

Open Huis
19 januari 2023

Zaaknummer
1220323

Onderwerp: Concept woonprogramma Kersenweide

Aan de raad,

Inleiding

Op 15 april 2021 heeft de gemeenteraad het Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor de nieuw te bouwen wijk Kersenweide vastgesteld. In dit IPvE wordt in hoofdstuk 6.1 benoemd wat het woningbouwprogramma is dat de gemeente Bunnik wil realiseren in de Kersenweide. Dit woningbouwprogramma is gebaseerd op het in 2017 uitgevoerde woningbehoefte onderzoek van de gemeente Bunnik, vertaald in de Visie op Wonen 2017-2021 dat in 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het woningbouwprogramma uit het IPvE is tevens gebaseerd op de in opdracht van de regio Utrecht opgestelde nota 'Woningvraag regio Utrecht – kwalitatieve en kwantitatieve behoefte tot 2040' (Companen, maart 2020) en de woningmarktanalyse 'Woningmarktanalyse gemeente Bunnik 2019' (Companen, maart 2020).

Een samenvatting van de eerder genoemde woningbehoefte-onderzoeken door Companen is opgenomen in het hoofdstuk 'Wonen' (6.1) in het IPvE. Uitgangspunt voor dit woningbouwprogramma is een differentiatie in de financieringscategorieën van 30% sociaal, 40% midden en 30% duur. In het hiervoor genoemde woningbehoefte onderzoek uit 2017 zijn verschillende doelgroepen van beleid benoemd en is binnen eerder genoemde differentiatie van 30-40-30 een onderscheid, per financieringscategorie, aangegeven tussen het percentage huur- en koopwoningen. In dit woningbouwprogramma is echter geen onderscheid aangegeven tussen de behoefte aan grondgebonden versus de behoefte aan gestapelde woningen.

Parallel aan de vaststelling van het IPvE (april 2021), met eerder genoemd woningbouwprogramma voor Kersenweide, is ook een financiële haalbaarheidsanalyse opgesteld en vastgesteld. Voor deze analyse, de Quick Financial Scan (QFS), zijn wel aannames gedaan m.b.t. het percentage stapeling en is met name voor de middeldure en dure financieringscategorie een verdere verfijning aangebracht teneinde rekentechnische prognoses te kunnen doen voor de te verwachten grondopbrengsten in deze haalbaarheidsanalyse. M.b.t. de stapelingspercentage is daarbij toen, in het kader van de berekening, uitgegaan van 30% appartementen.

Tijdens de raadsbehandeling van het IPvE, alsmede ook de vertrouwelijke QFS, heeft de raad (per motie) het totaal aantal woningen verhoogd van 1000 naar 1200 en daarbij aangegeven dat deze 200 woningen extra als volgt dienen te worden verdeeld: 100 aan het middeldure segment en 100 aan het dure segment. Er zijn daarbij geen nadere afspraken gemaakt over stapeling o.i.d.. Met deze aanpassingen op het programma ontstond een woningbouwprogramma bestaande uit: 300 sociaal, 500 woningen in het middensegment en 400 in het dure segment (oftewel: 25,0% sociaal, 42,7% midden en 33,3% duur).

In maart 2022, na de vaststelling van de Gebiedsvisie Kersenweide is een start gemaakt met het opstellen van het Masterplan Kersenweide. Vooruitlopend op de nog op te stellen stedenbouwkundige verkaveling voor het Masterplan is aan de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling gevraagd of het in 2017 opgestelde woningbehoefte onderzoek ('Visie op Wonen Bunnik 2017-2021') op korte termijn zou worden geactualiseerd. Dit was echter niet het geval en zou op z'n vroegst in 2023 worden opgepakt.

Dit was aanleiding om, specifiek voor Kersenweide, een leefstijlen-onderzoek te laten uitvoeren.

Aangezien er geen actualisatie van het gemeentelijke woningbehoefteonderzoek zou worden uitgevoerd

was het noodzakelijk om het vastgestelde woningbouwprogramma voor Kersenweide verder te verfijnen naar woningtypologieën.

Het leefstijlen- en woontypologieonderzoek is uitsluitend voor de locatie Kersenweide uitgevoerd en niet voor de gemeente als geheel. Randvoorwaardelijk voor dit leefstijlen- en woontypologieonderzoek was het reeds door de raad vastgestelde woningbouwprogramma (25,0% sociaal, 42,7% midden en 33,3% duur), de specifieke ligging van Kersenweide (qua locatie) en het gegeven dat de raad zich via het IPvE en de Gebiedsvisie Kersenweide reeds had uitgesproken voor ruimtelijke kaders die min of meer kunnen worden samengevat als 'dorps wonen'.

