



Omgevingsprogramma Wonen 2025-2029

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Bunschoten

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsprogramma Wonen 2025-2029" en de stukken zoals vastgesteld bij collegebesluit van 8 april 2025.

Heeft besloten:

Artikel I

Het "Omgevingsprogramma Wonen 2025-2029" zoals opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 08-04-2025.

Aldus vastgesteld door Gemeente Bunschoten, 8 april 2025

*Diegenen die mogen ondertekenen
Niet getekend proef-exemplaar*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma Wonen 2025-2029

1 Voorwoord

Geachte lezer,

Het is mooi en fijn wonen in Bunschoten. Wij bieden het liefst een thuis voor iedereen en het is glashelder dat er grote behoefte is aan jongeren- en ouderenwoningen. Voor de gehele huisvestingsopgave is het nodig om de doorstroming goed op gang te brengen. Dat hebben we ook zo afgesproken in de regionale woondeal regio Amersfoort met het Rijk.

In het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen 2025-2029 kunt u lezen dat we veel woningen gaan bouwen. Zo'n 775 nieuwbouwwoningen in vijf jaar tijd. Er is een grote behoefte aan woonruimte, ook in Bunschoten. Daarom bouwen we naar behoefte en zetten we in op woningen voor starters, doorstromers en senioren.

Nieuw in het omgevingsprogramma wonen is dat er ook een woonzorgparagraaf in is opgenomen. Het is belangrijk om de woon, zorg en welzijnsvraagstukken in onze gemeente meer in samenhang met wonen te benaderen, ook in relatie tot de toenemende vergrijzing van onze bevolking en het feit dat zij steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Ook is aansluiting gezocht bij het Rijksprogramma "Een thuis voor iedereen", waarbij gemeenten in regioverband verdeelafspraken maken over het (her)huisvesten van bewoners die terugkeren uit de jeugdzorg, beschermd wonen, maatschappelijke opvang en andere wettelijke doelgroepen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Dat is allemaal een behoorlijke opgave waar we onze schouders onder zetten. Samen met investeerders, ontwikkelaars, corporaties en woon-zorginstanties proberen we dit de komende jaren te realiseren.

Ik wens u allen veel leesplezier.

Wethouder wonen

Wim de Jong

2 Inleiding

2.1 Ambities uit het Omgevingsprogramma Wonen zijn een stip op de horizon...

Onze ambitie is dat het goed wonen is in gemeente Bunschoten, voor zowel jong als oud. De vergrijzing in Nederland vraagt om dringende maatregelen op het gebied van huisvesting. Betaalbare koop- en huurwoningen, net als nultredenwoningen, zijn essentieel om onze jongere en oudere inwoners een geschikte en veilige woonomgeving te bieden. De voorstellen in dit programma zijn noodzakelijk om ervoor te zorgen dat iedereen, ongeacht leeftijd of mobiliteit, een passend dak boven het hoofd kan krijgen.

Het omgevingsprogramma wonen dient als uitgangspunt en stip aan de horizon voor het woonbeleid in Bunschoten tot 2030. Het vormt de basis voor:

- de bijbehorende uitvoeringsagenda (met acties, maatregelen en instrumenten)
- afspraken tussen gemeente en andere belanghebbenden (denk aan prestatieafspraken met de woningcorporatie en (woon)zorg- en welzijnspartijen)
- kaders voor woningmarktpartners (zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars en (woon)zorg- en welzijnspartijen).

2.2 ... en zijn tot stand gekomen in een gedegen proces

Het Omgevingsprogramma Wonen is tot stand gekomen door middel van een participatief proces. Verschillende stakeholders (marktpartijen, zorg- en welzijnspartijen, bewoners, de woningcorporaties en beleidsmedewerkers van de gemeente) hebben input voor het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen geleverd. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door bureauanalyses – een breed en integraal beeld van de lokale opgaven te schetsen. Via interactieve sessies hebben de stakeholders kansen en opgaven voor Bunschoten benoemd. Deze zijn vertaald in de ambities en doelen van het Omgevingsprogramma Wonen.

Figuur 1. Gevolgde processtappen van april tot september 2024



Het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen is een integraal en beleid- overstijgend document

Het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen staat niet op zichzelf en reikt ver. De woonzorgopgave gaat namelijk niet alleen over het bouwen van de juiste woningen, maar ook over de benodigde ondersteuning van (zelfstandig wonende) zorgbehoevenden, het beschikbaar maken van bestaande woningen via creatieve oplossingen en doorstroming en over ambities om de bestaande voorraad toekomstbestendig, leefbaar en duurzaam te maken. Dit alles vraagt om een integrale benadering en verbinding met andere beleidsterreinen zoals duurzaamheid, klimaat, openbare ruimte en leefbaarheid. We leggen in dit omgevingsprogramma daarom telkens de link met aanpalend beleid.

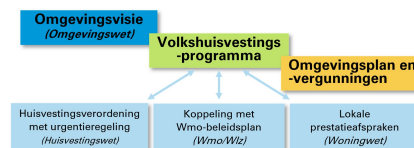
2.3 Van woorden naar daden met een concreet uitvoeringsagenda

Op de volgende bladzijde vindt u het Omgevingsprogramma Wonen in één oogopslag. Daarna gaan we in op de kracht van de gemeente Bunschoten. Vervolgens worden de vier integrale hoofdthema's van het Omgevingsprogramma Wonen met de daarbij behorende uitgangspunten een-voor-een behandeld. De hoofdthema's zijn:

- Toekomstbestendig wonen (hoofdstuk 5)
- Versterkende nieuwbouw (hoofdstuk 6)
- Wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 7)
- Een thuis voor iedereen (hoofdstuk 8)

Om onze ambities in het Omgevingsprogramma Wonen tot uitvoering te brengen, zijn we afhankelijk van bovenstaande integraliteit. In de uitvoeringsagenda is afgebakend wie wanneer aan zet is om een actie op te pakken. Het Omgevingsprogramma Wonen en de uitvoeringsagenda moeten dan ook expliciet samen gelezen worden. Per thema worden telkens eerst de vragen: "Wat zien we?" en "Wat is onze visie?" beantwoord. Hiermee duiden we expliciet voor welke lokale opgaven we staan als gemeente. We zetten hiermee onze visie op wonen en zorg duidelijk neer. Aan het eind van ieder hoofdstuk wordt vervolgens de vraag "Wat gaan we doen?" beantwoord. Hiermee zorgen we voor een integrale visie dat in samenwerking de doelstellingen bereikt. Deze visie kunnen we als gemeente namelijk niet alleen realiseren. We hebben hierbij strategische samenwerkingen nodig met onze woonpartners, inwoners en regiogemeenten. De haalbaarheid van onze ambities hangt mede af van rijksbeleid, zoals rijksmiddelen en subsidies, en van andere partijen zoals netwerkbeheerders (Stedin, Vitens), waterschappen en de provincie Utrecht. Rijks- en provinciale overheden maken beleid en wetgeving die het tempo van de woningbouw kunnen beïnvloeden. Natuurwetgeving en duurzaamheidsambities maken woningen soms duurder in de gebiedsontwikkeling[2]. Ook bouwers en ontwikkelaars zijn cruciaal; zij bepalen hun eigen agenda en prioriteiten waarover we samen met hen afspraken maken. Daarnaast kunnen belanghebbenden en omwonenden via bezwaar- en beroepsprocedures plannen proberen te beïnvloeden. Bovendien zijn de keuzes van de gemeenteraad belangrijk voor de haalbaarheid van betaalbare woningbouw. Het beschikbaar stellen van grondposities voor onder andere sociale woningbouw is hierin belangrijk.

Figuur 2. Positie Omgevingsprogramma Wonen (volkshuisvestingsprogramma) binnen nieuwe wetgeving



3 Omgevingsprogramma Wonen in één oogopslag

Passend en toekomstbestendig wonen in de gemeente Bunschoten

We willen dat iedere inwoner van Bunschoten een fijne woonplek kan vinden. Het is voor ons belangrijk dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen huis kunnen blijven wonen, maar ook de mogelijkheid hebben om door te stromen naar een woning die beter bij hun situatie past. Onze gemeente staat bekend om

haar sterke lokale gemeenschappen en de mentaliteit van 'waar traditie en gemeenschap samenkomen'. Deze mentaliteit willen we behouden en versterken.

Tot de kern: vier belangrijke thema's voor de toekomst van wonen

Toekomstbestendigheid, nieuwbouw, wonen-zorg-welzijn en een thuis voor iedereen zijn de vier thema's die centraal staan in het Omgevingsprogramma Wonen dat nu voor u ligt. Dit Omgevingsprogramma Wonen sorteert voor op het Volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) die verplicht wordt voor elke gemeente in Nederland. Onderdeel hiervan is een onderbouwing op het thema wonen, zorg en welzijn. Dit is dan ook één thema waarop nadrukkelijk in wordt gegaan. Per thema zijn uitgangspunten geformuleerd. Deze vormen de rode draad in het Omgevingsprogramma Wonen. Een samenvatting hiervan staat in de figuur hieronder.

Figuur 3. Samenvatting thema's en uitgangspunten Omgevingsprogramma Wonen

Op welke thema's zetten we in?				
	Toekomstbestendig wonen	Versterkende nieuwbouw	Wonen, zorg en welzijn	Een thuis voor iedereen
Wat willen we bereiken?	<ul style="list-style-type: none"> • Woningvoorraad verduurzaamd • Woningvoorraad geschikt gemaakt • Bestaande voorraad beter benut • Toegankelijk, klimaatbestendig en leefbaar woonklimaat 	<ul style="list-style-type: none"> • Vernieuwing in woningvoorraad • Doorstroming op gang • Extra woningen • Blijvend betaalbaar aanbod 	<ul style="list-style-type: none"> • Zo veel mogelijk zo lang mogelijk zelfstandig thuis • Organiseren zorg en welzijn in de woonomgeving • Regionale afstemming over wonen, zorg en welzijn 	<ul style="list-style-type: none"> • Een fijne woonplek voor iedereen • Regionale uitwerking voor alle doelgroepen

4 De kracht van de gemeente Bunschoten

Wonen aan het water dicht bij de stad...

Onze gemeente, bestaande uit de kernen Bunschoten, Spakenburg, Eemdijk en Zevenhuizen, biedt een unieke combinatie van rust en gemeenschap. Met een rijke geschiedenis in de visserij en een hechte gemeenschap, voelt iedereen zich hier snel thuis.

... in een unieke gemeente met een hechte gemeenschap

De gemeente heeft een divers woningaanbod, variërend van historische panden in het oude centrum tot moderne nieuwbouwwijken. De nabijheid van natuurgebieden zoals de Eempolder en het Eemmeer maakt het een ideale plek voor natuurliefhebbers. Ook de voorzieningen zijn in Bunschoten uitstekend: er zijn diverse scholen, sportverenigingen en culturele instellingen die bijdragen aan een levendige gemeenschap. De wekelijkse markt en de lokale winkels zorgen voor een gezellige dorps sfeer, terwijl de nabijheid van steden zoals Amersfoort en Utrecht zorgt voor stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Bunschoten is een plek waar traditie en moderniteit samenkomen, waar de gemeenschap centraal staat en waar een hoge kwaliteit van leven wordt gegarandeerd. Of je nu op zoek bent naar een plek met een rijke geschiedenis, een rustige woonomgeving of een levendige gemeenschap, Bunschoten heeft dat.

