de nieuwbouw had 80% een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Dit wordt jaarlijks gemonitord in de prestatieafspraken.
De woningcorporaties LEKSTEDEwonen en Portaal hebben sociale huurwoningen toegevoegd in de projecten: Rhijnhaeghe, Stationsweg en De Weijer in Bunnik. En Jochem Janszplantsoen[4], de Rozelaar, de voormalige schoollokalen aan de Salamander en de Oude Haven in Odijk.

- ***Middeninkomens***
  De gemeenteraad heeft bij vaststelling van de Visie op wonen in 2018 een bouwprogramma vastgesteld met het volgende amendement:
  - 30% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de vrije sectorhuur voor ouderen en jonge gezinnen waarvan respectievelijk 1/3 met een huur van max. € 1.000 p.m. en 2/3 met een huur van max. € 1.200 per maand (prijspeil 2018).
  - 10% van de nieuwbouw te realiseren in de koopsector met een v.o.n. prijs tot maximaal € 200.000.

  Conform de ambitie uit de Visie op wonen is vanaf 2018 sterk ingezet op toevoeging van vrije sector huurwoningen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de ambitie om ook meer woningen te realiseren voor de regionale vraag, bijvoorbeeld voor werknemers van het Utrecht Science Park. Anno 2023 is het aandeel middenhuur sterk toegenomen. Circa 10% van de woningvoorraad behoort nu tot deze categorie. Met de nieuwbouwprojecten Rhijnhaege en Molenweg in Bunnik zijn respectievelijk 28 appartementen en 10 rijwoningen en 24 appartementen verhuurd in de vrije sector.

  Het aandeel beschikbare koopwoningen voor middeninkomens is door de stijgende huizenprijzen afgenomen. In het project Rhijnhaege is bewust getracht een deel van de koopappartementen in de middencategorie aan te bieden. Er zijn veertien appartementen gerealiseerd met een v.o.n. prijs tot € 400.000.
  In 2018 hebben we onderzocht wat de mogelijkheden zijn om goedkope koop (tot € 200.000) voor langere tijd betaalbaar te houden via Maatschappelijk Gebonden Eigendomsconstructies (MGE-constructies). MGE-constructies zijn echter niet ingezet vanwege de beperkte gronden in gemeentelijk eigendom en het ontbreken van een gemeentelijk investeringsfonds of de middelen daarvoor. Zie voor meer toelichting: Raadsbesluit Doelgroepenverordening

  In 2022 heeft de gemeenteraad het instrument doelgroepenverordening vastgesteld. Deze verordening houdt huurwoningen tot € 1.000 (prijspeil 2022) en koopwoningen tot de NHG- grens[5] voor respectievelijk 15 en 10 jaar betaalbaar en beschikbaar voor de doelgroep middeninkomens.

- ***Zorgbehoevende inwoners***
  De ambitie om meer nultreden (appartementen met lift) en rolstoeldoorgankelijke[6] appartementen toe te voegen is gerealiseerd in diverse nieuwbouwprojecten. Zowel in de sociale huur, middenhuur als koopsector. In Rhijnhaege (75 appartementen met lift), De Weijer (14 PG[7]-plaatsen en 16 zorggeschikte, rolstoeldoorgankelijke appartementen), Molenweg

[4] Bij Jochem Jansz zijn 12 woningen gesloopt, waarvoor er 32 nieuwe zijn teruggebouwd. Netto zijn er 20 nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd.
[5] Nationale Hypotheek Garantie: zie NHG
[6] Zie voor definitie pagina 44 van de Visie op wonen 2017-2021
[7] Psychogeriatrische verpleeghuiszorg is bedoeld voor cliënten die 24 uur per dag, 7 dagen per week bescherming, verpleging en intensieve geestelijke zorg nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan ouderen met psychische problemen als dementie.

(24 appartementen met lift) in Bunnik. En in Odijk: De Rozelaar (naast twee begane grond appartementen ook één rolstoeldoorgankelijke woning), vijf rolstoeldoorgankelijke appartementen met lift in de voormalige klaslokalen aan de Salamander en grondgebonden woningen met slaap en badkamer op de begane grond aan het Jochem Janszplantsoen (12).
Van de 600 nieuw toegevoegde woningen in onze gemeente waren er 149 nultreden en/of rolstoeldoorgankelijk. Dat is een aandeel van 25%. In de duurdere koopsector is het Burgje een voorbeeld van hoe ontwikkelaars anticiperen op de toekomst: alle woningen zijn levensloopbestendig gebouwd. Er zijn al voorzieningen getroffen om op termijn gemakkelijk te wonen, slapen en baden op de begane grond.

Daarnaast is in samenwerking met de woningcorporaties sterk ingezet op doorstroommaatregelen. Oudere inwoners die een grote woning achterlaten krijgen een korting op de nieuwe huurprijs, zodat hun woonlasten minder snel stijgen bij verhuizing. Daarnaast is in beleidsregels vastgelegd dat zorggeschikte woningen worden toegewezen via bemiddeling van het Centrum voor Elkaar. Met een maatwerkadvies van onze WMO-consulent kunnen zorgbehoevende inwoners uit onze gemeente verhuizen naar een meer passende woning. Deze directe toewijzing is vooral succesvol voor woningen in de kern Bunnik bij complex De Weijer en de aanleunwoningen naast Bunninchem.

- ***Doorstroming bevorderen met seniorenwoningen en zorggeschikte woningen***
  Nieuwbouwprojecten voor ouderen zijn bij uitstek geschikt om doorstroming te bevorderen. Doorstroming is één van de instrumenten om woningen in de bestaande woningvoorraad vrij te maken. Door het toevoegen van senioren- en zorggeschikte woningen komt er aanbod op de markt, dat ouderen kan verleiden om te verhuizen naar een beter passende woning. De (grotere) woningen die zij achterlaten gaan veelal naar meerpersoonshuishoudens, die in deze fase van hun leven behoefte hebben aan meer woonruimte. Dit heet levensfase gerelateerde doorstroming.

  Van twee projecten, De Weijer in Bunnik en Jochem Jansz in Odijk, is bekend aan wie de woningen zijn toegewezen en wat hun herkomst is. Van de 16 zorgwoningen in de Weijer zijn er 11 toegewezen aan huishoudens uit de gemeente Bunnik. En zijn er vier sociale huurwoningen vrij gekomen.
  Van de 32 sociale huurwoningen (waarvan 12 seniorenwoningen) aan het Jochem Janszplantsoen zijn er 15 toegewezen aan woningzoekenden met een lokale herkomst. Er zijn 7 eengezinswoningen in de sociale huur in onze gemeente vrijgekomen.

- ***Inwoners vanuit Beschermd Wonen (BW) en Maatschappelijke Opvang (MO)***
  In onze gemeente kregen in de periode 2018-2022 twaalf mensen vanuit BW, Vrouwenopvang en de MO een eigen sociale huurwoning. Een deel van hen ontvangt ambulante zorg. Zoals in het nieuwbouwproject Jochem Janszplantsoen. Daar heeft Portaal vijf ‘omklapwoningen’ toegewezen aan mensen die uitstromen uit BW/MO. Als na een jaar van begeleiding de cliënt toe is aan zelfstandig wonen zonder ambulante zorg, worden de huurcontracten ‘omgeklapt’. Dat wil zeggen dat de cliënt de woning direct huurt van Portaal en dat het huurcontract niet meer is gekoppeld aan het ontvangen van ambulante zorg.

4. Wat was onze ambitie voor een duurzame woningvoorraad?

Vanuit de ambitie om als gemeente duurzaam en milieubewuster om te gaan met de woon- en leefomgeving, energie- en woonlasten te verlagen en het wooncomfort te verbeteren, werd ingezet op nieuwbouwwoningen energieneutraal en gasloos te bouwen en de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

4.1 Wat hebben we gedaan om deze ambitie te realiseren?

De gemeente Bunnik heeft ingezet op het faciliteren van de verduurzaming van onze woningvoorraad. Eind 2021 is door de gemeente de Transitievisie warmte Bunnik vastgesteld. De corporaties zijn partner in dit traject en gezamenlijk wordt nog bepaald welke wijkgerichte aanpak zal worden toegepast. In 2023 wordt dit project doorgezet met de corporaties, bewoners en energiecorporaties.
Gemeente Bunnik heeft zich bij het tekenen van het regio-convenant Duurzame Woningbouw[8] en het Coalitieakkoord tussen P21 en D66 geconformeerd aan niveau Goud. Dit houdt in dat bij onderhoud en nieuwbouw gestreefd moet worden naar het behalen van de doelstellingen die behoren bij niveau Goud, mits daarmee als gevolg van extra investeringen de huurprijzen van bestaande woningen niet stijgen boven de 2e aftoppingsgrens c.q. bij nieuwbouwwoningen de aanvangshuurprijzen voldaan aan de beleidscriteria.
Corporatiewoning zijn over het algemeen goed geïsoleerd, enkele uitzonderingen daargelaten. Het gemiddelde energielabel van Portaal is B. Toch heeft woningcorporatie Portaal 67 woningen verduurzaamd in de periode 2018-2022. Woningcorporatie LekstedeWonen heeft alleen woningen met label A in onze gemeente. Wel biedt LekstedeWonen haar huurders zonnepanelen aan. De energielabels van de Habion-huurwoningen variëren van A+ tot C.
Bunnik werkt aan het stimuleren van verduurzaming in woningen op verschillende vlakken. Met de woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over het uitgeven van energieboxen voor huurders, tot 60 per jaar. Samen met de Energie Coöperatie Bunnik (ECB) zijn regelmatig informatieavonden georganiseerd voor het verduurzamen van woningen. Er is een inkoopactie voor isolatie en zonnepanelen geweest en een informatieavond over hybride warmtepompen. De ECB geeft adviezen aan huis en er is met regelmaat een inloopspreekuur op het gemeentehuis. Ook via het energieloket jouwhuisslimmer.nl kunnen inwoners advies krijgen omtrent het verduurzamen van hun woning.