Na een uitvraag is gekozen om de onderzoeksopdracht - voor beantwoording van deze vragen - te gunnen aan het onderzoeksbureau Springco. Deze partij werkt o.a. met big data en kan meer specifiek duiden welke doelgroepen zich aangetrokken voelen tot de locatiespecifieke kenmerken van de Kersenweide (een dorpse, landelijke, autoluwe uitbreidingswijk, dichtbij Utrecht en station Bunnik) en wat hun daarbij behorende woonvoorkeuren zijn.

Het onderzoek van Springco heeft vervolgens antwoord gegeven op de vraag welke soorten huishoudens c.q. leefstijlen van toekomstige bewoners voor een wijk als Kersenweide zouden kunnen kiezen en welke woningtypologieën zijn interessant voor c.q. passen bij deze huishoudens. Kortom, welke woonconsumenten zouden voor Kersenweide kiezen en welke woonvormen zoekt men.

Een aanvullende vraag aan Springco was om specifiek ook aan te geven hoe de doorstroming vanuit Odijk zou kunnen plaatsvinden en welke woningtypologieën in Kersenweide hiervoor geschikt zijn om deze doorstroming te stimuleren.

In de data-analyse van Springco is, uitgesplitst naar leefstijlen, aangegeven waar de grootste vraag naar wonen in de Kersenweide ligt. Per leefstijl is aangegeven hoe zij willen wonen (voorkeur voor woningtype, architectuur en sociale setting) en wat zij belangrijk vinden in hun woonomgeving (duurzaamheid, ontmoeting, woonkwaliteit).

Analyseresultaten

De resultaten van de leefstijlanalyse door Springco bevatten kort samengevat de volgende informatie: de grootste vraag komt van huishoudens met een aqua, groene of paarse leefstijl. De twee eerst genoemden passen in een dorpse omgeving en de paarse leefstijl meer in een homogene samenleving.

Er zijn voor de Kersenweide de volgende doelgroepen gedefinieerd:

1. Een groot deel van de vraag bestaat uit (toekomstige) gezinnen (35%)
2. Jongeren, 1 en 2 persoonshuishoudens (17%)
3. Kleine huishoudens 30-55 jaar, 1 en 2 persoonshuishoudens (23%),
4. Empty nesters/ kleine huishoudens 55-75 jaar (19%)
5. 75plussers (senioren) (6%)

Hieruit komen opvallende zaken naar voren:

- Veel waarde wordt gehecht aan ontmoeting en de wijze waarop men met elkaar omgaat. Sociale cohesie, ontmoetingsplek, dichtbij familie zijn hierbij steekwoorden. Deze behoefte gaat over generaties heen.
- Tegelijk hecht men aan de privacy van een eigen domein. Bij ontmoeting moet sprake zijn van vrijblijvendheid en geen groepsdruk.
- Een landelijke stedenbouwkundige opzet scoort hoog, waarin publiek en privaat groen verbonden en voelbaar zijn. Dit wordt versterkt door variatie in architectuur, verspringende rooilijnen, bufferzones tussen huis en straat die contact bevorderen.
- Auto's worden in hoven van de straat geparkeerd.
- Duurzaamheid is belangrijk, zowel qua techniek als architectuur.
- De openbare ruimte heeft veel groen en water en is gericht op het faciliteren van ontmoeting.
- Er is een grote voorkeur voor grondgebonden koopwoningen in het middeldure en dure segment.
- Interessant voor deze groepen zijn de patiowoning, wonen in een hofje en zelfbouw.

Omdat de Kersenweide voor een grote doelgroep interessant is, leidt dit tot een divers samengesteld woonprogramma.

Vertaling IPvE en Springco naar woonprogramma

Het IPvE en de analyse van Springco liggen ten grondslag aan de invulling van voorliggend woonprogramma. Het bouwprogramma is verfijnd van 25%-41,7%-33,3% naar een kwantitatief woonprogramma met woningtypen, GBO's, kaveloppervlakten en prijsstellingen. Met deze verfijningsslag kon ook een definitieve stedenbouwkundige verkaveling worden opgesteld voor de wijk als geheel.

Het voorliggend woonprogramma bevat voldoende ingrediënten voor het nog op te stellen Masterplan, waarin meer elementen samenkomen zoals ruimte voor infrastructuur (auto, langzaam verkeer en parkeren), water, groen en recreatie.