5 Toekomstbestendig wonen

5.1 Wat zien we?

Verduurzamingslag mogelijk in bestaande voorraad

Om de huidige mate van duurzaamheid in beeld te brengen, maken we gebruik van de energielabels van woningen. We maken hierbij wel de kanttekening dat van een groot deel van de woningen nog geen energielabel bekend is. Enkel bij nieuwbouwwoningen, woningen die recent aangeboden of verkocht zijn en corporatiewoningen is het energielabel (veelal) bekend. Voor een relatief groot deel gaat het hier dus om nieuwere woningen. Om oververtegenwoordiging van nieuwe woningen te voorkomen maken we in onderstaande figuur onderscheid naar bouwperiode. Zo zijn de opgaven per bouwperiode beter inzichtelijk.

Wat opvalt is dat de bouwperiode van de woning een duidelijke rol speelt in de mate van verduurzaming. Over het algemeen geldt: hoe jonger de woning, hoe hoger het energielabel.

Figuur 4. Energielabels gesplitst naar bouwperiode in de gemeente Bunschoten



Bron: BAG (2023), bewerking Stec Groep (2024).

Bestaande voorraad kan niet voorzien in behoefte aan kleine(re) nultreden woningen

De gemiddelde leeftijd van onze inwoners stijgt. De komende jaren wordt de groep senioren niet alleen ouder, maar ook groter (dubbele vergrijzing). Daarnaast is er (deels hierdoor) sprake van huishoudensverdunding. Er wonen steeds minder mensen in één woning. De afgelopen tien jaar is het aantal éénpersoonshuishoudens in de gemeente Bunschoten gestegen met bijna 25%. Dit samen zorgt ervoor dat de woonbehoefte van de inwoners van gemeente Bunschoten verandert. De behoefte aan kleine(re) nultredenwoningen groeit. Deze behoefte wordt extra gestuwd door het Rijksbeleid dat gericht is op “zo lang mogelijk thuis”. De bestaande woningvoorraad van de gemeente Bunschoten is hier niet op ingericht. De gemeente beschikt over veel grondgebonden woningen. Circa 70% van de woningvoorraad is een geschakelde woning, vrijstaande woning, hoekwoning of 2-onder-1-kap woning. Hiermee voorziet de bestaande voorraad niet in de behoefte aan kleine(re) nultredenwoningen. Een deel van deze groeiende behoefte kan worden gerealiseerd met nieuwbouw. De rest betreft een aanpassingsopgave binnen de bestaande woningvoorraad.

Wonen en zorg meer en meer met elkaar verbonden

We hebben als gemeente een rol als het gaat om het aanpassen van woningen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Meer woningaanpassingen (en meer ondersteuning thuis) zorgt voor een grote druk op het Wmo budget. In het wetsvoorstel van de Wvrv wordt daarom de Wmo 2015 gewijzigd. De wijziging houdt in dat in de Wmo 2015 (via het Wmo-beleid) de verbinding moet worden gelegd met het gemeentelijke omgevingsprogramma. Het Wmo-beleidsplan is in die zin als integrale visie bedoeld in samenhang met het woonzorgbeleid in het omgevingsprogramma.

Doorstroming van senioren komt lastig van de grond

Thuis blijven wonen is niet altijd de beste optie. Soms is het voor het woongenot en de veiligheid van senioren beter om een verhuisstap te maken naar een meer geschikte (nultreden) woning in de gemeente. Bijkomend voordeel van deze verhuisstap is dat er ook een bestaande woning vrijkomt voor een ander type huishouden zoals een (aanstaand) gezin. We zien dat deze doorstroming in Bunschoten lastig van de grond komt. Allereerst ontbreekt het aan voldoende geschikt aanbod voor senioren. Daarnaast kan een verhuisstap voor seniorenhuishoudens gepaard gaan met een stijging van woonlasten, waardoor ze hier van af zien. Ook komt het voor dat senioren wel willen verhuizen maar niet weten waar te beginnen of onderweg veel praktische bezwaren tegenkomen.



Huidige inrichting openbare ruimte voldoet niet overal meer aan toekomstige wensen en eisen

Fijn wonen in de gemeente Bunschoten hangt niet alleen af van de woning waarin iemand woont. Ook de infrastructuur en een toegankelijke inrichting van de openbare ruimte rondom woningen (met ruimte voor ontmoeten) is hierbij belangrijk. Niet alleen vanuit een toenemende zorgvraag. Maar ook voor klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit om bijvoorbeeld hittestress en wateroverlast tegen te gaan. De inrichting van de openbare ruimte sluit alleen nog niet overal aan op deze toekomstige wensen en eisen. Dit moet dus aangepakt worden. Dit biedt kansen voor het verbeteren van de uitstraling van woningen en onze gemeente.

5.2 Wat is onze visie?

We sluiten aan bij het isolatieprogramma

We zetten ons ervoor in dat voor het jaar 2035 alle woningen, bedrijven en gebouwen duurzaam zijn geïsoleerd. Dit onder het motto 'wat je bespaart hoeft je niet op te wekken.' Dit betekent dat er tot aan 2035 nog ruim 6.000 woningen en ruim 400 gebouwen zonder woonfunctie geïsoleerd moeten worden. Om hiertoe te komen is het Isolatieprogramma Bunschoten opgesteld met een activiteitenprogramma voor 2024-2027. Omdat de gemeente niet overal tegelijk aan de slag kan en niet iedereen evenveel ondersteuning nodig heeft bij het isoleren van zijn woning of pand, zijn er in het activiteitenprogramma doelgroepen aangewezen die in de komende jaren prioriteit krijgen. Er zijn subsidies beschikbaar voor DEFG-woningen met een WOZ-waarde onder de € 409.000 en voor huishoudens met energiearmoede. Daarnaast worden aanpakken ontwikkeld voor doe-het-zelvers, monumenten en VvE's. Doelgroepen waar in latere activiteitenprogramma's (na 2027) op wordt ingezet zijn particuliere huurwoningen en gebouwen zonder woonfunctie.

We faciliteren aanpassingen in de bestaande voorraad

Onze inwoners moeten zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Voor het merendeel van de senioren geldt daarbij dat zij in een reguliere woning willen blijven wonen en niet willen verhuizen naar een andere woning die passend is voor senioren. Denk aan een gelijkvloerse woning of een specifieke woon(zorg)voorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal daarom voor een groot deel ontstaan daar waar de senioren nu wonen (als er hulp/mantelzorg aanwezig is). We faciliteren daarom het geschikt maken van de bestaande voorraad door middel van informatievoorziening over wat mogelijk is, en hoe inwoners hiermee aan de slag kunnen. Daarnaast is het bij medisch noodzakelijke woningaanpassingen mogelijk dit te realiseren vanuit het Wmo-budget. Ook bieden we via de gemeente diverse duurzaamheidsleningen aan voor zowel particulieren als Verenigingen van Eigenaren (VvE). Op onze website staan alle mogelijkheden en voorwaarden.

We willen de bestaande voorraad beter benutten

De veranderende woningbehoefte heeft als gevolg dat we goed moeten kijken naar onze bestaande voorraad. Niet alle opgaven hoeven opgelost te worden met nieuwbouw. We zetten daarom in op het beter benutten van de bestaande voorraad. Hiermee kan een belangrijke bijdrage geleverd worden aan de huidige woningvoorraad. Specifiek voor jongeren en senioren. Tegelijkertijd sluit hierdoor de bestaande woningvoorraad beter aan op de (toekomstige) vraag. We blijven daarom inzetten in op herstructurering, woningsplitsing, woning delen (bijvoorbeeld voor hospitaverhuur) en transformatie. Daarbij behandelen we aanvragen volgens het 'ja, mits'-principe. Meer woningen op een kavel heeft namelijk direct impact op aangrenzende openbare ruimte en/of op eigen terrein en op de benodigde parkeercapaciteit.

Meer bewustwording en aantrekkelijk maken om door te stromen

In Bunschoten wonen veel senioren. Een groot deel van deze groep is nog fit en vitaal en denkt om deze reden vaak nog niet na over een toekomstige woon en/of zorgbehoefte. We vinden het belangrijk dat onze inwoners op tijd nadenken over de vraag of hun woning en woonomgeving ook in de toekomst nog geschikt is. Mocht de woning in de toekomst niet meer geschikt zijn, is het aan de inwoners om hun woning op tijd levensloopbestendig te maken of een verhuisstap te maken. We willen hier als gemeente meer bewustwording voor creëren. Door onze senioren op tijd bewust te maken van deze vraag en ze te infor-

meren over de mogelijkheden, hopen we doorstroming in de toekomst makkelijker en aantrekkelijker te maken. We starten een informatiecampagne om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen. We maken hierbij gebruik van de praktijkkennis en kunde vanuit de woningcorporatie. Met ons nieuwbouwprogramma zetten we in op het toevoegen van meer geschikte woningen voor senioren (zie volgende hoofdstuk). Ook kunnen bewoners zoals beschreven gebruik blijven maken van de leningen die het vergemakkelijken de woning levensloopbestendig te maken.

Het Rijk zet beter benutten hoog op de agenda

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stimuleert én agendeert het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Onze inzet op splitsen en andere ingrepen sluit feilloos aan bij deze landelijke aandacht rondom beter benutten.

In twee kamerbrieven heeft demissionair minister Hugo de Jonge nut en noodzaak benoemd. Samengevat zijn er drie sporen:

- Meer woningen op (bebouwde) kavels
- Meer mensen in één woning
- Betere doorstroming

Informerende en stimulerende aanjagersrol voor gemeente

We erkennen dat we op deze thema's als gemeente een beperkte rol hebben: het grootse deel van de voorraad is in particuliere handen. Gezamenlijk met onze woonpartners en inwoners met particulier bezit streven we naar kwalitatief goede woningen. We blijven als gemeente een proactieve en aanjagende rol vervullen door te informeren en stimuleren in lijn met het programma Beter benutten van bestaande bebouwing

Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat

We zetten in op een toegankelijke en gezonde leefomgeving voor iedereen. Dit betekent dat de infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte rondom woningen moet aansluiten bij een toenemende zorgvraag. Concreet betekent dit: een toegankelijke omgeving (met minder drempels rondom voetgangersgebieden en dementie vriendelijke routes) en zoveel mogelijk maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeten in de buurt. We streven hiermee naar een sterke (sociale) basis voor een leefbare en vitale gemeente.