In 2020 is de RRE-subsidie aangevraagd en uitgevoerd door de gemeente, waarbij een regeling is opgezet om huiseigenaren te stimuleren tot (kleine) energiebesparende maatregelen in huis. Hierbij hebben we ook een subsidie ingezet om 100 woningeigenaren die een grotere isolatiemaatregel namen daarvoor ook te belonen met 180 euro. In die tijd werd subsidie uit het rijk alleen voor twee maatregelen gegeven. Daarnaast is de regeling gebruikt om advies te geven aan huiseigenaren over energiebesparende maatregelen, zoals dak-, raam- of gevelisolatie en waterzijdig inregelen en is er begin 2021 een gemeente brede inkoopactie georganiseerd samen met Winst Uit Je Woning. Zo'n 86 woningeigenaren hebben een isolatiemaatregel getroffen met deze actie.

Na het vaststellen van de Transitievisie warmte in 2021 is er begonnen met ervaring op te doen met isolatieaanpakken in de eerste buurten, waaronder de Oranje Buurt, Werkhoven en de Burghten. Mede vanwege de covid-pandemie en gebrek aan capaciteit binnen de gemeente zijn deze nog niet grootschalig van de grond gekomen. Op dit moment wordt de isolatie aanpak voor de Kromme Rijnwijk voorbereid en is er al een start gemaakt in deze buurt door actieve woningeigenaren met de ECB, de wijkvereniging en Grijs naar groen. Samen met de provincie Utrecht en andere gemeenten wordt onderzocht of er draagvlak is voor een grootschalig energiediensten centrum, wat kan ondersteunen in isolatieaanpakken en andere ondersteunende diensten voor gemeenten zoals data verzameling. Bunnik heeft gezamenlijk met de Kromme Rijngemeenten met de demonstratieruimte Van Grijs naar Groen in Houten afspraken gemaakt waardoor inwoners gratis kunnen binnenlopen en informatie

[8] Zie: Convenant Duurzame Woningbouw

kunnen krijgen over verduurzaming van hun woning en warmtepompen in werking kunnen zien. De energiearmoede regeling vanuit het rijk ondersteunt huurders en woningeigenaren tot het nemen van kleine energiebesparende maatregelen. Hierover volgt later in 2023 een informatienota. Daarnaast loopt er op dit moment met het Duurzaam Bouwloket een spouwmuur-isolatieactie op initiatief door de provincie Utrecht, voor woning eigenaren die energietoeslag hebben ontvangen en wordt er gewerkt aan de lokale aanpak voor het nationale isolatieprogramma.

Met de verschillende initiatieven en de toevoeging van gasloze nieuwbouwwoningen is de woningvoorraad in Bunnik meer verduurzaamd. Alle bouwaanvragen van de laatste vijf jaar hadden een minimaal label van A+. Onderstaande tabel geeft weer dat het aandeel woningen met een label A of hoger meer dan is verdubbeld. Het aantal woningen met lage energielabels F en G is aanzienlijk verminderd.

Energielabels woningen gemeente Bunnik

	2017[9]	2022[10]
Label A++		3,2%
Label A+		1,3%
Label A	12%	28,4%
Label B	16%	14,0%
Label C	32%	30,0%
Label D	11%	8,9%
Label E	9%	4,9%
Label F	12%	3,0%
Label G	8%	3,0%
onbekend		3,3%

5. Wat was onze ambitie voor typisch Bunniks bouwen?

Bouwen binnen de dorpen is belangrijk om onze kernen leefbaar en aantrekkelijk te houden en om het draagvlak voor de voorzieningen op peil te houden. De ambitie was om nieuwe ontwikkelingen, in alle woningtypen en prijscategorieën, passend in de sfeer en het karakter van Bunnik te realiseren. Het ging om een uitgekiend stedenbouwkundig ontwerp en de juiste balans tussen bebouwd oppervlakte enerzijds en openheid en groen anderzijds. Waar ruimte was en accenten gewenst, is gestapeld gebouwd passend bij de dorpse schaal een goede en eigentijdse invulling.

5.1 Wat hebben we gedaan om deze ambitie te realiseren?

Bij nieuwbouwontwikkelingen werken we met een beeldkwaliteitsplan. Zo kunnen we ook richting geven wanneer wij als gemeente niet volledig aan het stuur staan. De afgelopen jaren is bij de realisatie van appartementen goed gekeken naar de dorpse uitstraling en menselijke maat. Bij de nieuwbouw De Rozelaar, Jochem Jansz, De Weijer, Molenweg en Oude Haven zijn appartementcomplexen gerealiseerd van (maximaal) drie lagen en een kap. Waar ruimte is en accenten mogelijk, is hoger gebouwd, zoals bij Rhijnhaege (vier en een halve laag voor verdiept parkeren). In de hoogte bouwen hoeft niet tegenstrijdig te zijn met het Bunnikse karakter.

Met duurzame en betaalbare woningbouw in combinatie met een groene en klimaatbestendige openbare ruimte verbeteren we de leefkwaliteit van onze dorpen. Hoe we deze leefkwaliteit ook in de toekomst willen verbeteren en bestendigen hebben we vastgelegd in de, in wording zijnde, Omgevingsvisie. In 2024 wordt deze visie opgeleverd. Naast de Omgevingsvisie is ook veel werk verzet in het kader van de Omgevingswet. Deze wet treedt naar verwachting 1 januari 2024 in werking.

[9] Bron: Visie op Wonen 2017-2021, pagina 41
[10] Bron: waarstaatjegemeente.nl, RVO 2022

6. Conclusie

Met de Visie op Wonen uit 2017 is een woonbeleid ingezet om woningen te bouwen voor uiteenlopende doelgroepen. Er is nadruk gelegd op toevoeging van categorieën waar tekorten zijn zoals appartementen, senioren- en zorggeschikte woningen, vrije sector huur woningen, betaalbare koop en sociale huurwoningen. Een evaluatie over vijf en een half jaar is weliswaar te kort om brede effecten te zien van een beleid dat in 2018 is ingezet, maar er zijn al successen te vieren.

Meer woningen voor middeninkomens in de vrije sectorhuur

Het aantal woningen in onze gemeente is met ruim 600 toegenomen. De ambitie om meer huurwoningen toe te voegen voor middeninkomens is succesvol gebleken. Door de stijging van de huizenprijzen zijn minder betaalbare koopwoningen voor (lage) middeninkomens toegevoegd. Er is gewerkt aan maatregelen om de beschikbaarheid en betaalbaarheid te verbeteren.

Meer nultredenwoningen en verduurzaming van de woningvoorraad

Toevoeging van nultredenwoningen (senioren- en zorggeschikt) en levensloopbestendige woningen was ook een speerpunt uit de Visie op wonen. Bij nieuwbouwprojecten was 25% nultreden, er zijn 22 rolstoeldoorgankelijke woningen toegevoegd en in de dure koopsector is fors levensloopbestendig gebouwd.
Daarnaast valt op dat de totale woningvoorraad sterk is verduurzaamd. Meer dan 30% van de woningen heeft energielabel A of hoger. In 2017 was dat nog 12%.

Aandeel sociale huurwoningen blijft achter bij de ambitie

Nog steeds bestaat slechts 16% van de woningvoorraad uit sociale huur. De ambitie om dit aandeel te vergroten is niet gerealiseerd. Ondanks de toevoeging van 85 sociale huurwoningen (dit is 10% van de sociale voorraad) is het percentage niet toegenomen. Hier wordt zichtbaar dat een langjarige periode nodig is om de effecten van ingezet beleid te effectueren. Daarnaast speelt mee dat ontwikkelingen, die binnen het bestemmingsplan passen, het bouwprogramma van 30-40-30 naast zich neer kunnen leggen.
Het stemt hoopvol dat de komende jaren 32% van de nieuwbouwwoningen in de sociale huur wordt gebouwd. Met de nieuwe Omgevingswet komen er meer mogelijkheden om ruimtelijk vast te leggen in het omgevingsplan dat van alle projecten 30% sociale huur moet zijn. Dit is voor de korte termijn geen oplossing maar biedt voor de lange termijn mogelijkheden.