Naast de analyseresultaten van het Springco rapport zijn de woningmarktinzichten van de corporaties en de samenwerkende ontwikkelende marktpartijen aanleiding geweest om op sommige punten af te wijken van de ambities uit het IPvE. Onderstaand worden deze toegelicht en beargumenteerd:

- *25% sociale huurwoningen (300 woningen) -->meer differentiatie*
In het IPvE lag bij de sociale huur de nadruk op kleine woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Uit het Springcorapport en het advies van de woningcorporaties blijkt behoefte aan ook 3-kamerappartementen voor ouderen en grondgebonden woningen voor kleine gezinnen of éénouder gezinnen. Uit de laatste inzichten blijkt dat vooral deze laatste groep moeilijk zijn plek kan vinden op de sociale woningmarkt van Bunnik. Met het toevoegen van 3-kamerappartementen en rijwoningen wordt beoogd de doorstroming vanuit grote (sociale) eengezinswoningen te stimuleren.
- *41,7% middensegment (tot NHG grens en middenhuur – 500 woningen)--> meer grondgebonden*
In de gemeente Bunnik is een ondervertegenwoordiging van gestapelde bouw. Daarom was één van de ambities uit het IPvE dat het accent in het middensegment (tot de NHG grens) voor een belangrijk deel zou liggen op appartementen in de koopsector. De Springco analyse laat zien dat de consument bij dorps en landelijk wonen vooral denkt aan grondgebonden woningen. Een kwart van de woningpopulatie is empty nester. Zij zoeken voor 2/3 een grondgebondenwoning. Daarom wordt om doorstroming te bevorderen gedacht aan grondgebonden woningtypen zoals patiowoningen, bungalows en hofjes. Voor de starters zijn er grondgebonden rug-aan-rug woningen in plaats van kleine appartementen. De 7% appartementen (= 67) in deze categorie is geschikt voor een brede doelgroep (jongeren, 1- en 2-persoonshuishouden, ouderen)
- *33,3% vrije sector (400 woningen)-->ruimte voor vrije kavels*
Uit de Springco analyse blijkt dat er een grote interesse is voor zelfbouw. Dat is ook een kenmerk van dorps: ieder huis anders en organisch gegroeid. Tegelijk vindt de doelgroep het belangrijk om kwaliteit en eenheid van ontwerp te bewaken. Hierin past geen ongecontroleerde ontwikkeling. Het aanbieden van een selectie van nog aanpasbare woningontwerpen past beter bij het karakter van de Kersenweide. In het woonprogramma is gekozen om ook 5% vrije kavels (= 60 kavels) uit te geven om te voldoen aan de interesse voor zelfbouw. Ook hiermee kan de doorstroming van empty nesters worden gestimuleerd. Uit de Springco analyse blijkt dat zij (een kleinere) grondgebonden woning (minder slaapkamers, grote leefkeuken) wensen met een grotere tuin/schuur/garage, camper/caravan opstelplaats.

Zorg geschikte woningen

In het IPvE is vastgelegd dat alle appartementen rolstoeltoegankelijk gebouwd worden. Bij het opstellen van voorliggend woonprogramma is rekening gehouden met een (intramuraal) woon-zorg concept voor ouderen en gemeenschappelijke woonvoorzieningen voor ouderen en tevens de woonbehoeften van andere doelgroepen van beleid. Er zijn voldoende aanknopingspunten om een sociaal programma uit te werken. De volgende stap is het uitwerken van deze ambities in de sociale paragraaf die wordt opgenomen in het masterplan. In de fase daarna worden specifieke woningen gelabeld voor 'zorg'. Hierbij wordt het programma van eisen voor deze woningen verder verfijnd (bijvoorbeeld elementen van Woonkeur opnemen), zodat de woningen geschikt zijn om zorg in te verlenen. Met zorgpartijen wordt de komende periode onderzocht wat nodig is om voor de toekomst passende zorg te garanderen in de gemeente Bunnik.

Sociale huurwoningen

In het voorliggend programma is een verfijning gemaakt naar typologieën sociale huurwoningen. Met de twee woningcorporaties (Portaal en LekstedeWonen) is overeenstemming bereikt over afname van de sociale huurwoningen. Na vaststelling van het Masterplan is aandacht voor differentiatie van de aftoppingsgrenzen. Hierbij is globaal de verdeling van de typologieën leidend. Definitieve aftoppingsgrenzen worden bepaald als ook de woningplattegronden bekend zijn.

