



Naar een ruimer woningaanbod

WOONVISIE HOUTEN 2021-2030

Concept november 2021

gemeente Houten



WOONVISIE HOUTEN 2021-2030

Naar een ruimer woningaanbod

INHOUD

Samenvatting woonvisie Houten 2021-2030	5
---	---

HOOFDSTUKKEN

1. Inleiding en probleemstelling	7
2. Schets van de woningmarkt van de gemeente Houten met de regionale en landelijke context	11
3. De woningvoorraad in gemeente Houten	17
4. Woningbehoefte gemeente Houten	19
5. Visie op de woningmarkt in gemeente Houten	23
6. Uitvoeringsprogramma	41

BIJLAGEN

A. Schets van de woningmarkt van de gemeente Houten, in de context van de regio	45
B. De woningvoorraad in gemeente Houten	51
C. Woningbehoefte en woningbouwprogramma gemeente Houten	57
D. Uitwerking woningbouwprogramma	63
E. Ambities en toezeggingen	65
F. Verhuisgedrag en woonruimteverdeling sociale huurwoningen	73
G. Duurzaamheid	79
H. Definities	81



Bron: gemeente Houten

Samenvatting WoonVisie Houten 2021-2030

Als gemeente vinden we het belangrijk dat onze inwoners prettig leven in een woning die zoveel mogelijk aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden. Het is belangrijk dat de (financiële) mogelijkheden van mensen worden meegenomen in hoe die woonwensen worden vormgegeven. Zo komen we bij de woningbehoefte. Die is leidend in deze visie. In de Woonvisie beschrijven we als gemeente, aan de hand van vier speerpunten, wat wij doen om aan die woningbehoefte te voldoen. Maar ook wat we daarin verwachten van andere partijen.

De gemeente heeft uitgezocht hoe we het beste kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Met een nieuwe Woonvisie willen we beter sturen op deze ontwikkelingen door middel van de uitvoering van het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2040. We zien 'wonen' als een breed beleidsterrein, dat verbanden heeft met veel andere vraagstukken zoals verduurzaming, sociale samenhang en welzijn & zorg.

Ontwikkelingen in Houtense woningmarkt

Anno 2021 zien we in de Houtense woningmarkt verschillende ontwikkelingen. We zien grote tekorten aan woningen in alle prijsklassen en woningtypen, bij zowel koop- als huurwoningen. Grondgebonden woningen in het betaalbare segment (€ 200.000 tot 350.000) zijn (bijna) niet verkrijgbaar. Er zijn steeds langere wachttijden voor sociale huurwoningen. De prijzen van koopwoningen zijn in een paar jaar tijd enorm gestegen. Voor een gemiddelde eengezinswoning in een rij is al een hypotheek nodig boven € 400.000. Er zijn weinig mogelijkheden voor huishoudens met inkomens die te hoog zijn voor de sociale huursector, maar te laag om de goedkopere koopwoning te kunnen financieren. Zij zitten klem want er zijn nauwelijks betaalbare middenhuur (met maandhuur tot € 1.000) of vrije sector huurwoningen. Het gevolg is dat heel veel groepen woningzoekenden niet kunnen instromen naar een betaalbare woning en daarmee op termijn niet kunnen doorstromen, om een volgende stap te maken in hun wooncarrière. Dit zien we in heel Nederland.

Met deze nieuwe Woonvisie willen we hiervoor oplossingen bieden. Dit in het volle besef dat verschillende problemen niet in Houten opgelost kunnen worden. Hiervoor is vooral de rijksoverheid aan zet.

Resultaten woningbehoefteonderzoek

In Houten zijn te weinig (goedkope) appartementen beschikbaar voor startende kleine huishoudens en te weinig hoogwaardige appartementen voor doorstromers die een eengezinswoning achterlaten. Dit blijkt uit het woningbehoefteonderzoek (WBO) dat de gemeente Houten heeft laten uitvoeren.

Dit onderzoek geeft verder het volgende aan:

- De vergrijzing van de Houtense bevolking zet fors door;
- Er komen steeds meer kleine huishoudens bij;
- De Houtense woningvoorraad bestaat uit veel eengezinswoningen;
- De doorstroming stagneert.