Bijlage: actielijst Visie op wonen 2017 – 2021

Nr	Actiepunt	Stand van zaken
1	Onderzoek maatregelen (koopgarant, wooncoöperatie) om goedkope koop ook voor langere tijd te behouden voor de doelgroep	Met twee aanbieders van MGE producten is een verkennend gesprek gevoerd: BKZ en Koopgarant. Daarnaast is met de provincie Gelderland en gemeente Ede gesproken over hun ervaringen met Koopgarant. Er is geconstateerd dat in Bunnik de gemeentelijke financiële en personele middelen ontbreken om hier op in te zetten. Tijdens de raadsvergadering van 26 januari 2023 over de Doelgroepenverordening is de raad geïnformeerd over de overwegingen die hierin een rol speelden. Portaal had het product Koopgarant waarmee sommige huurwoningen met korting werden verkocht. Om financiële reden is Portaal gestopt met het verkopen van huurwoningen via de Koopgarant constructie. Werken met een Koopgarant constructie vereist dat corporaties een aanzienlijk bedrag op hun balans reserveren voor de terugkoop. Deze reservering kan niet worden ingezet voor andere investeringen zoals nieuwbouw of verduurzaming. De woningen zijn later ofwel terug genomen in de huur of definitief verkocht op de vrije markt. Alternatieven uit de commerciële markt zijn niet onderzocht.
2	Onderzoek doorstroommaatregelen	Met de corporaties zijn de mogelijkheden verkend om doorstroming te bevorderen. Onderstaande instrumenten worden momenteel ingezet. Regionaal is in U10/RWU verband een regeling ‘Van Groot naar Beter’. Als je een vier of vijfkamer woning bewoont in sociale huur en je woont daar minimaal 1 jaar dan krijg je voorrang op een maximaal 3 kamerwoning. De huursprong wordt beperkt door de huur van de nieuwe woning maximaal 50 hoger te laten zijn dan die van de oude. Dit is een groot succes waar veel gebruik van wordt gemaakt. Lokaal zijn in 2020 beleidsregels opgesteld om met het CvE en Quarijn ouderen uit onze gemeente met voorrang te laten doorstromen naar een zorggeschikte woning. Deze zijn in 2023 geactualiseerd. Lokaal is speciaal voor de nieuwbouw Rhijnhaege woningtoewijzing geregeld. Er zijn beleidsregels opgesteld om maximaal gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden om inwoners uit de gemeente voorrang te geven bij zowel de koop- als huurwoningen, o.a. om doorstroming te bevorderen. Er zijn hierdoor 7 sociale huurwoningen toegewezen aan inwoners uit onze gemeente Ook bij Jochem Janszplantsoen is gebruik gemaakt van lokaal toewijzen, 5 woningen Eerst een Thuis en Van groot naar Beter waardoor een grote doorstroming vanuit grotere huizen in onze eigen gemeente naar dit project is gerealiseerd.
3	Met de corporaties worden afspraken gemaakt over de vroeg-signalering en het voorkomen van huisuitzettingen.	In 2019 zijn wij met de RSD en Portaal een pilot gestart om bij huurachterstanden actiever en eerder huurders te benaderen om oplopende schulden en huisuitzetting van kwetsbare groepen te voorkomen. In een half jaar tijd zijn tien adressen bezocht, waarbij ook is doorverwezen naar

		hulpverlening. Resultaat is dat er geen dossiers naar de deurwaarder zijn gegaan en er zijn geen woningen ontruimd. De pilot is eind 2020 gestopt, omdat per 1 januari 2021 deze vroeg-signalering landelijk beleid is geworden met de wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Daarmee is het lokaal initiatief vervallen omdat vanuit het Rijk hierop wetgeving is aangepast. De afdeling SD heeft de regie op dit thema overgenomen.
4	Opstellen toetsingskader voor woonzorginitiatieven	Wordt per project beoordeeld omdat blijkt dat de initiatieven divers zijn en vooral afhankelijk van een beschikbare locatie. Initiatieven stranden veelal op gebrek aan een locatie. Om die reden is er geen personele inzet vrijgemaakt om een toetsingskader op te stellen.
5	Monitoren regionaal project transitie beschermd wonen en maatschappelijke opvang	Op 7 februari 2017 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het Regioconvenant uitstroom maatschappelijk opvang en beschermd wonen. Het uitgangspunt van dit convenant is dat uitstroom (van cliënten uit de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en voorzieningen beschermd wonen) gelijk is aan instroom (van cliënten die eerder vanuit de gemeente Bunnik zijn ingestroomd in de Utrechtse Maatschappelijke Opvang en beschermd wonen voorzieningen) van de gemeente Utrecht. Op basis van dit convenant worden via bemiddeling mensen met een maatschappelijke indicatie gehuisvest. In 2021 is als vervolgstap de ambitieverklaring Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang regio ZOU getekend. Gemeenten, zorgaanbieders, woningcorporaties en de regionale sociale dienst uit de regio ZOU hebben vastgelegd welke afspraken er zijn in de regio ZOU ten aanzien van uitstroom en de ambities worden aangegeven om dit verder te verbeteren. Deze afspraken zijn in 2022 van start gegaan.
6	Check planologische mogelijkheden voor woningtypen zoals aangepaste woonvormen voor mensen met een fysieke beperking of handicap en meergeneratie-woningen	Wordt per project beoordeeld, in prestatieafspraken met de corporaties staat bij 25 woningen een inspanningsverplichting
7	Opstellen mantelzorgbeleid	Er zijn regels voor het plaatsen van mantelzorgwoningen. Zodra er meer richtlijnen vanuit het Rijk zijn, worden deze weer aangepast.
8	Monitoren gezamenlijk of een hoge concentratie van kwetsbare doelgroepen leidt tot overlast en spanningen	Het aantal geschikte woningtypen voor deze doelgroep is beperkt, omdat het grootste deel van de woningvoorraad uit eengezinswoningen bestaat. Hierdoor woont deze doelgroep veel in dezelfde complexen. Er is een kans op clustering, waardoor uitstromers uit BW/MO soms niet worden gehuisvest. In Bunnik zijn geen probleemwijken maar concentratie in bepaalde complexen
9	Voorlichting en ondersteuning particuliere woningeigenaren bij het zorggeschikt maken van de eigen woning	Wij onderzoeken op dit moment voor welke leeftijdsgroep dit nuttig is.

10	Opstellen format randvoorwaarden voor ontwikkelende partijen, op te nemen in overeenkomsten -percentage goedkoop, middensegment en duur in huur en koop -zorggeschikte en rolstoeltoegankelijk -een schaal, passend bij het karakter van Bunnik	Afhankelijk van locatie en project wordt maatwerk geleverd. Randvoorwaarden uit de Visie zijn leidend, waarbij uitgangspunt is om maximaal haalbare binnen financiële kaders te realiseren.
11	Opstellen van de voor het wonen relevante randvoorwaarden voor projecten (stedenbouw en openbare ruimte)	Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarnaast wordt per project beoordeeld, afhankelijke van de locatie, hoe de openbare ruimte in te richten.
12	Opstellen monitoren en jaarlijks actualiseren van het woningbouwprogramma	Jaarlijks wordt het woningbouwprogramma geactualiseerd en gedeeld met de gemeenteraad. Dit is een basis voor de begroting.
13	Opstellen prestatieafspraken, jaarschijven en jaarlijkse afspraken/uitvoeringsprogramma	De prestatieafspraken worden jaarlijks geactualiseerd in goed overleg met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers.
14	Monitoren actieprogramma Visie op wonen	Met deze evaluatie is de monitoring afgerond.
15	Jaarlijkse terugkoppeling aan de gemeenteraad: -trends en ontwikkelingen op de woningmarkt -voortgang nieuwbouwproductie kwantitatief en kwalitatief -monitoring en jaarprogramma prestatieafspraken -voortgang uitvoering actieprogramma Visie op wonen	Jaarlijks wordt de gemeenteraad geïnformeerd over ontwikkelingen en prestatieafspraken met de corporaties in de jaarbrief sociaal woonbeleid. In de jaren 2020 en 2021 zijn geen jaarbrieven verschenen door ziekte medewerker en corona. Jaarbrief Sociaal Woonbeleid 2019 Jaarbrief Sociaal Woonbeleid 2022 Woningbouwprognose 2020 2024 Woningbouwprognose 2021 2025 Woningbouwprogramma 2023-2027 is naar de raad gestuurd.

Bijlage: overzicht doelstellingen

Ambitie	Gerealiseerd	Toelichting
Groei sociale voorraad van 16% naar 20% met bouwprogramma van 30% sociaal	Aandeel is nog 16%. 85 sociale huurwoningen toegevoegd (=10% van de sociale voorraad)	Rhijnhaeghe, Stationsweg, De Weijer, J. Jansz, Rozelaar, Salamander, Oude Haven
Toevoegen woningen voor middeninkomens met bouwprogramma van 30%, waarvan 1/3 huur max. € 1.000 en 2/3 huur max. € 1.200 10% koop tot € 200.000	Aandeel middenhuur is gegroeid tot 10% Geen koopwoningen gerealiseerd met v.o.n. prijs tot € 200.000	Rhijnhaeghe, Salamander, Molenweg
Meer nultrede en rolstoeldoorgankelijke woningen	25% van de nieuwbouw was nultrede 113 nultredewoningen 22 zorggeschikte en rolstoeldoorgankelijke woningen 14 PG plaatsen	Rhijnhaeghe, J. Jansz en Molenweg, Rozelaar, De Weijer, Rozelaar, Salamander, De Weijer
Verduurzamen woningvoorraad	Aandeel woningen met energielabel A is verdubbeld Woningen met F en G zijn met 14% afgenomen.	