Vrije sectorhuur

In de Visie op Wonen 2017-2021 was aandacht voor de realisatie van een aanzienlijk aandeel vrije sector huurwoningen voor middeninkomens. Het vastgestelde woningbouwprogramma uit de Visie op Wonen bedroeg 30% vrije sector huurwoningen voor met name ouderen en jonge gezinnen. De afgelopen jaren zijn diverse projecten gerealiseerd met dit programma. Door actieve sturing op dit segment en

onafhankelijke marktontwikkelingen bedraagt het aandeel vrije sectorhuurwoningen in de gemeente Bunnik inmiddels 25%.

In het IPvE voor de Kersenweide is daarom gekozen voor een lager aandeel vrije sectorhuur (te weten 10%) ten gunste van middeldure koopwoningen (30%).

Koopwoningen middensegment

De verfijning naar typologieën in het middensegment koopwoningen biedt een grotere differentiatie dan gestapeld versus grondgebonden. Bij grondgebonden woningen wordt niet louter aan rijwoningen (en 2 onder één kap) gedacht, maar is aandacht voor een variatie aan typen, zoals benoemd in het Springco rapport. Denk hierbij aan: patiowoningen, bungalows, rug-aan-rugwoningen en hofwonen. Bij de differentiatie naar prijsklassen (€ 250.000 - NHG Grens) is globaal de typologie leidend. Het is uitdrukkelijk niet het uitgangspunt om aan de bovenkant van deze prijsgrens te bouwen. In het bestemmingsplan worden vervolgens deze uitgangspunten getoetst.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het onderstaande woonprogramma. In de bijlage is het woonprogramma gevoegd, waarbij de doelgroepen per woningtype zijn benoemd.

Verfijning bouwprogramma gebaseerd op IPvE (raad) en gemaakte afspraken met marktpartijen en corporaties

12 dec. 2022

Categorie	huur/koop	typologie	typologie	beukmaat	Gebruiks- opp. (GO) (m2)	kavel opp. (m2)	Bouwprogramma		
							aantal woningen	%	
HUUR									
sociaal	huur	rijwoningen	< € 750/mnd.	M	4,20 - 4,50	70	100	100	8,3%
sociaal	huur	appartement	2 kamer	XS + S		< 50	60	100	8,3%
sociaal	huur	appartement	2 of 3 kamer	M		60 - 80		100	8,3%
middelduur	huur	rijwoningen	€ 750 - € 900	M	4,80	< 90	130	80	6,7%
middelduur	huur	appartement	2 of 3 kamer	M		60 - 70	65	40	3,3%
KOOP									
middelduur	koop	rijwoningen	€ 250 - € 400k		4,80 - 5,10	< 100	130	335	27,9%
middelduur	koop	appartement	3 of 4 kamer	M + L		75 - 90	65	45	3,8%
vrije sector	koop	rij	regulier	M + L	5,40	120	150	100	8,3%
vrije sector	koop	rij	luxe		5,70	135	170	55	4,6%
vrije sector	koop	appartement)	> € 400k	L		80 - 120		25	2,1%
vrije sector	koop	2^1 kap	klein	XL	5,40	135	240	60	5,0%
vrije sector	koop	2^1 kap	groot	XL	6,00	160	300	50	4,2%
vrije sector	koop	vrijstaand	klein		6,00	165	350	20	1,7%
vrije sector	koop	vrijstaand	groot	XXL	6,30	175	445	30	2,5%
vrije sector	koop	kavel		XXL			500	60	5,0%
TOTAAL									
totaal sociaal								300	25,0%
totaal midden								500	41,7%
totaal duur								400	33,3%
totaal								1200	100,0%
Stapelingspercentage								310	25,8%

*) vrije sector koopappartementen: ontwikkeling en realisatie onder voorbehoud van reële marktvrage en behoefte.

Indien deze appartementen (25 stuks) niet ontwikkeld kunnen worden, worden de aantallen toegevoegd aan 'vrije sector - koop - rij - luxe'

Voorliggend woonprogramma voldoet grotendeels aan IPvE en resultaten Springco analyse

De uitwerking van het IPvE en Springco rapport heeft geleid tot een gevarieerd woonprogramma, dat uiteenlopende doelgroepen bedient. In bijgevoegd woonprogramma geeft de laatste kolom aan voor welke doelgroep uit het Springco rapport een woningtype interessant kan zijn. Ook is een bijlage toegevoegd met de uitgangspunten van het IPvE.

Bijlagen

1. Verfijning woonprogramma Kersenweide en gemaakte afspraken met marktpartijen en corporaties d.d. 12 december 2022
2. 'Woonprogramma Kersenweide, Odijk, 1 juli 2022' door Springco.
3. Uitgangspunten IPvE