



gemeente Bunnik

INFORMATIENOTA

Aan: De leden van de gemeenteraad

Van: Het college van B&W

Datum: 6 april 2021

Onderwerp: Woningbouwprogramma 2021-2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ieder jaar wordt een woningbouwprogramma voor de gemeente Bunnik opgesteld voor de komende jaren. Het woningbouwprogramma voor de periode 2021-2025 is als bijlage bij deze informatienota gevoegd.

Het woningbouwprogramma is hoofdzakelijk volgend van aard en geeft inzicht in de programmering en planning van woningbouwprojecten. Het programma kan in de basis een sturingsinstrument worden gebruikt. Hoe willen wij insteken op woningbouwontwikkelingen en wat willen wij daarop inzetten (formatie c.q. middelen)? En komt het geplande programma voldoende tegemoet aan de ambities van de Visie op Wonen?

Dit woningbouwprogramma wordt voor meerdere doeleinden gebruikt. Ten eerste ter informatie aan het college, de gemeenteraad en aan andere partijen. Ten tweede voor de kadernota en de gemeentelijke begroting in verband met de financiële gevolgen (bouwleges, OZB, e.d.).

Voor de sturing op de ambities rondom volkshuisvesting en de uitvoering van de Visie op wonen worden de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties en de kaderstelling door college en raad bij nieuwe ontwikkelingen/initiatieven gebruikt.

Net als voorgaande jaren wordt het woningbouwprogramma ook gebruikt voor regionale doeleinden.

Daarnaast heeft de provincie Utrecht een website ontwikkeld, de Planmonitor Wonen, waarop alle Utrechtse gemeenten hun woningbouwprogramma moeten invoeren. De Planmonitor Wonen is in januari 2021 geactualiseerd op basis van bijgevoegd woningbouwprogramma.

In 2018 heeft de provincie Utrecht haar actieagenda woningbouw 2018-2021 vastgesteld. De actieagenda heeft tot doel jaarlijks 7.000 woningen te bouwen in de regio, vooral binnenstedelijk. In dat kader is opdracht gegeven aan het bureau Middelkoop om in kaart te brengen waar de kansen liggen binnenstedelijk en op reeds geplande uitleglocaties. Op basis daarvan wil de provincie afspraken maken om op lange termijn woningbouwproductie op peil te houden. Het doel van de Planmonitor Wonen is om zowel overzicht te hebben als om de woningbouwkansen regionaal in kaart te brengen. In verband met het inzichtelijk maken van de woningbouwkansen is door de provincie verzocht aan alle gemeenten om ook de lange termijn planningen in de Planmonitor Wonen in te voeren. Deze planningen voor langere termijn kunnen op besloten worden gezet zodat deze niet voor derden kunnen worden ingezien.

Met de Planmonitor Wonen volgt de rijksoverheid de voortgang van de woningbouw in de regio Utrecht. In de vorig jaar gesloten woondeal tussen de rijksoverheid en de gemeenten uit de regio Utrecht is de ambitie vastgelegd om het woningtekort in te lopen. Op basis van de Planmonitor Wonen monitoren partijen de voortgang van de woningproductie.

De Planmonitor Wonen wordt tevens gebruikt als uitgangspunt voor project Regionaal Programmeren dat door de Provincie is opgezet. Het Regionaal Programmeren zal in de loop van 2021 worden ingevoerd.



In de bijgevoegde programmering voor 2021-2025 worden totaal 417 zelfstandige woningen opgeleverd in de komende 4 jaar. Gebaseerd op alle opgevoerde projecten is hiervan 26% een sociale huurwoning en 34% een vrije sector huurwoning. Er zijn geen goedkope koopwoningen met een koopprijs lager dan € 200.000 en geen koopwoningen met een koopprijs tot € 260.000 gepland. Voor 7% bestaat de lijst uit koopwoningen met een koopprijs gelegen tussen € 260.000 en € 400.000 en voor 35% worden koopwoningen gerealiseerd met een koopprijs boven € 400.000. Dat bij optelling het totaal uitkomt op 102% is te verklaren uit de afrondingen die door de berekening in Excel niet te vermijden zijn.

Ten opzichte van vorig jaar bevat het programma enkele veranderingen. De belangrijkste zijn:

- In 2020 is aan het woningbouwprogramma een aparte lijst met toekomstige projecten toegevoegd. De projecten die hierop staan zijn apart benoemd omdat de planvorming op dit moment ter hand wordt genomen maar nog te prematuur is om als concreet woonprogramma en aantallen te benoemen. Projecten die aan deze lijst zijn toegevoegd ten opzichte van het voorgaande jaar zijn het Dorpshart Odijk en de Krommerijnstraat.
- Eén project is van de lijst verplaatst naar toekomstige projecten: Nieuw Wenchinge / Ds. H. Pollaan 1. Dit project is te prematuur om op de lijst met concrete plannen te blijven staan.
- Eén project is van de lijst verwijderd: De Hoenderik in Bunnik.
- Conform de Visie op Wonen moet het percentage sociale woningbouw over alle projecten 30% bedragen. Kijkend naar het totale woningbouwprogramma wordt dit percentage wordt met 26% net niet gehaald. Op het moment dat de woningbouwplannen waarop de gemeente geen invloed kan uitoefenen, omdat deze passen binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen (o.a. Molenweg 20-32) of in het verleden andere politieke keuzes zijn gemaakt (o.a. Het Burgje), buiten beschouwing worden gelaten, komt het percentage uit op 31% en wordt voldaan aan de ambities.
- Het totale aandeel vrije sectorhuur bedraagt 34% en komt wel overeen met de minimum kaders van de Visie. Door de gestegen bouwkosten en de kleinschaligheid van veel projecten zal het de komende jaren een uitdaging blijven om te bouwen in de segmenten zoals staan aangegeven in de Visie op Wonen.