3 BIJDRAGE ADVIESRAAD SOCIAAL DOMEIN

Op 8 november 2023 heeft de Adviesraad Sociaal Domein aangegeven welke aandachtspunten zij belangrijk vindt in een woonzorgvisie.

Aandachtspunten:

- Behoefte aan appartementen in gemeente Bunnik
- Hoogbouw aantrekkelijk maken
- Voorkeur voor portiekwoningen
- Meerdere generaties samenwonen
- Ontmoetingsplek creëren
- School in de wijk
- Bij verdichting is samenhang/ontmoeting belangrijk!
- Groen/bomen zeer belangrijk bij hoogbouw
- Cohesie, doelgroepen, **inclusiviteit**
- Beleid (be)schrijven/opnemen over inclusiviteit wonen
- Hoe gaat de evaluatie? De ASD wil graag meegenomen worden in de evaluatie per fase
    - Alles wat naar de raad gaat, gaat ook naar de ASD
- **Eigen regie, grip op ieders leven**

Adviesraad Sociaal Domein
Bunnik - Odijk - Werkhoven

4 ALLE RESULTATEN VAN DE VRAGENLIJST ‘WONEN IN DE GEMEENTE BUNNIK’

Van 20 september tot en met 16 oktober 2023 konden inwoners tussen 18 en 35 jaar een vragenlijst invullen en zo hun mening geven over knelpunten op de woningmarkt en mogelijke oplossingen.
Dat hebben in totaal 185 personen gedaan. De gemiddelde tijd om de vragenlijst in te vullen was 3:44 minuten.

Inleiding vragenlijst
In de gemeente Bunnik en in de regio is er een grote vraag naar woningen. Er wordt de komende jaren gebouwd, maar bouwen alleen is niet genoeg. Wat kunnen we nog meer doen voor inwoners tussen de 18 en 35 jaar om de woningnood op te lossen? We horen graag wat jij belangrijk vindt als het gaat om wonen en wat voor ideeën jij (mogelijk) ziet.

Het invullen van de vragenlijst duurt ongeveer 5 minuten en is anoniem. Komende jaren gaat de gemeente aan de slag met de uitkomsten van de vragenlijst. De uitkomsten worden opgenomen in het woonbeleid 2024-2027. Jouw mening en ideeën kunnen daar dus onderdeel van zijn.

Laat van je horen en help ons om het wonen in onze gemeente beter te maken!

Op de volgende pagina’s staan alle vragen en antwoorden. Bij een aantal vragen is een korte toelichting opgenomen.

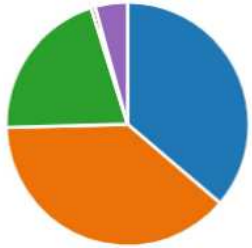
1. Wat is je leeftijd?

Tot 18 jaar	3
18-21 jaar	29
22-29 jaar	59
30+ jaar	94



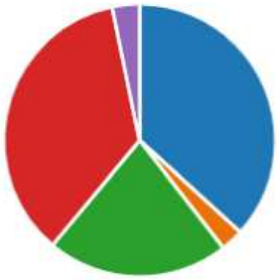
2. Waar woon je?

Bunnik	67
Odijk	71
Werkhoven	38
Utrecht	1
Andere	8



3. Wat is je woonsituatie?

Ik woon bij mijn ouder(s) / verz...	68
Ik woon op kamers	5
Ik huur een woning	40
Ik ben woningeigenaar (koop)	66
Andere	6



4. Wil je verhuizen?

Ja	108
Nee	68
Geen mening	9

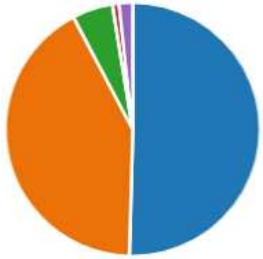


Toelichting:

- *De meeste personen die willen verhuizen, zijn onder de 30 jaar: 64 van de 108 personen (60%).*
- *In totaal zijn er 61 personen die willen verhuizen en nog geen eigen woning hebben (huur of koop). Zij wonen nog thuis bij hun ouders of op kamers en zijn opzoek naar hun eerste woning.*
- *Er zijn 47 personen met een eigen woning (huur of koop) die willen verhuizen. Zij willen dus een tweede stap zetten in de wooncarrière.*
- *Van de 68 personen die niet willen verhuizen, hebben er 55 een eigen huur-of koopwoning (80%).*

5. Binnen hoeveel jaar wil je verhuizen?

0-1 jaar	59
2-5 jaar	49
5-10 jaar	6
Langer dan 10 jaar	1
Ik woon prima en wil niet verhui...	2

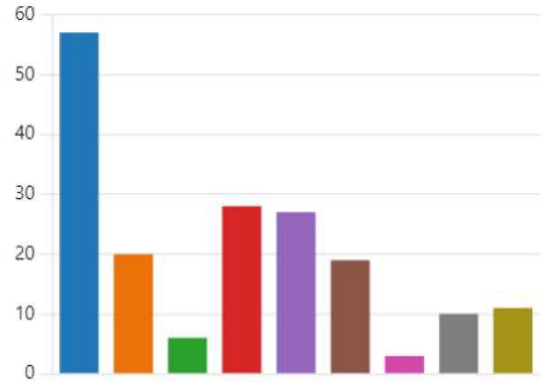


Toelichting:

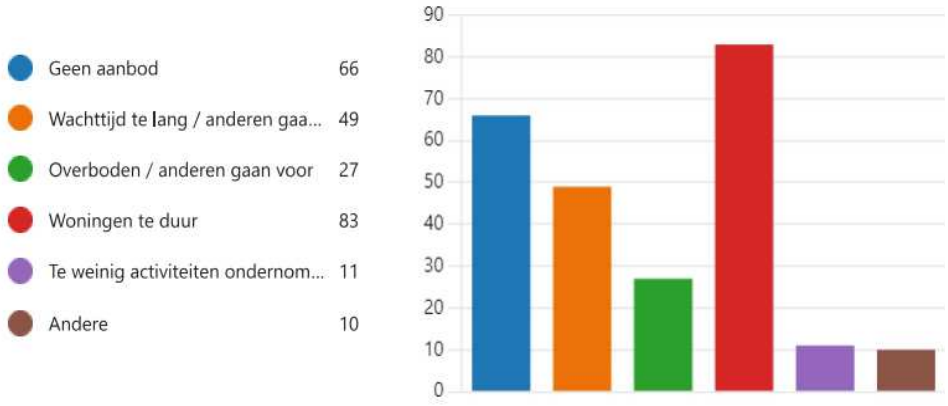
- *Het grootste deel van de respondenten dat binnen één jaar wil verhuizen, zijn mensen die nu nog onzelfstandig wonen (44 van de 59 = 75%).*
- *21 van de 59 personen zijn 30+ en die willen binnen een jaar verhuizen. Daarvan wonen er nog 12 bij hun ouders of op kamers.*

6. Wat zijn voor jou redenen om te verhuizen?

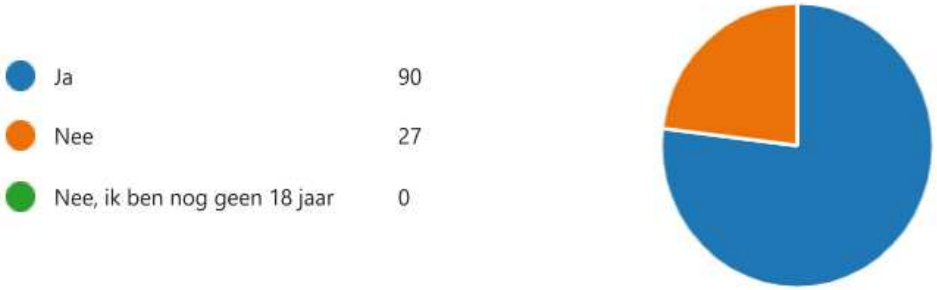
Op mezelf wonen (het huis uit)	57
Samenwonen	20
Studie / werk	6
Kopen	28
Te weinig ruimte (binnen)	27
Te weinig of geen buitenruimte ...	19
Te veel ruimte (te groot wonen)	3
Te duur / wil goedkoper wonen	10
Andere	11



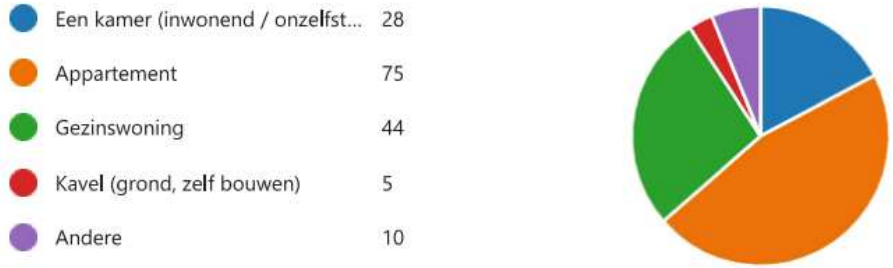
7. Waarom is het tot nu toe nog niet gelukt om een woning te vinden?