Leefbaar betekent ook een groene en klimaat adaptieve omgeving. We willen daarom beschikken over voldoende en kwalitatief groen binnen onze gemeente. Om ontmoeting en beweging te stimuleren én om de toename van hittestress en andere gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. We zoeken naar een optimum tussen verschillende functies en gebruiken in de leefomgeving. Dit betekent dat we rekening houden met de wens voor ingrepen om de snelheid in woongebieden te verlagen en de leefbaarheid te borgen, net als de noodzaak van meer open verharding voor klimaatadaptie, ondanks dat dit minder comfortabel kan zijn dan dichte bestrating. Daarnaast houden we rekening met waterberging.

We zoeken daarom naar passende combinaties tussen beide doelstellingen. Dit alles maakt onze gemeente aantrekkelijker en prettiger om in te wonen. We nemen de opgaven voor wonen en zorg daarom integraal mee in de leefomgeving.

5.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepoint uit wat het actiepoint exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
We sluiten aan bij het isolatieprogramma	<ul style="list-style-type: none"> Op basis van het activiteitenprogramma 2024-2027 prioriteren: in het activiteitenprogramma zijn doelgroepen aangewezen die de komende jaren prioriteit krijgen. Er zijn subsidies beschikbaar voor DEFG-woningen een WOZ-waarde onder de € 409.000 en voor huishoudens met energiearmoede.
We faciliteren aanpassingen in de bestaande voorraad	<ul style="list-style-type: none"> Actief inzetten op het meer geschikt maken van bestaande woningen: we faciliteren het geschikt maken van de bestaande voorraad door middel van informatievoorziening. Bij medisch noodzakelijke woningaanpassingen realiseren we dit vanuit het Wmo-budget. We blijven diverse duurzaamheidsleningen aanbieden voor zowel particulieren als Verenigingen van Eigenaren (VvE). Prestatieafspraken maken met de woningcorporatie G&O: we blijven samen met de woningcorporatie bespreken hoe hun grondgebonden sociale huurvoorraad levensloopbestendiger en duurzamer gemaakt kan worden. Afspraken hierover leggen we vast in de prestatieafspraken.
We willen de bestaande voorraad beter benutten	<ul style="list-style-type: none"> Beleidsmatig werken we zoveel mogelijk mee aan woningsplitsing naar kleinere zelfstandige woningen, en/of kamers met aandacht als dat kan: we behandelen aanvragen volgens het 'ja, mits'-principe. Communiceren en inzetten van heldere randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden bij het woningdelen: Met woningdelen worden verschillende doelgroepen (zoals kwetsbare jongeren en statushouders) geholpen. Ook voor mensen die tijdelijk geen vaste huisvesting hebben (bijvoorbeeld door een scheiding) biedt woningdelen een oplossing. Prestatieafspraken maken met de woningcorporatie: we blijven samen met de woningcorporatie onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het beter benutten van de sociale huurvoorraad. Afspraken hierover leggen we vast in de prestatieafspraken.
Meer bewustwording en aantrekkelijk maken om door te stromen	<ul style="list-style-type: none"> Opzetten informatiecampagne toekomstbestendig wonen: we zetten een informatiecampagne op om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen. Hiermee proberen we deze stap kleiner te maken en het proces te vereenvoudigen.
Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen maatlat groene en klimaat adaptieve omgeving: we verkennen een Bunschotense variant van de maatlat voor groene, passende en klimaat adaptieve gebouwde omgeving. Het doel is om deze maatlat te hanteren bij nieuwe en bestaande ontwikkelingen. Koppeling leggen met toekomstige programma's openbare ruimte: de opgave voor een passende en groene woonomgeving koppelen we aan toekomstige programma's openbare ruimte. We besteden aandacht aan het tijdig vastleggen van de juiste zaken in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).

6 Versterkende nieuwbouw

6.1 Wat zien we?

Koopwoningmarkt gemeente Bunschoten slecht bereikbaar voor starters en middeninkomens

De woningvoorraad van de gemeente Bunschoten bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen. Binnen het koopsegment heeft slechts 4% van de woningen een WOZ-waarde lager dan € 265.000. Dit is een woningprijs waarvoor middeninkomens nog een hypotheek kunnen afsluiten. Toch is de kloof nog groter dan dat het lijkt. Dit komt doordat de verkoopprijs een stuk hoger ligt dan de WOZ-waarde. In het voorjaar van 2024 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs zo'n € 445.000. Vooral alleenstaanden, starters en middeninkomens hebben het hierdoor moeilijk. Dit heeft twee redenen. Ten eerste heeft deze doelgroep niet of nauwelijks vermogen kunnen opbouwen en daardoor is hun (eigen) budget vaak beperkt(er). Zij worden hierdoor makkelijk overboden door huishoudens uit andere Nederlandse gemeenten die daar hun woning met overwaarde hebben verkocht. Ten tweede heeft een groot deel van de relatief betaalbare woningen nog flinke kwaliteits- en duurzaamheidsinvesteringen nodig voordat deze geschikt is voor een nieuwe bewoner. Een gevolg hiervan is dat jongeren en starters moeilijk een eigen koopwoning kunnen bemachtigen.

Beperkte betaal- en beschikbaarheid zorgt voor extra druk op de huurwoningmarkt

De beperkte betaal- en beschikbaarheid op de koopwoningmarkt zorgt voor extra druk op de huurwoningmarkt. Huishoudens die nu in een sociale huurwoning zitten, kunnen de stap naar de koopwoningmarkt bijvoorbeeld niet maken. Ook het middenhuur segment is in gemeente Bunschoten relatief beperkt. Huishoudens blijven daardoor zitten waar ze zitten. Dit zorgt voor extra druk op het sociale huursegment. Een andere belangrijke oorzaak voor extra druk op het sociale segment is de verplichte huisvestingsopgaven van statushouders en andere (zorg)urgente.

Demografische ontwikkelingen zorgen voor grote vraag naar kleine(re) nultreden woning

Er is sprake van een verschuiving van woonwensen. De huishoudensgrootte van onze inwoners neemt af (weliswaar minder dan elders in Nederland). Maar ook in Bunschoten is het belangrijk dat een woning

nog geschikt is als iemand ouder wordt (en meer zorg nodig heeft). Hierdoor stijgt de vraag naar kleine(re) nultredenwoningen de komende jaren. Zowel vanuit jongeren als senioren. De vraag focust zich vooral op betaalbaar aanbod (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Het aantal bestaande grondgebonden koopwoningen kan, wanneer doorstroming op gang komt, voorzien in de toekomstige behoefte aan grondgebonden koopwoningen in onze gemeente.

Nieuw wetsvoorstel zet vol in op betaal- en beschikbaarheid

Zoals in de inleiding beschreven, is er nieuwe wetgeving in de maak. De beoogde inwerkingtreding van De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) is vastgesteld op 1 juli 2025. Het wetsvoorstel moet ervoor zorgen dat overheden beter en sneller kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd gaat worden. Het hebben van een volkshuisvestingsprogramma wordt daarbij genoemd als een verplichte randvoorwaarde. In het wetsvoorstel is beschreven dat hierin moet worden vastgelegd:

- Hoeveel, waar en voor wie gemeenten gaan bouwen.
- Dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd. Tweederde van het nieuwbouwprogramma van gemeenten moet bestaan uit betaalbaar aanbod (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 405.000 prijspeil 2025). Voor gemeenten die binnen de bestaande voorraad een aandeel sociale huur hebben dat onder het landelijk gemiddelde ligt geldt dat minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma van de gemeente moet bestaan uit sociale huur.
- Dat gemeenten zorgen voor meer kansgelijkheid voor urgente aandachtsgroepen. Gemeenten moeten een urgentieregeling opstellen als onderdeel van de huisvestingsverordening. Gemeenten krijgen daarnaast de verplichting om afspraken te maken met gemeenten in de regio over de verdeling van urgenten.

Verder staat in het wetsvoorstel dat er voor bepaalde categorieën bouwprojecten één gang naar de rechter komt (in plaats van twee). De bestuursrechter moet daarbij binnen 6 maanden uitspraak doen en beroepen worden versneld behandeld. Hiermee kan de tijdswinst oplopen tot één jaar. Daarnaast wordt de onderbouwing van 'een straatje erbij' minder omslachtig. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt past verplicht bij projecten vanaf 50 woningen, en mogelijk zelfs tijdelijk afgeschaft. Ultimo 2024 is er sprake van dat de Ladder vijf jaar buiten werking gesteld gaat worden. Dit is nog niet formeel bekrachtigd

Wettelijke eisen zijn een goede stap naar betere aansluiting van de daadwerkelijke woonbehoefte

In de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het verplicht om twee derde van het totale nieuwbouwprogramma binnen de gemeente in te vullen met betaalbare woningen (waarbinnen 30% sociale huur). Dit is ook al afgesproken in de regionale woondeal. Deze is ook ondertekend door de gemeente Bunschoten. In het separate woonbehoefteonderzoek is de uitbreidingsbehoefte geraamd per woningtype, -segment en -prijsklasse. Aansluiting van de woningbouwprogrammering op de wettelijke eisen is een goede eerste stap in richting van een beter passende woningvoorraad.

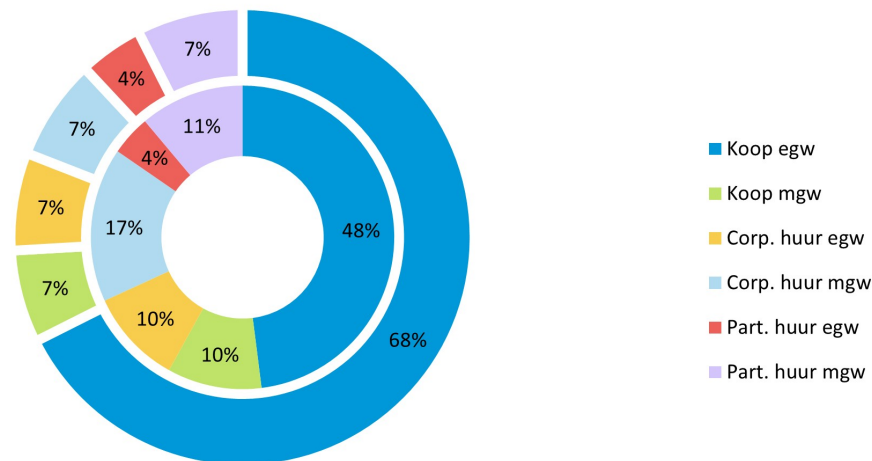
Voorraad sociale huurwoningen blijft achter

Volgens de Woondeal Regio Amersfoort is in 2030 het aandeel sociale huur 30% (streefwaarde) van de gehele woningvoorraad. De aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) maakt dit nog een stap harder en kan dit verplichten voor de nieuwbouw. Momenteel bedraagt het aandeel sociale huur in de gemeente Bunschoten 14%. Dit maakt het complex voor onder andere starters om hun eerste stappen op de woningmarkt te zetten.