De conclusie is dat veel huishoudens in Houten behoefte hebben aan goedkopere, betaalbare woningen. Deze zijn er steeds minder in Houten. Dit is wel noodzakelijk als aanvulling op de huidige woningvoorraad.

Speerpunten uit deze woonvisie

We willen de woningvoorraad in Houten laten doorgroeien. De nieuw toe te voegen woning moeten vooral beschikbaar komen voor startende bewoners, ouderen en specifieke doelgroepen. Hiermee willen we ook de doorstroming voor startende gezinnen ondersteunen. Met een passend aanbod van woningen zorgen we voor meer balans in de woningvoorraad, meer diversiteit en meer keuzevrijheid voor onze inwoners op de woningmarkt.

Het type woningen, koop of huur zal verschillen per wijk. We blijven zo kijken hoe we de woningmarkt toegankelijker kunnen maken voor onze bewoners. De 12 genoemde ambities zijn samen te vatten in de volgende vier speerpunten in woningbouwprogramma ten dienste van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Houten.

- 1. Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040.** Voor ongeveer 1.000 woningen zijn al meer of minder concrete plannen.
- 2. Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten** door het toevoegen van vooral diverse soorten gelijkvloerse woningen. Te denken valt aan
 - a. Appartementen voor kleine huishoudens (starters, herstarters) met lagere inkomens.
 - b. Kwalitatief hoogwaardige appartementen om doorstroming te bereiken van huishoudens die gelijkvloers willen wonen (met name ouderen, al dan niet met hogere inkomens/vermogens).Dit is een grote wijziging ten opzichte van het bouwprogramma in het verleden. Zo sturen we er op dat het lage percentage sociale huur wordt verhoogd.
- 3. Een Thuis voor iedereen.** Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen. Voor jongeren, gezinnen en ouderen, maar ook voor mensen met een zorgvraag, statushouders of zij die uitstromen uit de maatschappelijke omvang of beschermd wonen. Daarom willen we extra woningen toevoegen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met het doel om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze woonvisie is een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en wonen & zorg te versterken.
- 4. Opgave duurzaamheid en Wonen.** Houten wil voor 2040 Klimaatneutraal en circulair zijn. De duurzaamheidsambities van de gemeente Houten zijn onderverdeeld in de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen kunnen aan deze ambities bijdragen. Om woningen duurzaam te realiseren is landelijke wet- en regelgeving gemaakt, bijvoorbeeld de BENG normen. Om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Per situatie wordt bekeken hoe de hoogst haalbare duurzaamheidsmaatregel gerealiseerd kunnen worden. Viveste speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van de woningvoorraad. Middels prestatieafspraken met de gemeente wordt dit proces vormgegeven.

Met deze vier speerpunten willen we beter kunnen sturen op het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit is een langdurig proces. Vandaar dat dit onze speerpunten zijn tot 2040.

Wat is de woonvisie niet?

In deze woonvisie gaan wij uitdrukkelijk niet in op de vraag hoe de woningbehoefte ruimtelijk wordt ingevuld (zoals: op welke locaties en in welke woningdichtheden). Dat is een vraag van integrale ruimtelijke ordening. Bij woningbouwontwikkelingen zal de gemeente uiteraard in gesprek gaan met de bewoners en omwonenden.

1. Inleiding en probleemstelling

INLEIDING

Aanleiding voor herziening Woonvisie 2016-2025

Anno 2021 zien we in de woningmarkt verschillende ontwikkelingen die zorgen baren. We zien toenevende tekorten aan woningen in alle prijsklassen en woningtypen bij koop- en huurwoningen. Onder andere daardoor zien we grote prijsstijgingen bij koopwoningen. Met een nieuwe Woonvisie willen we beter sturen op de uitvoering van het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2040. We zien 'wonen' als een breed beleidsterrein, dat verbanden heeft met veel andere vraagstukken zoals verduurzaming, sociale cohesie en welzijn & zorg.