8. Sta je ingeschreven als woningzoekende bij WoningNet Regio Utrecht?



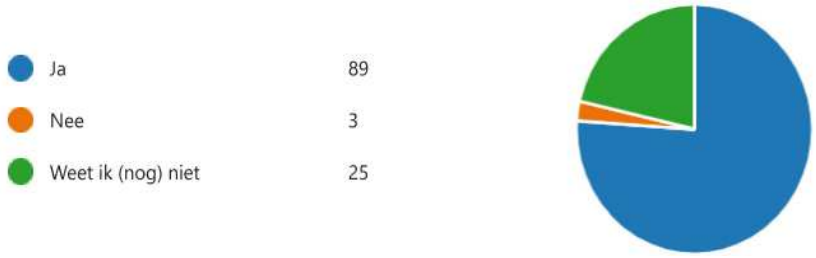
9. Als je kijkt naar je budget, wat voor type woning kun je betalen?



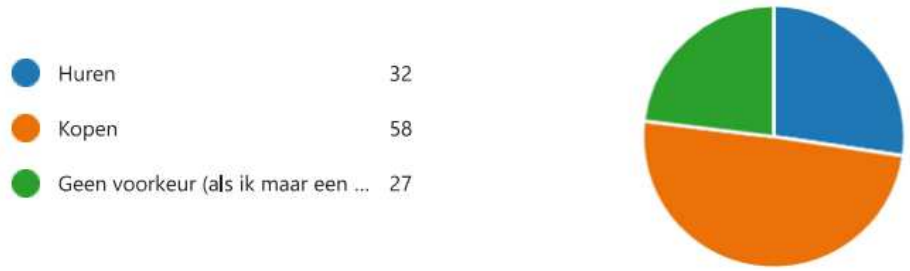
Toelichting:

- *Bij deze vraag waren er meerdere antwoorden mogelijk, hierdoor kunnen de antwoorden niet in percentages worden uitgedrukt.*
- *Een kamer en appartement zijn vooral betaalbaar voor mensen onder de 30 jaar.*
- *Een gezinswoning is vooral betaalbaar voor respondenten die nu al een huis hebben en willen doorstromen.*
- *5 van de 10 respondenten geven bij 'ander antwoord' aan, dat zij geen enkele woning in de gemeente Bunnik betalen. Een voorbeeld: "alleen een kavel met een tent."*

10. Als je gaat verhuizen, wil je dan in de gemeente Bunnik (blijven of komen) wonen?

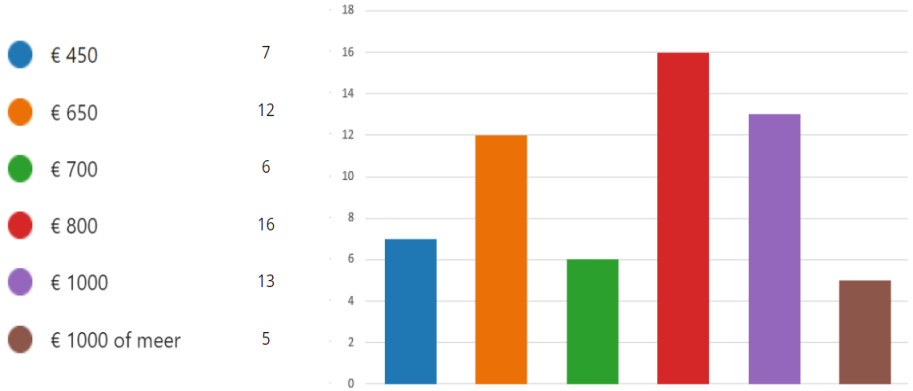


11. Heb je voorkeur voor een huurwoning of een koopwoning?



12. Wat kun je maximaal betalen voor een huurwoning (inclusief servicekosten)?
14. Wat kun je maximaal betalen voor een huurwoning (inclusief servicekosten)?

Technische toelichting: *De vragen 12 en 14 zijn samengevoegd, omdat dit dezelfde vragen zijn. Vanwege een vertakking in de vragenlijst, kwamen respondenten op verschillende manieren bij deze vragen uit. Als ze voorkeur hadden voor een huurwoning (vraag 12) of geen voorkeur hadden, dus huur en koop (vraag 14).*

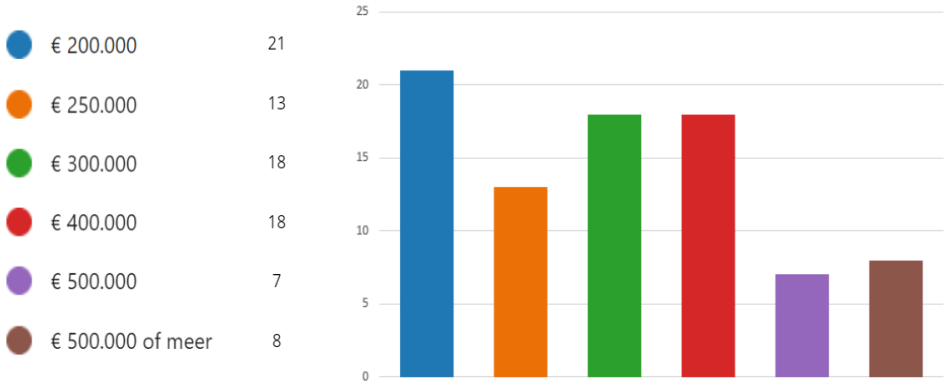


Toelichting:

- *Tot 21 jaar (20 personen) kunnen gemiddeld € 660 aan huur betalen.*
- *21 t/m 30 jaar (24 personen) kunnen gemiddeld € 859 aan huur betalen.*
- *De 30+ ers (15 personen) kunnen gemiddeld € 893 aan huur betalen.*
- *Personen (42) die onzelfstandig wonen kunnen gemiddeld € 777 aan huur betalen.*
- *Personen (17) met een eigen woning (huur en koop) kunnen gemiddeld € 855 aan huur betalen.*

13. Wat kun je maximaal betalen voor een koopwoning?
15. Wat kun je maximaal betalen voor een koopwoning?

Technische toelichting: *De vragen 13 en 15 zijn samengevoegd, omdat dit dezelfde vragen zijn. Vanwege een vertakking in de vragenlijst, kwamen respondenten op verschillende manieren bij deze vragen uit. Als ze voorkeur hadden voor een koopwoning (vraag 13) of geen voorkeur hadden, dus huur en koop (vraag 15).*

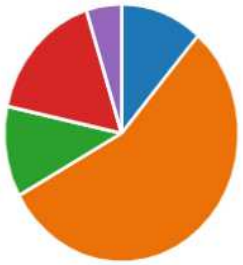


Toelichting:

- *Tot 21 jaar (10 personen) kunnen gemiddeld € 285.000 betalen.*
- *21 t/m 30 jaar (37 personen) kunnen gemiddeld € 305.000 betalen.*
- *De 30+ ers (38 personen) kunnen gemiddeld € 405.000 betalen.*
- *Personen (41) die onzelfstandig wonen kunnen gemiddeld € 289.000 betalen.*
- *Personen (44) met een eigen woning (huur en koop) kunnen gemiddeld € 402.000 betalen.*

16. De gemeente vindt het belangrijk dat nieuwe woningen snel worden gebouwd, betaalbaar zijn, van goede kwaliteit en duurzaam. Wat vind je hiervan het belangrijkst?

Aantal woningen (hoeveelheid)	21
Betaalbaarheid	103
Duurzaamheid	21
Kwaliteit	31
Snelheid	9



17. De gemeente kan voorrang geven aan bepaalde doelgroepen. Wie zouden er volgens jou voorrang moeten krijgen bij het toewijzen van woningen?

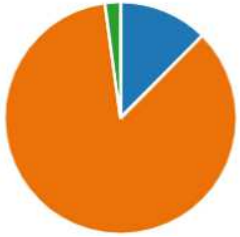
Leeftijd: Voorrang voor jongere...	111
Inkomen: Voorrang voor lagere i...	46
Beroepen: Voorrang voor vitale ...	51
Urgenten: Voorrang voor mense...	44
Geen mening	19



Inleiding vragen 18 tot en met 22: Oplossingen en ideeën
Binnen de gemeente Bunnik wordt gewerkt aan bouwprojecten, van kleine locaties tot grotere zoals Kersenweide en Stationsomgeving. Bouwen, en dan vooral plannen maken en de procedures, kost vaak veel tijd. Wat kunnen we nog meer doen voor inwoners tussen de 18 en 35 jaar om de woningnood op te lossen? Hieronder staan een aantal ideeën.

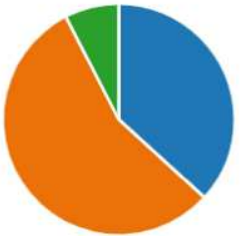
18. **Idee 1: Woning delen**
Woning delen zorgt dat er meer huizen beschikbaar zijn en maakt het wonen betaalbaar. Hierbij woon je samen met drie of meer personen (geen gezin) en deel je de keuken en badkamer. Heb jij daar belangstelling voor?