De Wvrv stelt drie voorwaarden aan sociale huurwoningen. Ten eerste bedraagt de huur niet meer dan de liberalisatiegrens. Deze wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld. Ten tweede is het aanvankelijk inkomen van de huurder van de woning niet meer dan de gestelde inkomensgrens voor de sociale huur. Ook deze wordt jaarlijks vastgesteld. Ten derde moet de woning zijn verzekerd van een minimale instandhoudings-termijn van vijftientig jaar binnen de sociale huur. Dit kunnen we het beste borgen door samen te werken met instellingen die zich richten op sociale huur. Uitgangspunt hierbij is dat we werken met marktconforme uitgangspunten in de samenwerking en in het Programma van Eisen van nieuwbouwwoningen.

We willen de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen waarborgen. Zelfstandige woonruimtes moeten in beginsel minimaal 45m² gebruiksoppervlakte groot zijn en voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Als de haalbaarheid van betaalbaarheidsambities onder druk staat door de gebruiksoppervlakte, passen we ons flexibel aan. Dit geldt voor woonconcepten die een afwijking rechtvaardigen. De prijs moet gereguleerd zijn (WWS-punten) en binnen de inkomensgrenzen vallen. Belangrijk is te overwegen om sommige voorzieningen (zoals wasmachines) te delen zodat het privé ruimtegebruik per woning van voldoende omvang en kwaliteit blijft.

Woningvoorraad naar eigendomsvorm. Buitenste ring gemeente Bunschoten, binnenste ring provincie Utrecht



Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Stec Groep (2024). Egw = eengezinswonin. Mgw = meergezinswoning. Corp. = corporatie, Part = particulier.

6.2 Wat is onze visie?

Vertraging voorkomen en zorgen voor meer woningen: we zetten in op de bouw van gemiddeld 155 woningen per jaar tot 2030 en zetten de eerste jaren in op 200 woningen per jaar

Om onze gemeente leefbaar, vitaal en toekomstbestendig te houden en tegemoet te komen aan de grote krapte op de woningmarkt blijven we bouwen. We willen tot 2030 gemiddeld 155 woningen per jaar toevoegen aan de voorraad. Deze aantallen zijn gebaseerd op de meest actuele huishoudensprognose (inclusief migratie) en het woningbehoefteonderzoek (separate bijlage die bij het omgevingsprogramma wonen hoort). De eerste paar jaren zetten we in op de bouw van 200 woningen per jaar om zo het in het verleden ontstane woningtekort versneld weg te werken. Dit is een bruto toevoeging en gaat dus alleen om nieuwbouwwoningen. Om tempo te blijven maken onderzoeken we de mogelijkheden tot het maken van versnellingsafspraken tussen gemeente en onze woonpartners. Situationeel grondbeleid kan hierin een rol spelen.

Sturen op betaalbaarheid: werken met vastgestelde percentages

Om doorstroming te bevorderen, moeten we voldoende betaalbare woningen bouwen. Het huidige aanbod voor senioren is vaak te duur, waardoor hun woonlasten stijgen en de verhuisstap groter wordt. Het is in de praktijk moeilijk om genoeg betaalbare woningen te realiseren. Daarom gaan we als gemeente ingrijpen.

We gaan verplichte percentages voor bepaalde woningbouwcategorieën voorschrijven voor alle nieuwe ontwikkelingen. De uitwerking en percentages staan onder paragraaf 6.3 in tabel 2. Met deze segmentering werken we in nieuwbouw toe naar 30% sociale huurwoningen en bouwen we 67% betaalbaar. Dit komt overeen met de gemaakte afspraken in de woondeal. Bovendien spelen we hiermee in op de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting. De segmentering van lopende woningbouwplannen wordt zoveel mogelijk omgezet naar deze nieuwe percentages. Zie het woningbehoefteonderzoek voor verdieping op prijssegmenten en woningtypen conform de woningbehoefte.

Aanvullend hierop maken we afspraken over de instandhoudingstermijn van de betaalbare segmenten. Sociale huurwoningen moeten minimaal 25 jaar als sociale huurwoning op de markt blijven, in beheer bij toegelaten instellingen. Het verhuren van woningen in het sociale segment behoort toe aan de corporatie (en dus niet aan andere (markt)partijen). Er moet ook afwegingsruimte zijn voor de evenknie van een toegelaten instelling. Dit kan bijvoorbeeld een stichting zijn voor speciale woonvormen. Daarnaast laten we ook de nieuwbouw van middenhuurwoningen het liefst bouwen door woningcorporaties, waardoor de instandhoudingstermijn beter gegarandeerd kan worden.

Instrumenten inzetten voor betaalbaar houden: zelfbewoningsplicht in combinatie met een anti-speculatiebeding

Met alleen de bouw van meer betaalbare woningen zijn we er niet. Deze moeten ook betaalbaar blijven. Door het grote verschil tussen vraag en aanbod nemen de huizenprijzen fors toe. Bovendien worden woningen gekocht om vervolgens te gaan verhuren (in het dure segment). Dit is onwenselijk omdat deze woningen dan niet ten goede komen aan de beoogde doelgroep. Hiervoor is sturing van de gemeente nodig. We continueren ons beleid om een zelfbewoningsplicht toe te passen in combinatie met een anti-speculatiebeding voor nieuwbouwwoningen.

De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaar na oplevering van de woning. Dit doen wij bij onze eigen gronden en bij gronden van particulieren. Bij gronden van de ontwikkelaar tekenen we een overeenkomst met de ontwikkelaar. Hierin staat opgenomen dat de ontwikkelaar in de koopovereenkomst een zelfbewoningsplicht opneemt. Onderdeel hiervan is een boetebeding. Wanneer niet aan zelfbewoningsplicht wordt gehouden wordt een boete van

€ 25.000 opgelegd aan de koper. Om ervoor te zorgen dat de verplichtingen ook voor toekomstige eigenaren gelden, wordt een kwalitatieve verplichting samen met een ketting- en boetebeding opgenomen. Dit betekent dat de eerste koper verplicht is om deze voorwaarden door te geven aan de volgende koper, totdat de termijn van vijf jaar is verstreken. Als de verplichtingen niet worden nageleefd, moet een boete van € 50.000 aan de gemeente worden betaald.

Om er daarnaast voor te zorgen dat het financiële voordeel van een betaalbare woning daadwerkelijk ten gunste komt van een starter, krijgt de koper een anti-speculatiebeding met een aflopende winstafrachtregeling. Zo voorkomen we dat de woning niet gaat naar iemand die wil speculeren. Vanwege de verschillen tussen de verkoopprijs van een betaalbare woning en de marktwaarde is deze bepaling begrijpelijk. Deze bepaling geldt alleen voor de eerste koper en niet voor latere kopers. Als je het huis binnen deze periode verkoopt, moet je een deel van het subsidiebedrag terugbetalen aan de gemeente. Dit bedrag wordt berekend op basis van de verstreken tijd. Voordat de ontwikkelaar de huizen gaat verkopen, moet de waarde van de huizen worden vastgesteld om te bepalen hoeveel er eventueel terugbetaald moet worden.

Naarmate de periode tussen eerste bewoning en verkoop van de woning kleiner wordt, wordt ook de afdracht kleiner.

Aflopende winstafrachtregeling anti-speculatiebeding

Verstreken tijd	Winstafdrachtpcentage
1e jaar	100%
2° jaar	80%
3° jaar	60%
4° jaar	40%
5° jaar	20%

We onderzoeken het oprichten van een vereveningsfonds. De opbrengsten van deze winstafrachtregeling laten we vervolgens terugvloeien in het vereveningsfonds.

We richten ons op passende nieuwbouw

Het is van belang dat we in lijn met de woningbehoefte komen tot meer woningbouw voor onze inwoners. We verwachten dat de woningmarktdruk op onze gemeente groot blijft. We kunnen echter niet eindeloos nieuw bouwen, vanwege het belang van behoud van beschermde landschappen en het karakter van de bestaande bebouwing in onze gemeente. Er is een gebrek aan toekomstige bouwlocaties. Als gemeente proberen we daarom bestaande locaties te versnellen, waarbij we ook rekening houden met bouwcapa-

citeit en andere factoren zoals elektriciteit, water, waterhuishouding en natuurwetgeving. We nodigen uit om woningen toe te voegen binnen bestaand ruimtebeslag (binnen de gewenste prijssegmenten en woningtypen). We streven ernaar de bouwproductie te verhogen door initiatiefnemers helderheid te geven over nieuwe toekomstige locaties, om daarmee de bouwproductie te verhogen. Ook blijven we streven naar verkorting van de proceduretijd van het planologisch proces.

De keuzes die we hierin maken vormen de basis voor de afwegingen die we maken over ons grondbeleid en hoe we omgaan met initiatieven voor nieuwbouw. Onder de huidige omstandigheden gaan we een situationeel grondbeleid voeren: we zijn soms actief, soms faciliterend, afhankelijk van locatie en het belang van de gemeente. Daarbij vormt niet het directe verdienvermogen van de grondexploitatie het criterium, maar veel meer: de bredere maatschappelijke toegevoegde waarde van de ontwikkellocaties.

We bouwen om doorstroming te bevorderen

We zetten in op doorstroming. Doorstroming is de sleutel tot een goed functionerende woningmarkt. De slechte beschikbaarheid van (betaalbare) woningen komt namelijk voor een groot deel door de beperkte doorstrommogelijkheden van senioren. In onze gemeente is het betaalbare en geschikte aanbod waar (toekomstige) senioren naar toe kunnen verhuizen immers beperkt. Dit terwijl het toevoegen van nul-tredenwoningen voor senioren wel vijf verhuizingen op kan leveren. Het toevoegen van een starterswoning (die niet nul-treden is) zorgt gemiddeld voor slechts één verhuizing. De woningen die vervolgens doormiddel van doorstroming vrijkomen bieden andere huishoudens de mogelijkheid om een woning te kopen.

Onze ambitie voor het nieuwbouwprogramma is daarom voor 50% ingestoken op de bouw van nul-tredenwoningen die geschikt zijn voor senioren (maar ook jongeren). Bij voorkeur worden deze woningen rollator-toegankelijk (BAT-score 2) gebouwd. Er moet gebouwd worden in verschillende verschijningsvormen. Er is immers niet één type senior. Dit betekent variatie in het woningtype (grondgebonden en appartementen) en in het prijssegment (huur en koop), met de nadruk op sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. We houden rekening met een goede opbouw en mix in onze gemeente, bewegen mee met de veranderende woonwensen en zorgen ervoor dat het nieuwbouwaanbod voor senioren aantrekkelijker wordt. De (bijkpassende) inrichting van het openbaar gebied is daarbij net zo belangrijk als de juiste woning en bereikbaarheid van voorzieningen.

We staan open voor experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen

We willen beschikken over voldoende passende woningen voor alle generaties en doelgroepen, nu en in de toekomst. Dit vraagt om een kwalitatief, divers en flexibel woningaanbod. Er bestaan tal van bijzondere, innovatieve woonvormen die ook in een woonbehoefte kunnen voorzien. Denk bijvoorbeeld aan CPO-projecten, hofjeswonen, tiny houses, flexwoningen, gezamenlijk wonen, (pre-) mantelzorgwoningen en andere vormen van (duurzame) houtbouw en biobased woonconcepten. We willen daarom als gemeente ruimte bieden aan experimentele en innovatieve woonvormen. Inwoners kunnen zelf met initiatieven komen waarbij zij zelf in de lead zijn voor uitwerking. Hiermee houden we zicht op ons hoofddoel op het gebied van wonen (namelijk: snel veel woningen bouwen), zonder daarbij de ruimte voor dit soort initiatieven in te perken.

