

College van Burgemeester en Wethouders  
Gemeente De Bilt  
Postbus 300  
3720 AH BILTHOVEN

Bilthoven, 10 april 2019

Onderwerp: Advies inzake Uitgangspunten Woningbouwambities gemeente De Bilt

Geacht College,

In de statuten van de Adviesraad Sociaal Domein is opgenomen dat adviezen aan het College van B en W alsmede de Gemeenteraad gevraagd en ongevraagd kunnen worden uitgebracht.

Bijgaand ontvangt u een ongevraagd advies.

Het advies heeft betrekking op twee documenten:

- 1 Raadsvoorstel Uitgangspunten Woningbouwambitie d.d. 13 november 2018
  - 2 Hierbij behorende Notitie Uitgangspunten Woningbouwambitie.
- Beiden zijn behandeld in de Raadsvergadering van 20 december 2018.

In het Raadsvoorstel en in de Notitie staat de **WAT-vraag** centraal.

Wat willen wij als gemeente De Bilt bereiken op het vlak van de woningbouwopgave in de komende jaren?

Daarbij spelen onder meer vraagstukken als:

- De Nieuwbouwopgave (aantal woningen).
- Woningbouwprogrammering (sociaal en commercieel).
- Exploitatie.
- Betaalbaarheid (wachtlijden, doelgroepen).
- Woningbouwdifferentiatie (appartementen, eengezinswoningen, woonvormen voor bijzondere doelgroepen).
- Bouwen binnen of buiten de Rode Contouren.
- Bevordering doorstroming (kleine en oudere huishoudens uit grote woningen).

De Wat-vraag betreft het vaststellen van de gemeentelijke (strategische) kaders. Deze eerste stap is in december 2018 genomen.

De tweede stap betreft de **HOE-vraag**. Hoe wil de gemeente De Bilt deze ambities bereiken en wanneer?

Daarbij spelen onder meer vraagstukken als:

-Inventarisatie van concrete bouwlocaties zowel binnenstedelijk als buiten de Rode Contouren.

-Is de plancapaciteit voldoende om de ambities te realiseren?

-Hoe is de verhouding tussen sociaal en commercieel?

-Welke woningen komen waar?

-Wordt voorzien in voldoende zorggeschikte woningen in een zorggeschikte omgeving?

In het Raadsvoorstel valt te lezen, dat stap 2 (lijst van locaties inclusief het voorgestelde woningbouwprogramma) in de loop van 2019 aan de Raad ter vaststelling wordt voorgelegd.

De eerste stap wordt dus gevormd door het strategisch niveau; de tweede stap is gericht op het concrete uitvoeringsprogramma.

Wij verzoeken het College dit ongevraagde advies mee te nemen in de verdere beraadslagingen rond Stap 2.

Voordat wij ons advies uitbrengen allereerst nog even terug naar de vastgestelde Woonvisie 2013 – 2020 en de notitie Aanvullend Woonbeleid 2016. Op 21 januari 2016 heeft de WMO-Adviesraad over deze beleidsdocumenten advies uitgebracht.

## **1 Woonvisie 2013 – 2020 en Aanvullend Woonbeleid 2016**

De belangrijkste adviezen (die zeker ook nu nog relevant zijn) zijn kort samengevat. Daarbij constateren wij, dat de uitwerking van deze toenmalige adviezen helaas niet is terug te vinden in het Raadsvoorstel en Notitie Woningbouwambitie van november 2018.

- *Het levendig houden van voorzieningen is en blijft ook voor de kleine kernen belangrijk. Dit geldt voor meerdere leeftijdsgroepen. Denk aan ouderen maar bijvoorbeeld ook aan schoolkinderen.*
- *Voor mensen met een beperking hebben alle nieuwe woningen een hoog niveau van toegankelijkheid.*
- *Richt ook in de bestaande woningvoorraad de aandacht op het toegankelijk maken van woningen en andere levensloopbestendige aanpassingen.*

## 2 Ongevraagd Advies Uitgangspunten Woningbouwambitie 2018 / 2019

- 1 Wij vinden het jammer, dat de woningbouwambitie zich uitsluitend richt op de nieuwbouw. Nieuwbouw (hoe belangrijk ook) heeft natuurlijk altijd maar een marginaal effect op de reeds aanwezige woningvoorraad.  
Wij adviseren derhalve om een meer samenhangende visie te maken waarbij de onderlinge relatie tot de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw beter wordt uitgewerkt.
- 2 Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad adviseren wij u ook om sociale verhuurders, commerciële verhuurders en eigenaren van koopwoningen te stimuleren om hun huur- of koopwoning levensloopbestendig in te richten.  
Hierdoor kunnen burgers langer zelfstandig in hun eigen omgeving blijven wonen.
- 3 Wij adviseren u om wonen, zorgvoorzieningen en overige voorzieningen in samenhang met elkaar te bekijken. Het woningbouwprogramma zou dan een mix moeten bevatten van grotere- en kleinere (senioren) woningen. Dit komt de leefbaarheid en sociale samenhang van de (kleine) kernen ten goede.
- 4 Ten aanzien van het woningbouwprogramma en de woningbouw differentiatie pleiten wij er voor om actief de realisatie van creatieve woonvormen te stimuleren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de realisatie van Hofjeswoningen. Veel ouderen vinden dit geclusterd wonen plezierig en het voorkomt eenzaamheid.  
Ook de transformatie van bestaande (kantoor) panden naar woningen dient actief te worden onderzocht. Zeker voor starters kan dit een goede- en relatief snelle oplossing zijn.
- 5 De in het vorige punt genoemde creatieve woonvormen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming waarbij kleine (oudere) huishoudens in grote woningen verhuizen naar kleinere zorggeschikte woningen. De (schaarse) achterblijvende grote woningen komen dan weer beschikbaar voor gezinnen met kinderen.  
Een zorggeschikte woonomgeving (voorzieningen) is wel voorwaarde voor de realisatie van zorggeschikte woningen.

- 6 Wij adviseren om zowel het al dan niet bouwen binnen de Rode contouren (Verdichting) als het bouwen buiten de Rode Contouren in nauwe samenspraak met de betrokken kernen vorm te geven.

Wij gaan er van uit, dat u dit ongevraagde advies betreft bij het concrete uitvoeringsprogramma van de gemeentelijke woningbouwambitie en vernemen graag uw reactie.

Hoogachtend,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Hans Voogt', is written across the page. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Voogt  
Voorzitter Adviesraad Sociaal Domein

Afschrift: Gemeenteraad De Bilt

Advies woningbouwambities De Bilt april-2019 (Definitief)