

Uitgangspunten woningbouwambitie

Ambitie en opgave

De bevolkingssamenstelling van de gemeente De Bilt zal de komende jaren sterk veranderen. Uit het STEC onderzoek - onderlegger van het aanvullend woonbeleid uit 2016 - komt naar voren dat de gemeente De Bilt in de komende periode tegelijk sterk zal ontgroenen en vergrijzen. Er zijn steeds minder huishoudens onder de 54 jaar en steeds meer daarboven. Vooral de groep ouder dan 75 jaar neemt toe. Per saldo zal het aantal huishoudens in 2026 845 meer bedragen dan in 2016, terwijl het aantal inwoners daalt.

De samenstelling van de woningvoorraad in 2016 sluit daarom niet aan op de samenstelling van de huishoudens in 2026. Zo bestaat de woningvoorraad in 2016 voor 72 % uit eengezinswoningen waar in 2026 maar 33 % van de huishoudens uit gezinnen bestaat. Ook als rekening wordt gehouden met een voorkeur voor eengezinswoningen is er sprake van een tekort aan appartementen.

Om de woningvoorraad beter af te stemmen op de huishoudenssamenstelling in 2026 dient volgens het STEC onderzoek te worden voorzien in een toename van 845 woningen tot 2026. Dit is als ambitie overgenomen in het aanvullend woonbeleid. Vanuit de wens om in 2030 een sociale woningvoorraad te hebben van 4.920 woningen heeft de gemeente De Bilt de ambitie om tot en met 2030 een toename van 450 sociale huurwoningen te realiseren.

Recente ontwikkelingen

In de laatste jaren heeft een aantal ontwikkelingen op de regionale woningmarkt plaats gevonden:

- stagnerende doorstroming, die resulteert in een groot percentage scheefhuurders;
- beperkte nieuwbouw in de sociale sector;
- oplopende wachttijden voor sociale woningbouw, een sterk oplopende huur in de (beperkte) vrije sector en oplopende prijzen voor koopwoningen;
- verlies aan betekenis van sociale koop. Na één of enkele mutaties is de sociale koop door de hoge vraag in deze regio middeldure koop geworden;
- middeldure huur wint aan betekenis.

Deze ontwikkelingen maken het meer dan ooit noodzakelijk om concrete locaties voor woningbouw aan te wijzen.

Keuzemogelijkheden

Om de nieuwbouwoopgave te realiseren kunnen we kiezen voor verdichting. Verdichting is mogelijk door transformatie van niet woonfunctie naar woonfunctie, bebouwen van openbare ruimte waaronder groenlocaties en meer gestapeld bouwen. Er zijn wel kanttekeningen bij deze optie te plaatsen: verdichting heeft grenzen met name in de verkeersafwikkeling en parkeren. Potentiële inbreidingslocaties hebben een beperkte capaciteit, brengen hoge kosten met zich mee en kennen een hoge maatschappelijke en politieke gevoeligheid. Daarnaast biedt het beperkte aanbod van inbreidingslocaties weinig ruimte voor differentiatie van woningcategorieën op wijkniveau. Aangezien de opgave voor een aanzienlijk deel sociaal is, brengt dit het nadeel van concentratie met zich mee.

We kunnen ook kiezen voor een combinatie van in- en uitbreiding. Dit betekent buiten de huidige rode contouren bouwen. Dit ligt maatschappelijk en politiek gevoelig, ook bij de provincie. Daar waar de contouren leidend blijven en slechts ruimte wordt geboden voor kleinschalige woningbouw is de vraag of er sprake is van voldoende schaal voor een financieel haalbare ontwikkeling.

Spanningsvelden

De gemeente De Bilt kent weinig mogelijkheden voor woningbouw in het algemeen en tot nieuwbouw in de sociale sector in het bijzonder. De mogelijkheden tot verwerving zijn beperkt door de rode contouren. Corporaties noch de gemeente verwerven actief gronden voor woningbouw. De nieuwbouwoopgave is derhalve geen eenvoudige opgave.

De nieuwbouwoopgave die de gemeente zich heeft gesteld vraagt in de eerste plaats keuzes. Willen wij een regionale bijdrage leveren of bouwen wij een beperkt aantal woningen, gericht op de lokale behoefte? Gaan wij enkel voor inbreiding of staan wij ook uitbreiding buiten de rode contouren toe? In hoeverre zijn wij bereid om groenlocaties in te zetten voor woningbouw? Gaan wij voor concentratie van sociale huurwoningen of gaan we voor spreiding? Vragen wij enkel aan corporaties een bijdrage in onze opgave voor sociale huur of vragen wij dit ook aan de markt? Zetten wij ons enkel voor de nieuwbouw of richten wij ons ook op doorstroming uit de voorraad? Deze vragen kunnen enkel in onderlinge samenhang worden beantwoord. Immers een keuze voor inbreiding impliceert een keuze voor verdichting en een keuze voor verdichting impliceert transformatie, hoger bouwen en/of het bebouwen van groenlocaties.

Uitgangspunten

Wij stellen de volgende uitgangspunten (in onderlinge samenhang) voor ten aanzien van de selectie van woningbouwlocaties:

1. Voor Maartensdijk zetten wij in op aanpassingen van de rode contouren. Een aanpassing van de rode contour vindt altijd zo plaats dat rood en groen elkaar versterken;
2. Wij kiezen voor gestapelde bouw in meer dan 5 lagen op locaties waar dat stedenbouwkundig passend is in de omgeving;
3. Wij zijn bereid om groenlocaties beschikbaar te stellen voor locatieontwikkeling als dat stedenbouwkundig passend is in de omgeving en dit de leefbaarheid en bereikbaarheid van de woonomgeving niet onevenredig beperkt of aantast;

Wij stellen daarnaast de volgende algemene uitgangspunten voor:

4. Gemeente De Bilt profileert zich als groene gemeente binnen de regio waarvan de bijdrage op het terrein van wonen gericht is op de lokale opgave;
5. Een algeheel sluitende gemeentelijke grondexploitatie is een voorwaarde voor locatie ontwikkeling;
6. Wij zetten ons primair in voor de nieuwbouw van sociale huur (30%) en middeldure huur (minstens 10%). Sociale huur is voor huishoudens met een lager inkomen en middeldure huur is voor starters, doorstromers en de grote groep woningzoekenden waarvoor de sociale huur niet bedoeld is en een koopwoning niet betaalbaar is;
7. Wij zetten alleen in op sociale koop indien het mogelijk is om te borgen dat de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep;
8. Wij kiezen voor spreiding van de sociale woningbouw;
9. De markt levert een bijdrage aan de opgave voor sociale huur door een percentage van 30% per project. Daarbij bieden we de mogelijkheid tot afkoop door een bijdrage aan een op te richten volkshuisvestingsfonds, van waaruit tekorten op gemeentelijke exploitaties kunnen worden aangevuld. Met het oog op kleinere projecten onderzoeken we vanaf welke omvang en in welke mate we dit opleggen;
10. Gronduitgifte voor sociale en middeldure huur geschiedt onder de voorwaarde van minimaal 20 jaar exploitatie als respectievelijk sociale of middeldure huur;
11. Wij zetten in op een minimale oppervlakte van 60 m² per woning in het algemeen en 75 m² per woning voor middeldure huur vanwege het belang voor de doorstroming;
12. Wij staan open voor splitsing als mogelijkheid tot woningvermeerdering, mits dat ruimtelijk inpasbaar is;
13. Om doorstroming van ouderen uit sociale huurwoningen te bevorderen maken wij afspraken met de corporaties over het meenemen van de huur bij doorstroming naar een duurdere gestapelde woning.