6.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepoint uit wat het actiepoint exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
Vertraging voorkomen en zorgen voor meer woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Ambtelijke capaciteit inzetten op prioritaire plannen: We gaan onze ambtelijke capaciteit nog gericht inzetten. Dit betekent dat we op geselecteerde woningbouwplannen volop energie zetten om deze verder te brengen en uit te werken. • Parallele planning: We voeren processtappen in de voor- en procedurefase naast elkaar uit in plaats van serieel (parallel plannen). Op deze manier kan een plan sneller tot uitvoering gebracht worden. • Werken met het 'up or out' principe: Het nakomen van afspraken is het belangrijkste punt om planontwikkeling te versnellen. We gaan daarom werken met het 'up or out' principe. Dit houdt in dat we minder prioriteit geven aan plannen als afspraken niet nagekomen worden. • Afspraken maken over realisatietermijnen: Ook na het verlenen van de vergunning moet vertraging voorkomen worden. We nemen daarom altijd een bouwplicht op in de afspraken die we maken met partijen.
We sturen op betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Woningbouwsegmentering: We gaan verplichte percentages voor bepaalde woningbouwcategorieën voorschrijven voor alle nieuwe ontwikkelingen. Zie tabel 2 op de volgende pagina.
We doen er alles aan om woningen betaalbaar te houden	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfbewoningsplicht in combinatie met een anti-speculatiebeding: Door middel van deze twee instrumenten zorgen we ervoor dat we betaalbare woningen ook betaalbaar houden.
We richten ons op passende nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Afwegingskader voor nieuwbouwplannen: Door middel van een afwegingskader richten we ons zo veel mogelijk op passende nieuwbouw. Zie bladzijde 25 voor het afwegingskader.
We bouwen om doorstroming te bevorderen	<ul style="list-style-type: none"> • Richtlijnen nultredenwoningen meegeven: We geven ontwikkelaars en bouwers richtlijnen mee voor de bouw van nultredenwoningen. We hanteren hierbij bij voorkeur minimaal rollatoroegankelijk (BAT 2). • Prestatieafspraken maken met de woningcorporatie: We continueren de samenwerking met woningcorporatie G&O en gebruiken de inzet van hun wooncoach voor gesprekken met senioren woonachtig in grotere (4 kamers of meer) sociale ééngezinwoningen om de doorstroming naar nultreden woningen in de sociale huur te bevorderen.
We staan open voor alternatieve woonvormen	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheden bieden voor experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen die vanuit de markt komen: Initiatiefnemers zijn gedurende het hele proces zelf in de lead.
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering monitoren: We monitoren de uitvoering en stand van zaken van ons woningbouwprogramma continu (kwantitatief én kwalitatief). Dit om goed zicht te houden op de voortgang van onze doelen. • Communiceren over woningbouwplannen: We gaan duidelijker communiceren over de (uitvoering van) woningbouwplannen die er zijn.

Tabel 2: Woningbouwsegmentering per plan

Segment	Aandeel
Sociale huurwoningen: (huurwoningen tot liberalisatiegrens, verhuurd door de woningcorporatie)	Minimaal 30%
Betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen:	Minimaal 37%
• Sociale koopwoningen (koopwoningen tot € 305.000 VON)	
• Betaalbare koopwoningen (koopwoningen tot € 405.000 VON ²)	
• Middenhuurwoningen (tussen liberalisatiegrens en € 1.185 per maand)	
Dure huurwoningen en (middel)dure koopwoningen:	Maximaal 33%
• Dure huurwoningen (huurwoningen vanaf € 1.185 per maand)	
• Middel dure koopwoningen (koopwoningen van € 405.000 tot € 505.000 VON)	
• Dure koopwoningen (koopwoningen vanaf € 505.000 VON)	

Genoemde prijzen zijn van prijspeil 2025. De prijsgrens voor middenhuurwoningen sluit aan op de prijsgrens voor dit woningsegment zoals voorgeschreven in de Wet betaalbare huur. We indexeren vaststaande getallen voor het koopsegment in lijn met de ontwikkeling van de indexatie van de betaalbaarheidsgrens.

Ieder woningbouwplan vanaf acht woningen moet voldoen aan de segmentering. Er is een aantal redenen om onderbouwd af te wijken van bovenstaande woningbouwsegmentering. Afwijken kan indien:

- Onderbouwd aangetoond kan worden dat de leefbaarheid in een wijk in het geding komt.
- Aangetoond wordt dat de financiële haalbaarheid van een plan in het geding komt op basis van open boek administratie. Indien dit het geval is zoeken ontwikkelende partijen en de gemeente daarna samen naar het grootst mogelijke betaalbare programma dat financieel wel haalbaar is.
- Er sprake is van sloop-nieuwbouw door een woningcorporatie (dan mag 100% sociale huur teruggebouwd worden).

- d. Er uitwisseling plaatsvindt tussen betaalbare prijssegmenten binnen het project (bijvoorbeeld: een hoger aandeel betaalbare koop ter compensatie voor een lager aandeel middenhuur).
- e. Voor projecten die niet voldoen aan de woningbouwsegmentering en niet voldoen aan een van de afwijkingsmogelijkheden richten we een vereveningsfonds op. Hiermee zekeren we dat de betaalbaarheidsopgave elders in de gemeente worden ingevuld. Zie ook het kader hieronder.

Flexibiliteit op projectniveau en snelheid behouden door te werken met een vereveningsfonds

Voor kleine woningbouwprojecten kan het lastig zijn om te voldoen aan de betaalbaarheidseisen en wenst de woningcorporatie het liefst geclusterd bezit te verwerven. Om voortgang te houden op de kleinere bouwprojecten en te voldoen aan de wens van de woningcorporatie, gaan we onderzoeken of we een vereveningsfonds kunnen oprichten. Woningbouwprojecten die niet voldoen aan de betaalbaarheidseisen, kunnen dan een financiële afdracht doen in een vereveningsfonds. Met deze afdracht wordt bij andere woningbouwprojecten extra sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen gerealiseerd met geld uit het vereveningsfonds.

In beginsel geldt de genoemde woningbouwsegmentering voor iedere ruimtelijke ontwikkeling. In sommige gevallen kan er onderbouwd worden afgeweken van deze percentages. Zie mogelijkheden hiervoor. Een mogelijkheid is door te zekeren dat de opgave elders in de gemeente wordt ingevuld. Via een dergelijk vereveningsfonds kan er zowel ruimtelijk worden verevend (tussen plannen) als door een financiële compensatie.

Hoe kan een vereveningsfonds werken? Er wordt meestal gewerkt met een aparte verordening voor het vereveningsfonds, waarbij alle belangrijke aspecten voor een goede werking van het fonds geborgd worden. Ervaringen in andere gemeenten laten twee hoofdrichtingen zien.

- a. **Ruimtelijke verevening:** eerst wordt bekeken of de initiatiefnemer een andere woningbouwlocatie bezit waar het tekort van het voorgeschreven programma kan worden opgevangen. Het principe hiervan is: 'hier een beetje meer, daar een beetje minder'. Deze vorm van verevening heeft vaak de voorkeur. Over deze uitwisseling worden afspraken vastgelegd, ruimtelijk en in tijd (bijvoorbeeld binnen twee jaar). Hiermee kunnen we borgen dat in ieder geval het betaalbare segment ook op tijd gerealiseerd wordt. Het is echter niet voor iedere locatie wenselijk om een hoog/hoger aandeel betaalbare woningen te realiseren. Daarom is deze manier niet altijd een mogelijkheid.
- b. **Financiële verevening:** de andere mogelijkheid is een storting in het vereveningsfonds. Als een ontwikkelaar minder sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of sociale/betalbare koopwoningen bouwt dan voorgeschreven, is deze een afdracht in het fonds verschuldigd. Wanneer een woningcorporatie of ontwikkelaar meer sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen bouwt dan is voorgeschreven, kan een aanspraak worden gedaan op een bijdrage uit het fonds. De hoogte van de afdracht/uitname is gelijk aan het verschil in de grondwaarde van het beoogde programma en het programma dat daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De gemeente legt afspraken over de afdracht/uitname vast in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin wordt altijd aandacht besteed aan de termijn waarop verevening plaatsvindt.

Door het vereveningsfonds zorgvuldig te verkennen en te leren van de ervaringen van andere gemeenten verwachten we met een vereveningsfonds flexibiliteit op projectniveau te bieden zodat we snelheid houden in de bouw. Tegelijkertijd verzekert het de bouw van (onder de streep) evenveel betaalbare woningen.

Afwegingskader voor nieuwbouwplannen

In het afwegingskaders voor nieuwbouwplannen spelen de volgende criteria een belangrijke rol:

Criterium 1: kwantitatieve woningbehoefte (harde eis)

We brengen in beeld hoe de plannen voor nieuwbouw in al vastgestelde omgevingsplannen zich verhouden tot de toekomstige woningbehoefte. Wanneer er tekorten zijn, bieden we initiatiefnemers mogelijkheden om nieuwe plannen in te dienen.

Vervolgens kijken we naar de volgende kwalitatieve uitgangspunten:

Criterium 2: kwalitatieve woningbehoefte naar woningtype (harde eis)

Op basis van de huishoudensontwikkeling in vergelijking met de bestaande woningvoorraad blijkt vooral een behoefte aan goedkope en middeldure woningen, en een behoefte aan levensloopgeschikte woningen in alle prijssegmenten. Voor alle woningen die we toevoegen geldt dat we deze blijvend behouden willen houden voor de betreffende segmenten.

criterium 3: geïntegreerde mobiliteitsoplossingen en mobiliteit (heel belangrijk)

Een project moet voldoen aan de geldende parkeernorm in de wijk / voor de doelgroep, in lijn met het parkeerbeleid. Een project kan beter worden gewaardeerd als er groene oplossingen worden gevonden, zoals laadpalen, ondergronds parkeren en deelauto's.

criterium 4: bestaand stedelijk gebied (BSG) (heel belangrijk)

Van belang is te weten of een plan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. We hebben de voorkeur voor inbreiding, boven uitbreiding. Ook vinden we transformatielocaties in sloop-nieuwbouw interessant, in lijn met de beoogde toekomstige ruimtelijke kwaliteit.

criterium 5: in de nabijheid van voorzieningen, in het bijzonder voor senioren (heel belangrijk)

Voorzieningen als winkels, de huisarts/apotheek, openbaar vervoer moeten voor iedereen binnen een niet al te grote tijdsafstand bereikbaar zijn. Voor 75+-ers is dit belang het grootst, omdat zij vaker te maken hebben met verminderde mobiliteit. We geven hierbij voorrang aan levensloopbestendige woningen.

criterium 6: vernieuwende woonconcepten voor jongeren en senioren (heel belangrijk)

We vinden het aantrekkelijk wanneer er onderscheidende, vernieuwende en betaalbare woonconcepten worden toegevoegd in Bunschoten. Bijvoorbeeld voor kleinschalige woongemeenschappen en woonconcepten voor senioren of betaalbare startersconcepten mits dit ook stedenbouwkundig en maatschappelijk inpasbaar en vergunbaar is. Als gezinswoningen worden toegevoegd zal dit relatief sterker leiden tot een instroom van huishoudens uit de (grotere) regio terwijl we vooral de toegankelijkheid voor jongere en oudere huishoudens uit onze gemeente willen verbeteren.