Ja	23
Nee	158
Geen mening	4



19. **Idee 2: Friends-contract**
Met een Friends-contract is het mogelijk om met één of twee vrienden een woning te huren. Álle huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het betalen van de totale huur. Heb jij daar belangstelling voor?

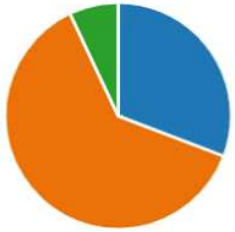
Ja	68
Nee	103
Geen mening	14



Toelichting:
- Belangstelling naar leeftijd: t/m 21 jaar 20 personen, tussen 21 en 30 jaar 25 personen en 30+ zijn 23 personen.
- Belangstelling naar woningbezit: 52 onzelfstandig wonend en 16 zelfstandig wonend (allen huur).

20. **Idee 3: Flexwoningen**
Dit zijn kleinere, zelfstandige woningen kleine woning die relatief snel kunnen worden gebouwd. Je hebt je eigen voorzieningen (keuken, badkamer/toilet) en de oppervlakten liggen tussen 20 en 35 m2. De woningen staan er voor maximaal 15 jaar en kunnen daarna worden verplaatst (flexibel). Heb jij daar belangstelling voor?

Ja	57
Nee	115
Geen mening	13



Toelichting:
- Belangstelling naar leeftijd: t/m 21 jaar 18 personen, tussen 21 en 30 jaar 21 personen en 30+ zijn 18 personen.
- Belangstelling naar woningbezit: 40 onzelfstandig wonend en 17 zelfstandig wonend (6x huur en 11x koop).

21. **Idee 4: Kamer of hospita**
Hierbij huur je een kamer bij een bewoner, die een deel of een kamer van de woning verhuurt. Je deelt veelal de keuken en badkamer. Heb jij daar belangstelling voor?

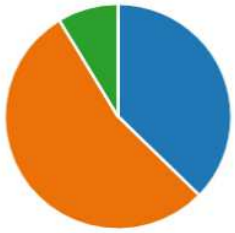
Ja	10
Nee	164
Geen mening	11



Toelichting:
- Belangstelling naar leeftijd: t/m 21 jaar 0 personen, tussen 21 en 30 jaar 7 personen en 30+ zijn 3 personen.
- Belangstelling naar woningbezit: 5 onzelfstandig wonend en 5 zelfstandig wonend (1x huur en 4x koop).

22. **Idee 5: Jongerencontract**
Voor jongeren is een specifiek tijdelijk contract geïntroduceerd. Jongeren tussen 18 en 28 jaar kunnen een huurcontract voor vijf jaar krijgen. De woonruimte moet specifiek voor jongeren bedoeld zijn. Heb jij daar belangstelling voor?

Ja	69
Nee	100
Geen mening	16



Toelichting:
- Belangstelling naar leeftijd: t/m 21 jaar 23 personen, tussen 21 en 30 jaar 27 personen
en 30+ zijn 19 personen.
- Belangstelling naar woningbezit: 42 onzelfstandig wonend en 27 zelfstandig wonend (10x huur en
17x koop).

Algemene opmerking over de antwoorden op de vragen 18 tot en met 22:
Er zijn drie personen van tussen 21 en 30 jaar die belangstelling hebben voor alle vijf ideeën.

23. Heb je ideeën of oplossingen die er niet bij staan? Dan horen wij die graag.

Toelichting:
Van de 68 reacties op vraag 23, zijn er vijf onderwerpen die door de respondenten het meest worden genoemd als oplossing of idee:
1. *Doorstroming bevorderen - 13 respondenten*
2. *Betaalbaarheid verbeteren- 11 respondenten*
3. *Voorrang eigen inwoners - 9 respondenten*
4. *Verbouwen (leegstaande) panden, bedrijven of schuren – 6 respondenten*
5. *Tiny houses bouwen – 5 respondenten*

Hieronder staan alle antwoorden (ongefilterd) op vraag 23:

Betaalbare starterswoningen
Statushouders die totaal niet in een straat(buurt) passen gaan voor mensen(vaak geboren bunnikkers)die echt heel hoog op de lijst van woningned staan.
Betere oplossingen voor ouderen zodat zij geen huizen "vasthouden". Hierdoor meer plek maken voor gezinnen of jongeren.
Een echte invoering van voorrang cruciale beroepen. Meerdere gemeentes doen dat al. Zo houdt je bijvoorbeeld ook onderwijzers en zorgpersoneel binnen de gemeente.
Alle bovenstaande punten zijn goede ideeën, echter hebben wij een koophuis en is het voor ons niet interessant of van toepassing.
Meer bouwen, maar ook open staan voor woningen splitsen. Zoals bijvoorbeeld een oude boerderij voor 2 of 3 gezinnen.
Volgende keer de (flex) woningen (waar het grootste deel van het dorp niet achter staat niet voor het grootste deel aan statushouders geven. Overleg met de inwoners in plaats van erdoorheen drukken
Schuren / bijgebouwen gebruiken als extra woonruimte
Friends contract beschikbaar maken voor kopen, zodat grote bestaande woningen die nu leegstaan ook aan jongeren verkocht kunnen worden. Snel beschikbaar, duurzaam, hergebruik, geen nieuwe resources en vergunningen nodig: Win-win!
Appartementen bouwen
Meer huur woningen voor de starters.
Bouw voldoende laagbouw seniorenwoningen, koop en huur, dan komt de doorstroming vanzelf op gang.
Projectontwikkelaars verplichten kleinere KOOPwoningen te bouwen. Deze zijn veel interessanter voor senioren, want daar is (in Werkhoven) te weinig aanbod voor. Dat kan wat meer beweging op de woningmarkt geven. Daarnaast zijn woningen tot 100m2 ook zeker interessant (en betaalbaar) voor starters.
Uitwerking van woning delen voor verschillende leeftijden
Bouwgrond beschikbaar maken voor duurzame (zelfbouw)woningen bijvoorbeeld door landbouwgrond die de boeren niet gebruiken te verkopen voor dit doel

Geef projectontwikkelaars de ruimte en ga de hoogte in bouwen. Plaats geen zonnepanelen waar ook gebouwd kan worden.
Betaalbare huizen, plan hoendrik
Gewoon bouwen
Niet alles hoogbouw, maar een stukje verder fietsen is ook goed
Standaard rijtjes huizen of appartementen die niet zo achterlijk duur zijn. De gemeente zelf is al duur
Leegstaande panden ombouwen naar appartementen
Er staat voorrang voor jongeren tot 29 jaar, terwijl juist voor jongeren van 30- 35 er veel zijn die nog een eerste huis zoeken. Voor hen is de nood nog hoger. Dus koppel het aan of iemand starter is in plaats van leeftijd. Kwaliteit heb ik aangevinkt, omdat door kosten en beperkte aanbod dit ook onder druk staat. Kwaliteit bevordert ook duurzaamheid..
Betaalbare gezinswoningen tot 350k met minimaal 2 slaapkamer en een minimale woonoppervlakte van 100m2.
Woningen voor gezinnen met ruime tuin
Geef bewoners van een gezinswoning waar de kinderen de deur uit zijn een significant “voordeeltje” om kleiner te gaan wonen. Zoveel oudere echtparen hier in te grote huizen maar waar kunnen ze heen?
Bouw betaalbare starterswoningen in Werkhoven. Er zijn inmiddels ruim 25/30 jongeren die nog steeds opzoek zijn naar een eigen woning!
Mensen voorrang geven die 30 zijn en uit huis willen. En die in de gemeente werken. Anders wordt het ander werk zoeken waar wel woningen zijn.
-
Als er betaalbare woningen zijn niet alle woningen aan vluchtelingen geven
Woningen splitsen, huren etage in bestaande woning
Flexwoningen; Tiny house lijkt mij fantastisch en snel realiseerbaar
Men in de gemeente bunnik vind groenvoorziening heel belangrijk. Houd hier aub mee rekening mee bij de bouw van een woonwijk. Het Burgje bestaat voornamelijk uit steen ipv van bomen en struiken
Ik vind het allemaal goeie ideeën, maar voor mijn persoonlijke situatie niet nodig, want ik heb al een huis.
Misschien eens als je een complex zoals op de achtergrond van deze site aanbied als "voor jongeren" ook echt voor jongeren maken. Hele ding zit nu gevuld met bejaarden en geen enkel jong persoon te vinden (voor de zoveelste keer)
Zorgen dat er huizen over blijven voor de Nederlandse jeugd.
Zorg eerst dat de verkeerssituatie en verkeersveiligheid in de dorpen wordt verbeterd voordat er nog meer woningen en dus nog meer verkeer in Bunnik komt. Voor de zeer gevaarlijke situaties op de Julianalaan in Bunnik sluit de politiek en de gemeente Bunnik de ogen. Er moet ke nelijk eerst iets helemaal mis gaan daar. De gemeente zou extra woningen moeten koppelen aan het verbeteren van de verkeersveiligheid in de dorpen. Bij de landelijke en provinciale politiek aangegeven dat we best extra woningen willen bouwen in Bunnik, maar dan ook daar iets tegenover (doorgaand verkeer weg uit de dorpen door een alternatief aan te leggen).
Betaalbare woningen voor leeftijden van 25 tot 40 koop en of huur en geen asielzoekers meer toelaten
Bouw gewoon fatsoenlijke starterswoningen voor een betaalbare prijs.