Dit afwegingskader wordt als onderdeel van de uitvoeringsagenda nog nader uitgewerkt, zodat de weging van de verschillende criteria voor eenieder helder wordt. Bouwers, investeerders en ontwikkelaars worden gattendeerd op de ontwerpprincipes voor netbewuste nieuwbouw die in ontwikkeling zijn.

7 Wonen, zorg en welzijn

7.1 Wat zien we?

Toenemende vraag naar nultreden en zorggeschikte woningen

In de gemeente Bunschoten is de komende jaren sprake van vergrijzing. Dit betekent dat de groep 75-plussers sterk toeneemt (zie tabel 2). Tegelijkertijd is er (bij gelijkblijvend beleid) sprake van ontgroening. Dit betekent dat de groep jongeren (tot 35 jaar) juist kleiner wordt. Daarbij komt dat het zorglandschap verschuift van wonen in een instelling met zorg (intramuraal), naar langer thuis met zorg in en rond de eigen woning (extramuraal). Het zwaartepunt van extramuraal zorg ligt bij de leeftijdscategorie vanaf 75 jaar. Juist deze groep groeit de komende jaren. Hierdoor ontstaat de komende jaren een grotere vraag naar nultredenwoningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en mogelijkheden tot ontmoeting. Ook de behoefte aan zorggeschikt wonen (BAT 3 of 4) groeit. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor het krijgen en leveren van verpleeghuiszorg (gelijkvloers, brede deurposten, grote badkamer, domotica, et cetera).

Tabel 3. Verwachte ontwikkeling huishoudens naar samenstelling en leeftijd

Doelgroepen	2024	2024 t/m 2030	%	2024 t/m 2040
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	910	-105	-11%	-190
Gezinnen	3.795	+65	+2%	+355
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	895	+25	+3%	+125
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	2.045	+180	+9%	+355
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	1.200	+290	+24%	+650
Overig	25	+10	+46%	+10
Totaal	8.865	+465	+5%	+1.305

Bron: Primos-prognose (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Groot tekort aan zorgverleners: met minder handen is er meer te organiseren

Door de vergrijzing en het veranderende zorglandschap hebben we een grote maatschappelijke opgave om de zorg voor zorgbehoevenden ook in de nabije toekomst toegankelijk te houden. Dit is een grote uitdaging. Enerzijds leidt een vergrijzende bevolking namelijk tot een toenemende zorgvraag. Anderzijds neemt het aantal mensen dat zorg kan bieden hierdoor af. Kortom: met minder handen is er meer zorg te organiseren.

Oplopend tekort aan levensloopbestendige, geclusterde en zorggeschikte woningen

Het provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek (28 juni 2024, uitgevoerd door Companen) wijst uit dat er voor specifiek senioren tekorten zijn aan reguliere levensloopbestendige woningen, geclusterde woningen én zorggeschikte woningen. Grootste tekorten zitten in het reguliere levensloopbestendige segment en het dure geclusterde segment. Er wordt benadrukt dat een deel van dit soort woningen er al staan, maar dat deze nog niet altijd voldoen aan de kwalitatieve eisen. Ze zijn dus (nog) niet levensloopgeschikt. Veel woningen kunnen wel geschikt worden gemaakt door ze aan te passen. Bij medische noodzakelijke woningaanpassingen is er de mogelijkheid om dit te realiseren vanuit het Wmo-budget.

Tabel 4. Woonbehoefte ouderen tot 2030 en 2040

Woonvorm	Segment	2023	Prognose 2030	Prognose 2040
Levensloopbestendig (in regulier wonen)	Totaal	275	360 (+85)	480 (+205)
Geclusterd wonen	Totaal	300	360 (+60)	450 (+150)
	Sociale huur	60	80 (+20)	90 (+30)
	Vrije sector huur	40	50 (+10)	60 (+20)
	Koop	190	240 (+50)	290 (+100)
Zorggeschikt	Totaal	190	250 (+60)	340 (+150)
Totaal		765	970 (+205)	1.270 (+505)

Bron: Companen (juni 2024), bewerking Stec Groep (2024).

Uitbreiding woningaanbod voor enkele groepen binnen de verplichte urgentiecategorieën nodig

Het provinciale onderzoek schenkt ook aandacht aan urgente doelgroepen. Voor de meeste van deze bijzondere zorgdoelgroepen wordt geen toekomstig tekort verwacht, met uitzondering van mensen met een verstandelijke beperking en mensen vanuit beschermd wonen (BW). Voor de eerste groep zal dit, afhankelijk van het scenario, gaan om zo'n 20 tot 30 woningen tot 2040 (tabel 4). Voor de tweede groep zal dit, afhankelijk van het scenario, gaan om 0 tot 20 woningen tot 2030 (tabel 6). Voor mensen met een lichamelijke beperking blijft de toekomstige vraag ongeveer gelijk aan het aanbod (tabel 5). Uit het provinciale onderzoek blijkt dat uitstromers binnen de groep verplichte urgentiecategorieën ongeveer 16% opnemen van het jaarlijks vrijkomende sociale huuraanbod. Tabel 8 geeft een totaaloverzicht van de behoefte van alle groepen uitstromers.

Tabel 5. Mensen met een verstandelijke beperking (VG Wlz-indicatie)

Scenario	Woonvorm	2023	Prognose 2030	Prognose 2040
Basisscenario	Geclusterd wonen	150	165 (+15)	180 (+30)
	Gespikkeld wonen	10	10 (+0)	10 (+0)
Trendscenario	Geclusterd wonen	150	155 (+5)	155 (+5)
	Gespikkeld wonen	10	15 (+5)	20 (+15)

Bron: Companen (juni 2024), bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 6. Mensen met een lichamelijke beperking (LG Wlz-indicatie)

	2023	Prognose 2030	Prognose 2040
Aantal mensen	15	15	15

Bron: Companen (juni 2024), bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 7. Huisvestingsopgave Beschermd Wonen tot 2030

Scenario	BW – Wmo Intramuraal	BW – Wmo Beschermd Thuis	BW – Wlz (GGZ-W)
Basis prognose	10	0	0
Trendprognose	10	5	15

Bron: Companen (juni 2024), bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 8. Totale behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers

Doelgroep	Behoeftte aan zelfstandige woonruimte
Uitstroom Beschermd Wonen	2
Uitstroom Jeugdzorg met verblijf	4
- waarvan AMV	1
Uitstroom Maatschappelijke Opvang	2
Uitstroom detentie	0
Uitstroom Forensische zorg	1
Totaal	9

Bron: Companen (juni 2024), bewerking Stec Groep (2024).

Overige aandachtsgroepen vormen kleine opgave

Ook voor de overige aandachtsgroepen brachten we de opgave in beeld. We zien dat het aantal arbeidsmigranten de afgelopen jaren is toegenomen. In de Regio Amersfoort, waar Bunschoten onder valt, gaat het om de huisvesting van zo'n 1.725 arbeidsmigranten tot 2030. Er is een jaarlijkse woonbehoefte vanuit statushouders. De taakstelling van Bunschoten zal op circa 66 statushouders per jaar uitkomen. Vertaald naar een woonbehoefte gaan we uit ongeveer 33 geraamde woningen per jaar (met een gemiddelde huishoudensgrootte). De gegeven aantallen voor zowel de taakstelling als de woningbehoefte zijn gebaseerd op het midden van de bandbreedte. De daadwerkelijke bandbreedte is tussen de 24 en 104 voor de taakstelling en tussen de 14 en 52 voor de woningbehoefte.

Tabel 9. Huisvestingsopgave arbeidsmigranten tot 2030 naar regio

Regio	Shortstay	Midstay	Longstay (Sociale huur)	Koop	Totaal aantal arbeidsmigranten
Regio Amersfoort	410	810	335	170	1.725
Regio U10	1.820	4.365	1.815	910	8.910
Foodvalley	395	515	195	95	1.200
Provincie totaal	2.625	5.690	2.345	1.175	11.835

Bron: Companen (juni 2024), bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 10. Woningbehoefte statushouders gemeente Bunschoten

Prognose	Woningbehoefte statushouders (bij gemiddelde huishoudensomvang)
Trendmatig scenario (gemiddelde afgelopen 5 jaar)	16
Hoog scenario (gemiddelde hoogste 2 jaren)	39

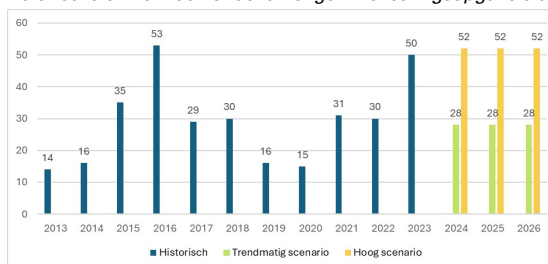
De gegeven aantallen voor de woningbehoefte zijn gebaseerd op het midden van de bandbreedte. De daadwerkelijk bandbreedte is tussen de 14 en 18 voor het trendmatig scenario en tussen de 26 en 52 voor het hoog scenario.

Bron: Companen (juni 2024), bewerking Stec Groep (2024).

Het trendmatig- en hoog scenario liggen fors uit elkaar. Dit komt doordat het trendmatig scenario uitgaat van de praktijk van de afgelopen jaren, hierbij was de insteek om zoveel mogelijk gezinnen te huisvesten. Het hoge scenario schetst een complexer beeld. Dit scenario gaat uit van een situatie waarin meer dan 85% van de statushouders op de wachtlijst van het COA alleenstaanden zijn. Dit brengt een dringende

behoefte aan kleine woningen met zich mee. Bovendien moeten we rekening houden met de komst van nareizigers, wat betekent dat een deel van de alleenstaanden op termijn als gezin herhuisvest zal worden.

Figuur 6. Historische en verwachte toekomstige huisvestingsopgave statushouders



Bron: Companen (juni, 2024), bewerking Stec Groep (2024).

Om fijn te kunnen wonen is meer nodig dan alleen een passend woon- en zorgaanbod. Het gaat ook over welzijn: ontmoeten, de mogelijkheid tot recreatie, gemeenschapsgevoel, een toegankelijke openbare ruimte et cetera. Een deel van de zorgopgaven is dus eigenlijk geen woon- of zorgvraagstuk, maar een welzijnsvraagstuk. Voor een actief en sociaal bestaan is de verbinding tussen onze inwoners belangrijk. Helemaal wanneer zorg meer en meer thuis geleverd gaat worden. Een sterke sociale basis helpt hierbij. Deze stimuleert ontmoeting, helpt eenzaamheid te voorkomen, bevordert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk voorkomen en/of eerder gesignaleerd worden. Dit zodat inwoners niet in zware (zorg)trajecten terecht komen. Het samenbrengen van formele en informele zorg is belangrijk voor het creëren van een sterke sociale basis. We moeten dus niet alleen aandacht hebben voor wonen en zorg, maar ook voor welzijn. De balans in de zilveren driehoek. Alleen zo kunnen we de toekomstige zorgopgaven van ouderen en andere aandachtsgroepen opvangen.

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is nodig om de gezondheid van inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (begin 2023 opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare gezonde mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving (positieve gezondheid), waarin sprake is van een sterke sociale basis.

7.2 Wat is onze visie?

Positieve gezondheid als basis

Positieve gezondheid biedt een bredere kijk op gezondheid. Het gaat verder dan enkel het ontbreken van klachten en gezondheidsproblemen. Ruimte voor de persoon en omgeving is belangrijk. Met zes dimensies kunnen mensen met deze methodiek reflecteren op hun eigen gezondheid:

- lichaamsfuncties** (fitheid ,slapen, eten);
- mentaal welbevinden** (communiceren, veerkracht);
- zingeving** (zinvol leven, blijven leren);
- kwaliteit van leven** (genieten, balans, veilig voelen);
- meedoen** (sociaal participeren, contacten, steun);
- dagelijks functioneren** (zorgen voor jezelf, werken, hulp kunnen vragen).

Vertaald naar de fysieke leefomgeving, waarmee gezondheid, kwaliteit van leven, eigen regie en betrokkenheid van inwoners letterlijk vorm krijgen betekent dit bijvoorbeeld:

- lichaamsfuncties** (zorg, ondersteuning en beweging en gezond voedsel);
- mentaal welbevinden** (herkenbaarheid, duurzaamheid en klimaat, ruimte voor diversiteit);
- zingeving** (ervaren, ruimte voor rust en herstel, cultuur en identiteit);
- kwaliteit van leven** (veilige omgeving, prettig wonen, landschap en natuur);

- e. **meedoen** (ontmoeten en samenwerken, activiteiten in de buurt, zinvol bezig zijn);
- f. **dagelijks functioneren** (bereikbaarheid ov, winkels en voorzieningen, toegang tot informatie).

We faciliteren en stimuleren uiteenlopende (geclusterde) woon(zorg)vormen

Ouderen en andere mensen met een (extramurale) zorgvraag moeten zoveel mogelijk in het eigen dorp kunnen blijven wonen. Ouderen willen namelijk wel verhuizen, maar vaak alleen naar een passende (en betaalbare) woning in de directe omgeving (in verband met hun netwerk). We stimuleren en faciliteren daarom in alle kernen (geclusterde) woon(zorg)vormen. Het liefst zo dicht mogelijk bij (zorg)voorzieningen. Dit zodat men zo lang mogelijk thuis kan blijven wonen en zorg goed (formeel én informeel) geleverd kan worden. Denk bijvoorbeeld aan 'hofjeswonen' en 'intergenerationeel wonen'. Voorbeelden hiervan zijn woonconcepten waarbij nultreden woningen rondom een gezamenlijke tuin zijn gebouwd en/of waar jongeren (zorggevers) en ouderen (zorgvragers) samenwonen in één complex. We hanteren daarbij de flexibele vastgoedbenadering. Waar mogelijk realiseren we (geclusterde) woon(zorg)concepten die flexibel zijn en ook voor andere zorg- en niet-zorgdoelgroepen op de woningmarkt ingezet kunnen worden. Dit betekent dat deze locaties een woonfunctie krijgen. Hiermee verkleinen we risico's en vergroten we de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad. Dit betekent ook dat we overwegen om op uitbreidingslocaties zoals Rengerswetering aanvullende voorzieningen overwegen zoals een huisartsenpost om zo tot goed spreiding van doelgroepen kunnen komen.

We kunnen daarbij niet beloven dat iedereen tot het eind van zijn of haar leven in zijn of haar eigen kern kan blijven wonen. Er zit een grens aan de zorg die op kleinschalig niveau kan worden aangeboden. Zwaardere zorg kan bijvoorbeeld niet in elke kern worden verleend, hiervoor is clustering noodzakelijk. Afhankelijk van het type zorgvraag zal dus mogelijk een verhuisbeweging gemaakt moeten worden.

Zorgzame buurten zijn noodzakelijk om langer thuis te kunnen wonen

Om langer thuis te kunnen wonen is omkijken naar elkaar van levensbelang. Hiervoor zijn zorgzame buurten essentieel. Hier zetten we dus op in. Het idee: jong en oud kent elkaar en helpt elkaar met de kleine dingen, als toevoeging op het bestaande aanbod van professionele hulp en dienstverlening. Zorgzame buurten leggen hiermee de link tussen de informele zorg (zelfzorg, mantelzorg, burenhulp en vrijwilligerswerk) en de formele of professionele zorg. Deze link is noodzakelijk voor de vroeg detectie van kwetsbare mensen en de ondersteuning van informele zorgverleners. Daarnaast zorgt dit ervoor dat met minder professionele gezichten in de buurt (onvermijdelijk!) toch de juiste zorg en ondersteuning geleverd kan worden. In onze zorgzame buurten werken welzijns- en zorgpartners samen met partners uit andere sectoren. Zo ontstaat er een lokaal netwerk dat bestaat uit de buurt en de welzijns- en zorgpartners. Dit zorgt ervoor dat iedereen, ongeacht zijn of haar ondersteuningsvraag, comfortabel kan wonen.

Goede sociale basis belangrijk voor zelfredzaamheid en tegen eenzaamheid

De verbinding tussen onze inwoners is belangrijk voor een actief en sociaal bestaan. Helemaal wanneer zorg meer en meer thuis geleverd gaat worden. De gemeente Bunschoten kenmerkt zich door relatief kleinschalige kernen waar men nog naar elkaar omkijkt en elkaar te hulp schiet waar nodig. Dit koesteren we en willen we daarom verder stimuleren waar we dat kunnen. Diversiteit is daarbij van belang: kwetsbare inwoners, ouderen en nieuwkomers moeten allemaal mee kunnen doen en zich thuis voelen in onze dorpen. Een goede sociale basis is daarvoor belangrijk. Dit betekent: een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in de eigen kern.

Integraal beleidskader Sociaal Domein - Samen Verder

Met het integraal beleidskader Samen Verder (2024 – 2027) vormen wij de basis voor ons beleid en onze initiatieven op het gebied van zorg en welzijn. Het beleidskader is opgesteld met als doel een inclusieve en veerkrachtige samenleving te bevorderen, waarin al onze inwoners de kans krijgen om zich te ontwikkelen en actief deel te nemen aan de gemeenschap.

Wij zetten ons in voor het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen door middel van het WOZO-programma, dat zelfredzaamheid, digitale zorg en passende zorg aan huis benadrukt. Wij werken actief aan de bouw van voldoende senioren- en levensloopbestendige woningen, zoals knarrenhofjes, die drempelloos en geclusterd zijn. Daarnaast besteden wij in het omgevingsprogramma wonen aandacht aan de specifieke woonbehoeften van 65-plussers, met veilige en aantrekkelijke woon- en leefomgevingen als speerpunt.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties houden we rekening met de behoeften van ouderen, wat resulteert in betaalbare woningen op aantrekkelijke locaties. We ondersteunen ouderen bij het zelfstandig wonen door woningaanpassingen, hulp bij het huishouden en vervoersvoorzieningen te bieden. Dit alles gebeurt binnen een samenhangend beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn, waarbij samenwerking tussen gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties en marktpartijen essentieel is. Een mooi voorbeeld van een dergelijke samenwerking is welzijnsorganisatie De Boei die samen met De Haven steunsystemen in de wijk heeft opgezet. Dit soort acties getuigen van de kracht van onze sociale basis binnen de gemeente. We beschouwen dit niet als vanzelfsprekend en blijven hier actief aan werken.

Een sterke sociale basis is voor ons essentieel voor het welzijn van onze inwoners. Wij zetten ons in voor het versterken van netwerken en gemeenschappen, het bevorderen van ontmoetingsplekken en het ondersteunen van vrijwilligerswerk. Door een sterke sociale basis kunnen lichte hulpvragen lokaal worden opgevangen, waardoor zwaardere zorg kan worden voorkomen.

7.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepoint uit wat het actiepoint exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
<p>We faciliteren en stimuleren uiteenlopende (geclusterde) woon(zorg)vormen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Locaties rondom zorg en voorzieningen in beeld brengen: We blijven (samen met de woningcorporatie en zorgpartijen) in kaart brengen welke locaties het meest geschikt zijn voor de bouw van de (geclusterde) nulreden en zorggeschikte woningen. Op deze locaties moet (in eerste instantie) ingezet worden op de bouw van deze woningen. Dit delen we actief met onze woonzorgpartners. • Vastgoedportefeuille wonen en zorg in beeld: Samen met de woningcorporatie en zorgpartijen werken we aan een 'schets voor de toekomst'. Met daarin op hoofdlijn de richting voor de vastgoedportefeuille van deze partijen.
<p>Zorgzame buurten zijn noodzakelijk om langer thuis te kunnen wonen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten op bestaande inzet: We zetten in op zorgzame buurten en noaberschap. We betrekken onze partners uit het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) hierbij en borduren voort op projecten en financieringsmogelijkheden die hieruit voortkomen. • Periodiek afstemmen met woon- en zorgpartijen: Om de zorgopgaven het hoofd te bieden is meer overleg, afstemming en kennisuitwisseling nodig. We hebben daarom periodiek (halfjaarlijks) overleg met onze relevante woon- en zorgpartijen. • Opzetten informatiecampagne toekomstbestendig wonen: We zetten een informatiecampagne op om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen. Hiermee proberen we deze stap kleiner te maken en het proces te vereenvoudigen.
<p>Goede sociale basis belangrijk voor zelfredzaamheid en tegen eenzaamheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ontmoeting stimuleren en faciliteren: Ruimte voor ontmoeting is cruciaal voor inwoners en het functioneren van onze dorpen. Wij stimuleren en faciliteren inwoners bij activiteiten die bijdragen aan het bestrijden van eenzaamheid en het vergroten van samen- en zelfredzaamheid. Fysieke ontmoetingsplekken binnen en buiten zijn hiervoor van belang.
<p>Algemeen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking stimuleren: Om de woonzorgopgaven het hoofd te bieden is structureel overleg, afstemming en kennisuitwisseling tussen de gemeente, de woningcorporatie, zorg- en welzijnspartijen nodig. We versterken en verbreden daarom de samenwerking met onze woonzorgpartners met een 'netwerkorganisatie' (vanuit urgentie, belangen en vertrouwen). • Prestatieafspraken maken met de woningcorporatie en (preferente) zorgpartijen: Voor de uitvoering van onze woonzorgvisie en bijbehorende acties hebben we niet alleen onze woon-, maar ook onze zorgpartners hard nodig. We staan samen aan de lat.