Bij veel vragen wordt er een kleine ruimte aangeven en vaak moet je die ook nog delen de meeste mensen zijn op hun privacy gesteld en is een tiny house wel licht een idee het is zeker geen tussen oplossing maar wel een oplossing voor mensen die duurzamer willen leven daarnaast is een tinyhouse ook makelijker verplaatsbaar alleen zijn de vergunningen die het vaak tegen houden.

Meer woningen voor mensen die alleen of met z'n tweeën zijn.

Land dat niet wordt gebruikt of van boeren, verhuren aan groepen die daar (tijdelijke) verplaatsbare woningen kunnen en willen neerzetten. zoals tiny houses, yurts oid. waarbij gezamenlijke voorzieningen en tuin kunnen worden gedeeld.

Verbouw in overleg met de politie hun gebouwen. Zodat deze misschien 2 lagen erbij krijgen en een parkeergarage. Zodat op de rest van het terrein eventueel een appartementen complex kan komen. Eventueel meer woningbouw op het bedrijventerrein. Combineer wonen en werken.

Doorstroom (met name sociale huur) is een groot probleem, ook in Bunnik. Bijvoorbeeld alleenstaande ouders die in een eengezinswoning bezet houden en prima kleiner zouden willen wonen maar geen passend alternatief hebben voor dezelfde prijs. Die zou geboden moeten worden, ondanks dat de huurprijs dan niet marktconform is om doorstroom te bevorderen.

Koop moet meer gestimuleerd worden. Projectontwikkelaars moeten meer gemotiveerd worden om voor de doelgroep te bouwen die tussen wal en schip valt. Niet in aanmerking voor sociale huur, maar te weinig budget voor een gezinswoning van 450k +. Bouw meer kleine gezinswoningen tot 100 m2. Interessant voor starters en met desnoods een slaapkamer op de begane grond ook interessant voor senioren.

Ouderen uit grote gezinswoningen naar fijne woongemeenschappen en aanleunwoningen helpen zodat de woningen in de krommerijnbuurt weer vrij komen voor jonge gezinnen waar ze ooit voor gebouwd zijn.

Kwaliteit > kwantiteit. Er moet aandacht worden besteed aan doorstroming, (oudere) mensen die in een (te) groot huis wonen. Ik denk dat t aantal heel jonge mensen wat in Bunnik wilt gaan wonen beperkt is, richt je op jonge gezinnen :-)

evt vakantiepark setting mogelijk maken en toestaan in afwachting van woningbouw (camper/chalet)

Betaalbare Koop eensgezinswoningen tot € 340.000 met tuin

Nee

Meer woningen voor starters en jongeren

Sociale koopwoningen bouwen? Een vergelijkbaar concept als sociale huur.

Mogelijk Tiny house plekken. Sneller ruimte maken voor kleinere woningen. Welke starter kan een woning kopen voor +400.000?!?

Maak wonen bij ouders door bijvoorbeeld een chalet te plaatsen in de tuin mogelijk, zonder al te veel rompslomp met vergunningen. Zeker bij ouders met veel ruimte. Ook het meer mogelijk maken van appartementen maken in leegstaande gebouwen. Zoals er gebouwd is op de Brink in Werkhoven. Dit zorgt nu voor 6 jongeren dat zij op zichzelf kunnen wonen. Verder het zetten van flexwoningen bij bijvoorbeeld de zonnevelden die nu gebouwd worden? Leg deze zonnepanelen bijvoorbeeld op het dak van het industrieterrein en bouw daar woningen, deze zijn veel harder nodig voor starters.

Ouderen die in een eensgezins huur- of koopwoning wonen met klem bewegen naar een kleinere woning. Deze generatie heeft hun eigen bezit opgebouwd ten koste van jongere generaties. Asielzoekers geen voorrang geven. Speciale woningen voor gescheiden mensen met co-ouderschap, zij hoeven niet een eensgezinswoning te krijgen, maar ietsje kleiner. Gezinnen in te kleine woningen voorrang geven. Eenoudergezinnen met 100% zorg voor kind wel een eensgezinswoning geven.

De flexwoningen bij het gemeentehuis enkel voor Nederlanders en 0 statushouders erin. We hebben niet eens politie in ons dorp en dan zulke terroristen neerzetten kan niet.
Ouderen in een te grote huur- of koopwoning met klem bewegen om kleiner te gaan wonen. Deze generatie heeft privileges en bezit opgebouwd ten koste van jongere generaties. Tijd om een stap terug te doen.Niet te star denken in de bestaande categorieën, er zijn ook mensen die er nu buiten vallen, categorieën aanpassen. Inwoners uit Bunnik voorrang geven op huurwoningen. Asielzoekers geen voorrang geven. Eenoudergezinnen die 100% zorg hebben ook recht op een eensgezinswoning geven.
Subsidie om mijn schuur/deel van mijn tuin om te bouwen zodat ik het kan verhuren voor 6-12 maanden
Ga Gdv gewoon huizen bouwen voor jullie jongeren. Er is helemaal niets in Bunnik, niets! Jullie moeten je schamen
Zorg voor de gemeente bunnik voor eigen volk. Genoeg scheidingen. Nu komen er vluchtelingen in en kind met moeder moet particulier huren boven de 1000 euro en daardoor geen toeslagen. De jeugd heeft Geens kans en gaat naar andere plaatsen omdat het hier niet betaalbaar is.
Meer eigen volk in Odijk
Bouw geen appartementencomlex voor het gemeentehuis deze ruimte is een mooi stukje natuur en is nuttig als plaats voor activiteiten en evenementen
Graag de mensen wie er uit odijk komen en zijn weggegaan en graag terug willen aangezien ze hier geboren en getogen zijn voorrang krijgen
Zorgen dat de jeugd de kans en voorrang heeft om te blijven of terug te komen binnen de gemeente.
Meer voetbalvelden bij sv odijk
Eerst woningen voor eigen gemeente
Nee
Meer aansturen op zelfbouw initiatieven en alternatief wonen (voor kopersdoelgroep)
Misschien zou de gemeente actief kunnen meehelpen in woningruil tussen mensen die graag kleiner willen wonen of gaan scheiden en mensen die groter willen gaan wonen of willen samenwonen.

5 CONSULTATIES GEMEENTELIJK WOONBELEID

Voor het opstellen van het gemeentelijk woonbeleid 2024-2027 zijn diverse ontwikkelende partijen en de huurdersraad van woningcorporatie Portaal geconsulteerd. Hieronder staat de mail (consultatie) en reacties.

Mail

Geachte <Naam>,

Iedere vier jaar moet een gemeente woonbeleid vaststellen. Dit doet zij in een woonvisie. Op dit moment werken wij aan de woonvisie 2024-2027, waarin onze ambities voor de komende jaren worden vastgelegd. Deze ambities zijn gestoeld op landelijk beleid, op de provinciale omgevingsverordening en op lokale behoeften en wensen.

Opgave vanuit de rijksoverheid en provincie
We zien een brede opgave voor de woonvisie 2024-2027. Met u willen wij inzoomen op de nieuwbouwopgave voor middeninkomens. Vanuit de rijksoverheid en provincie ligt er een opgave om bij iedere nieuwbouwontwikkeling 30% sociale huur en 40% voor de middeninkomens te bouwen. De prijsgrens voor middeninkomens ligt op € 355.000 v.o.n.(prijspeil 2023). Daarnaast ligt er een opgave vanuit de regionale woondeal met de rijksoverheid om meer nultreden woningen te bouwen.

Opgave vanuit de gemeente Bunnik
De provinciale opgave om 40% van iedere nieuwbouwontwikkeling te bouwen voor de middeninkomens heeft ons college van B&W verhoogd tot 50%. En met het oog op de woondeal wensen wij dat 40% van een nieuwbouwontwikkeling (dat is het hele woonprogramma 30-50-20) bestaat uit nultredenwoningen. Dat kan in gestapelde bouw met lift of grondgebonden, waarbij het leefprogramma zich op de begane grond bevindt.

Vragen aan u:
- Hoe kijkt u aan tegen dit nieuwbouwprogramma?
- Welke kansen en bedreigingen ziet u hierin?
- Ziet u mogelijkheden om binnen het segment voor middeninkomens woningen te bouwen met een v.o.n. prijs tot €280.000 en hoe zouden die woningen eruit kunnen zien?

Vervolg
Wilt u de openbare raadsavonden over de woonvisie 2024-2027 volgen? Op donderdag 18 januari is er een informatieavond. Op deze avond gaat de raad in gesprek met verschillende (maatschappelijke) belanghebbenden. Zie voor meer informatie Gemeenteraad Bunnik .
In verband met de planning hopen wij op uw reactie binnen 2 weken.
Bij voorbaat dank voor de genomen moeite.

Bij voorbaat dank voor de genomen moeite.

Met vriendelijke groet,
Nathalie Boor Beleidsmedewerker RO

Mail aan en reactie van de heer Klomp (Van Wanrooij Bouw & ontwikkeling)

Geachte heer Klomp,

Wij hebben donderdag 7 december gesproken over het voorgenomen bouwprogramma voor de Woonvisie 2024-2027. Hiervoor onze hartelijke dank. Onderstaand treft u een samenvatting aan van uw reactie.