8 Een thuis voor iedereen

8.1 Wat zien we?

Wet versterking regie volkshuisvesting

In het wetsvoorstel van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) worden de maatregelen en doelen uit het Rijkprogramma 'een thuis voor iedereen' wettelijk verankerd. Dit betekent dat (conform het voorstel er nu ligt) gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma moeten gaan aangeven hoe ze invulling geven aan de vraag naar huisvesting van senioren en andere aandachtsgroepen. Dit zijn: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen, woningzoekenden na (jeugd) detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwageneigenaren. Daarbij moet ook de relatie met de zorg en ondersteuning die voor de huisvesting noodzakelijk is worden beschreven. Verder staat in het wetsvoorstel dat gemeenten verplicht worden om in een huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen voor een aantal verplichte urgentiecategorieën. Dit zijn: mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking, of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit instellingen, mantelzorgers- en ontvangers en uitstappende sekswerkers. De wet is er alleen nog niet. Ook is het nog onzeker wanneer en met welke precieze inhoud de wet er komt. We gaan daarom voor nu nog terughoudend om met bovenstaande verplichtingen.

Schaarste aan sociale huurwoningen dreigt zonder verdere investeringen

De grotere huisvestingsopgave voor diverse doelgroepen, waaronder nieuwe urgente gevallen, wordt via een regionaal verdeelsysteem en vanuit een fair share systeem verdeeld over de regio Amersfoort. Deze opgave zal vrijwel volledig landen bij de sociale huurwoningen. Als wij onze sociale huurwoningvoorraad van 14% niet aanzienlijk verhogen komen we in de knel. Vanuit de aanstaande Wet Versterking regie volkshuisvesting (en de reeds gemaakte woondeals) komt een eis van minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouw. Hierdoor zal onze sociale huurwoningvoorraad in een periode van vijf jaar tijd (2025-2029) stijgen naar circa 15,25%. Dat betekent dat er ook na deze vijfjaarsperiode flink geïnvesteerd moet worden in de sociale huur. Anders kunnen we deze opgave niet structureel ondervangen. Als we niet investeren dan blijft het een schaarste verdeling van sociale huurwoningen tussen statushouders, woonurgente en onze eigen jeugd/starters. Zoals blijkt uit het woonbehoefteonderzoek is de behoefte aan sociale huurwoningen groot vanuit zowel de jeugd als de senioren. We doen onze inwoners tekort bij het vinden van passende huisvesting in iedere fase van hun leven; als starter, bij het stichten van een gezin en als oudere met behoefte aan een passende nultreden woning.

Senioren zijn verreweg de grootste aandachtsgroep, overige opgaven spelen vooral regionaal

Binnen de aangewezen aandachtsgroepen zijn senioren verreweg de grootste groep in de gemeente Bunschoten. Bovendien wordt deze groep de komende jaren groter. Deze grote woon- en zorgopgave moet vooral lokaal opgevangen worden. Deze mensen wonen nu namelijk al in Bunschoten (en worden hier ouder) en de verhuiscapaciteit en -afstand van senioren is beperkt. In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe we deze opgave handen en voeten willen geven. De woon- en zorgopgaven van de andere aandachtsgroepen (zie kader) is in gemeente Bunschoten een stuk kleiner. Dat betekent niet dat regionale afspraken geen aanzienlijke impact hebben op onze aanpak. Regionale afspraken zorgen ervoor dat we als gemeente niet alleen lokaal, maar ook in samenwerking met omliggende gemeenten moeten opereren. Dit betekent dat we rekening moeten houden met de verdeling van middelen en voorzieningen op regionaal niveau. Hierdoor kunnen we efficiënter inspelen op de behoeften van onze senioren en andere aandachtsgroepen. Dit kan ook betekenen dat we soms concessies moeten doen om aan regionale verplichtingen te voldoen, wat extra druk kan leggen op lokale middelen en capaciteit. Het is daarom essentieel dat we een balans vinden tussen lokale en regionale prioriteiten om de woon- en zorgopgaven effectief aan te pakken.

8.2 Wat is onze visie

Afspraken op regionaal niveau nodig voor huisvesting aandachtsgroepen

De huisvesting van aandachtsgroepen (exclusief senioren) is vooral een regionaal vraagstuk. Niet iedere gemeente heeft namelijk (voldoende) passend woon- en/of zorgvastgoed voor iedere aandachtsgroep. Dit kan ook niet. Deze opgave moet daarom niet gezien worden in een Bunschotens vacuüm, maar moet in de bredere regio opgepakt worden. Er moeten op regionaal niveau afspraken gemaakt worden over de verdeling en huisvesting van aandachtsgroepen.

We zorgen voor een fijne woonplek voor iedereen, evenwichtig en gespikkeld

In onze gemeente moeten aandachtsgroepen fijn kunnen wonen. Het vinden van een geschikte woning is namelijk (juist) voor kwetsbare inwoners lastig. Zeker in de huidige woningmarkt kunnen zij vaak niet zelf voorzien in een woning. Om goede afspraken te kunnen maken is een gemeenschappelijk regionaal (cijfermatig) kader belangrijk. Op basis daarvan kunnen afspraken gemaakt worden. We vinden het daarbij belangrijk dat vooral wordt gekeken naar een passende kwalitatieve verdeling. Dit betekent dat er aandacht moet zijn voor de juiste aandachtsgroep op de juiste plek. Alleen zo kunnen we er met zijn allen voor zorgen dat passende woningen beschikbaar komen, doorstroming vanuit instellingen.

8.3 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Visie	Wat gaan we doen?
Afspraken op regionaal niveau nodig voor huisvesting aandachtsgroepen	<ul style="list-style-type: none"> Werken aan regionale samenwerkingsafspraken: We werken regionaal aan het maken van afspraken over de huisvesting van de aandachtsgroepen: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen, woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers en studenten. Hierin nemen we de mogelijkheden mee die nieuwe wetgeving ons biedt. Statushouders: Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met woningcorporatie G&O maken we er werk van deze taakstelling te halen. We continueren de samenwerking bij het toewijzen van sociale huurwoningen voor de wettelijke taakstelling statushouders. Beleid arbeidsmigranten: We hebben al gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Woonwageneigenaren: We sluiten hierbij aan op landelijke wetgeving, uitspraken van het EHRM en het onderzoek van de Nationale Ombudsman. Dit betekent dat gemeenten een positieve verplichting hebben om ervoor te zorgen dat woonwageneigenaren binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats, indien daar behoefte naar is. Hierbij speelt de overweging of dit ruimtelijk en financieel haalbaar is, net als voor andere typen huisvesting.
Algemeen actiepunt	Wat gaan we doen?
Monitoren en bijsturen	<ul style="list-style-type: none"> Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsagenda monitoren: De voortgang van de doelen en acties uit deze visie en de uitvoeringsagenda blijven we monitoren en evalueren. We brengen hierover ieder jaar verslag uit aan de gemeenteraad. Waar nodig sturen we jaarlijks bij door de uitvoeringsagenda op maat te wijzigen.

9 Begrippenlijst

Betaalbare koopwoning

Een betaalbare koopwoning heeft, volgens de landelijke definitie, een prijs van maximaal € 405.000 (prijspeil januari 2025). De prijsklassen zijn als volgt:

- Betaalbare koopwoning (laag): tot € 305.000
- Betaalbare koopwoning (midden): tot € 355.000
- Betaalbare koopwoning (hoog): tot € 405.000

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarmee hun huidige woning (in onze gemeente) vrijmaken.

Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

Geclusterde woning

Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uren aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. De woningen zullen conform het Rijksbeleid allemaal moeten worden gerealiseerd in een complex met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Grondgebonden woning

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

Hybride zorgverlening

Een mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg.

Intramuraal

Intramuraal betekent letterlijk 'binnen de muren'. Intramurale ouderenzorg gaat dus over zorg die ouderen ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis. Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

Leefbaarheid

Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld.

Levensloopbestendige woning

Levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat. De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals een beugel aan de muur van het toilet, een inloopdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen. Een reguliere rijtjeswoning kan levensloopbestendig zijn, maar een seniorenflat ook.

Middenhuur woning

Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 909,07 en maximaal € 1.185 per maand (prijsspeil januari 2025).

Nultreden woning

Nultreden woningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak gaat het om gelijkvloerse grondgebondenwoningen of appartementen in de buurt van voorzieningen. In nultredenwoning zijn de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. Bij voorkeur worden deze volgens BAT 2 ontwikkeld. Hiermee is de woning goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Een nultredenwoning stelt (veel) ouderen in staat om langer thuis te kunnen blijven wonen. Nultredenwoningen zijn ook geschikt voor jongeren.

Richtlijnen Bouw Advies Toegankelijkheid

Aanbod	Gebruiker	Toelichting
BAT 1 (nultreden)	Wandelstokgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben
BAT 2 (rollator bewoonbaar)	Rollatorgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt voor rollator gebruik. De douche heeft een lage douchebak of een douchegeedeelte zonder opstal
BAT 3 (rolstoel bewoonbaar)	Rolstoelgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Verder is er geen opstap naar de douchevloer
BAT 4 (geschikt voor verpleegzorg thuis)	Ontvanger van verpleegzorg thuis	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Er is geen opstap naar de douchevloer. De individuele zorgverlening is mogelijk door extra ruimte op de slaapkamer en badkamer

Senioren

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

Sociale huur

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot en met € 909,06 (prijspeil januari 2025). Particuliere huur mag alleen meegenomen worden als onderdeel van de voorraad sociale huur als: (1) de aanvangsprijs valt onder de grens van € 909,06, (2) de woning bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de € 54.848 en (3) de instandhouding als sociale huurwoning minimaal 25 jaar verzekerd is.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm waarin Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) wordt geleverd. De geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat de wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn (deuren openen automatisch), met voldoende ruimte bij de entree (minstens 90 centimeter breed), in de toiletruimte en in de badkamer. De woning dient brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Ook liggen de wooneenheden dicht bij elkaar en moet er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte zijn op loopafstand van elke woning. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 (rolstoelgeschikt) vallen binnen deze definitie.

Er zijn 3 soorten zorggeschikte woonvormen:

- Woonvormen waar alleen mensen wonen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin een deel van de woningen (bijvoorbeeld een vleugel van het gebouw) van tevoren is gereserveerd voor mensen met een Wlz-indicatie.

Woonvormen waarin mensen wonen met en zonder Wlz-indicatie (gemengd, of gespikkeld).



Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

*Uitvoeringsagenda
Omgevingsprogramma Wonen
gemeente Bunschoten*

/join/id/regda-
ta/gm0313/2026/c73d6b03d3214702ae06d4f40d15231f/nld@2026-
03-05;11422735