Bouwprogramma 30%-50%-20%
De gemeente Bunnik heeft in het coalitieprogramma 2022-2026 een bouwprogramma voor nieuwbouw vastgelegd van 30%-50%-20%. De prijsgrenzen voor de 50% midden categorie zijn als volgt verdeeld: 40% met een v.o.n. prijs tot € 355.000 (prijspeil 2023) en 10% tot de NHG grens. De nadruk ligt hierbij op gestapelde bouw. Welke kansen en bedreigingen ziet u?

Reactie heer Klomp:
De haalbaarheid van zo'n programma zal per project onderzocht moeten worden. Maar in de regel leidt een dergelijk programma tot stagnatie van nieuwbouwontwikkelingen, zelfs in uitleglocaties.
Een gemeente die een passief grondbeleid voert, moet aantrekkelijk zijn voor marktpartijen om te willen investeren. Zo'n programma maakt het voor marktpartijen niet interessant om te investeren.
Ook bij transformatie of binnenstedelijke locaties is een dergelijk programma – zonder subsidies – niet haalbaar. Huuropbrengsten van e.v.t. transformatieobjecten geven dan doorgaans meer rendement dan een herontwikkeling naar woningbouw met een differentiatie van 30%-50%-20%.

Ontwikkelingen met een programma van 30%-40%-30% kunnen haalbaar zijn als bij de 40% de prijsgrens tot de NHG is. Dat betekent niet dat alle woningen direct onder deze prijsgrens worden aangeboden, variatie c.q. differentiatie is mogelijk.

Gestapelde bouw kent hogere bouwkosten dan grondgebonden woningen. Hoe meer er gestapeld moet worden nieuw gebouwd, hoe meer de haalbaarheid onder druk komt te staan.

Nieuwbouwwoningen met een v.o.n. tot € 280.000 ontwikkelen
De gemeenteraad van Bunnik heeft een motie aangenomen, waarin ontwikkelaars worden aangespoord om ook woningen te realiseren met een v.o.n. prijs tot € 280.000. Welke mogelijkheden ziet u?

Reactie heer Klomp:
Dit is geen onmogelijke opgave maar vereist wel bepaalde randvoorwaarden.
- *Kan alleen voor specifieke producten, die grondgebonden zijn. In gestapelde bouw is deze prijs niet haalbaar.*
- *De grondprijs is gelijk aan die van sociale huur en/of de berekening is residueel.*
- *Een stapeling van bovenwettelijke eisen is niet mogelijk.*
- *Het prijspeil moet mee stijgen met de inflatie en bouwkosten. BDB index nieuwbouwwoningen is hierbij de ondergrens.*
- *Een dergelijke v.o.n. prijs heeft gevolgen voor het afwerkingsniveau.*

Indien deze weergave aanpassing behoeft, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Nathalie Boor
Projectmedewerker RO

Reactie Levitudo Vastgoedontwikkeling

Goedemorgen Nathalie,

Hartelijk dank voor deze uitnodiging om een reactie te geven op uw woonprogramma. Natuurlijk lever ik hier graag mijn input op.

Persoonlijk snap ik niet zo goed dat er meer voor middeninkomens gebouwd moet worden. De businesscase voor een ontwikkelaar wordt moeilijker, landelijk gezien staan veel projecten on hold. Dit komt enerzijds door moeilijke af zet door een hoge rente momenteel, maar ook zeker door de hoge bouwkosten en de hoge grondkosten. De bouwkosten gaan de komende tijd wel dalen, maar de grondprijzen zullen eenzelfde correctie door moeten krijgen. Wordt de verdeling in nieuwe projecten 30 - 50 - 20 dan moet een ontwikkelaar het verdienen in die laatste 20%. En daar is het momenteel moeilijk verkopen. Dit betekent dat projecten on hold komen en de nieuwbouw zoals nu in een slowmotion terecht komt. Terwijl we eigenlijk juist moeten bouwen, heel veel moeten bouwen om de vraag naar woningen bij te benen. Dat de gemeente inzet op de nultreden woningen is heel goed. Daar moet de focus op zijn en in mijn ogen niet op het percentage midden categorie. Het gaat erom dat die senioren de te grote huizen verlaten voor een nultreden woning. En de senioren binnen de gemeente hebben gemiddeld meer te besteden dan die 355.000. Dus focus op het doel om de doorstroming op gang te brengen.

Persoonlijk vind ik het jammer dat er altijd wordt gestuurd op 30% sociaal. Terwijl in Nederland 10% van de inwoners in een sociale doelgroep valt. We moeten proberen om de scheef wonen tegen te gaan. Geef de huurders de mogelijkheid om de woning (tegen een scherpe prijs) te kopen van de woningbouwvereniging zodat die het geld weer kan benutten voor nieuwbouw. Gemeente Bunnik zou in mijn ogen hierover met corporaties in gesprek kunnen om dit binnen de gemeentegrenzen meer mogelijk te maken en te stimuleren, mocht dit nog niet gebeuren.

Voorlopig zie ik bouwen voor middeninkomens tot 280.000 niet anders gebeuren dan in appartementen. De bouw- en grondkosten voor een rijwoning zijn te hoog om dan zo'n maximale verkoopprijs te realiseren. In De Wiese - Schalkwijk zijn een aantal jaren geleden rijwoningen gerealiseerd waar op de begane grond een volledig programma kon worden gerealiseerd. Een woningtype geschikt voor senioren maar ook starters en jonge gezinnen, en de tussenwoning en zijn in enkele woningblokken gerealiseerd voor de woningbouwvereniging oftewel sociale woningbouw. Momenteel zal de verkoopprijs tussen de 325.000 - euro en 375.000 euro liggen verwacht ik.

Hopelijk hebben jullie hier wat aan, mocht hierover meer input verlangd worden dan hoor ik het graag, bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Levitudo,
B. van Eck

Mail aan en reactie van Huurdersraad Portaal

Geachte heer Van Aubel,

Jaarlijks zitten wij met elkaar aan tafel om prestatieafspraken te maken. Deze prestatieafspraken komen voort uit het gemeentelijk woonbeleid. Iedere vier jaar moet een gemeente nieuw woonbeleid vaststellen. Dit doet zij in een woonvisie.

Op dit moment werken wij aan een woonvisie 2024-2027, waarin onze ambities voor de komende jaren worden vastgelegd. Deze ambities zijn gestoeld op landelijk beleid, op de provinciale omgevingsverordening en op lokale behoeften en wensen. Als gemeente hebben wij een brede taakstelling op het gebied van wonen. Een onderdeel daarvan is sociale huurwoningen. Wij leggen in deze brief specifiek een onderdeel over de sociale huur aan u voor.

Nieuwbouw
In de gemeente Bunnik zijn in het verleden vooral eengezinswoningen in de sociale huur gebouwd. Al enkele jaren bestaat 90% van de woningzoekenden bij www.woningnet.nl uit 1 en 2 persoonshuishoudens. Om die reden sturen wij - binnen het aandeel sociale huur - vooral op het bouwen van kleine woningen met één of twee slaapkamers. Een aanvullende eis is dat 50% hiervan nultreden is. Dit kan in appartementen met lift of grondgebonden met het woonprogramma op de begane grond.

Vragen aan u
- Wat vind de huurdersraad van dit nieuwbouwprogramma?
- Welke kansen en bedreigingen ziet u?
- Heeft u toevoegingen?

Voorrang vitale beroepen
Er zijn mogelijkheden om sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan vitale doelgroepen. Wij denken hierbij aan werknemers in vitale beroepen zoals de brandweer, de politie of de zorg.

Vragen aan u:
- Hoe staat de huurdersraad in zijn algemeen tegenover voorrang voor vitale beroepen?
- Indien positief: aan welke beroepsgroepen denkt u?

Vervolg
Wilt u de openbare raadsavonden over de woonvisie 2024-2027 volgen? Op donderdag 18 januari is er een informatieavond. Op deze avond gaat de raad in gesprek met verschillende (maatschappelijke) belanghebbenden. Zie voor meer informatie gemeenteraad Bunnik.

In verband met de planning hopen wij op uw reactie binnen 2 weken. Bij voorbaat dank voor de genomen moeite.

Met vriendelijke groet,
Nathalie Boor Beleidsmedewerker RO

Geachte mevrouw Boor,

T.a.v. het onderwerp "Nieuwbouw" zouden wij graag bijgaand recent verschenen rapport "Nieuwbouw en doorstroming in Leiden" onder uw aandacht willen brengen. Ofschoon de woningbehoefte in de gemeente Bunnik waarschijnlijk behoorlijk afwijkt van die in de gemeente Leiden, zijn de bevindingen en conclusies mijns inziens voldoende interessant om mee te nemen bij het updaten van de woonvisie 2024 - 2027 van uw gemeente.

T.a.v. het onderwerp "Voorrang vitale beroepen" hebben wij geen eigen belang. Wij zijn van mening dat het beleid van de gemeente hierin leidend moet zijn.

Met vriendelijke groet en mede namens Rob van Aubel,
Jelle Kuiper
Huurdersraad Portaal regio Utrecht