Met deze woonvisie willen we:

- een passend aanbod van woningen voor alle inwoners van Houten voor alle inkomensgroepen, alle huishoudens en alle eventuele zorgvragers. Hierdoor zorgen we voor meer balans in de woningvoorraad, meer diversiteit en meer keuzevrijheid voor onze inwoners op de woningmarkt.
- versterking van de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en wonen & zorg. In lijn met de Landelijke Taskforce Wonen en Zorg is de woonzorgvisie een onderdeel van deze woonvisie. Een woonzorgvisie is nodig in verband met de toenemende vergrijzing, het langer thuis wonen door ouderen, de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen met specifieke zorgbehoefte en de grote kloof tussen het zelfstandig thuis wonen en het verpleegtehuis.
- betere prestatieafspraken met Viveste en haar huurdersvertegenwoordigers. Elementen daarin zijn de nieuwbouwtaak van Viveste (aantal woningen per jaar/periode, doelgroepen, kwaliteiten), betaalbaarheid, de veranderambitie van de bestaande voorraad aan sociale huurwoningen (vooral dat er meer appartementen voor kleiner wordende huishoudens komen). Deze Woonvisie moet een bruikbaar kader zijn voor te maken prestatieafspraken met Viveste.

Daarnaast hebben wij ambities over bevordering van inwonersinitiatieven en particulier opdrachtgeverschap, over bevordering van kansen voor starters op de woningmarkt (dit zijn vaak jongeren) en over bevordering van doorstroming binnen de Houtense woningvoorraad. Ook gaan we in op de veranderopgave van de woningvoorraad van Viveste. Door keuzes in het verleden is het percentage sociale huurwoningen gedaald onder 25%. De onderwerpen zijn in de afgelopen periode ook besproken met de gemeenteraad, met onze toezegging dit uit te werken in een nieuwe Woonvisie.

PROBLEEMSTELLING INTEGRALE HUISVESTINGSVRAAGSTUKKEN WONEN EN WONEN & WELZIJN & ZORG

Op dit moment zien wij in de Houtense woningmarkt grote tekorten aan woningen volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen. Deze tekorten zijn er eigenlijk voor alle inkomensgroepen en doelgroepen en in alle prijsklassen.

In de woningvoorraad zijn er in verhouding veel dure eengezinswoningen. Daarom zien wij daarvoor geen prioriteit. Er zijn zeer weinig woningen voor mensen die hun wooncarrière willen starten. We zien dat er zeer lange wachttijden zijn voor sociale huurwoningen van Viveste in Houten. Dit is een probleem in Houten, de regio en Nederland. Koopwoningen zijn zeer duur geworden.

Dit geheel leidt er toe dat allerlei groepen woningzoekenden niet een volgende doorstroomstap kunnen zetten.

Met het toenemend aantal ouderen dat zorg nodig heeft en de extra taken die naar de gemeenten zijn gekomen, is zelfstandig wonen een actueel en ook lokaal onderwerp geworden. Minder zorg vanuit zorginstellingen (intramurale zorg), ook als gevolg van de komst van mensen met een psychische kwetsbaarheid in de wijken (decentralisaties Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp met Verblijf), betekent een grotere vraag naar zelfstandig wonen met daarbij passende zorg voor verschillende (zorg)doelgroepen. Uit de regio-analyse van het Zorgkantoor over Verpleging en Verzorging (april 2021) blijkt dat het aantal klanten voor verpleging en verzorging tot 2040 in de regio Utrecht verdubbelt, en het meest groeit in Nieuwegein en Houten, namelijk respectievelijk 154% en 153%. Het is nodig dat er nieuwe vormen van wonen met (24-uurs) zorg worden ontwikkeld. Deze woningen moeten betaalbaar zijn en beschikken over passende en flexibele zorg en ondersteuning. Het Companenonderzoek naar de huisvestingsopgaven voor wonen & zorg geeft aan wat er nodig is tot 2040.

Senioren verhuizen niet graag. Volgens de landelijke Monitor Ouderenhuisvesting uit januari 2021 was gemiddeld over de afgelopen tien jaar nog geen 15 procent van de verhuisde personen ouder dan 55 jaar. Ook zegt 56 procent van de 55-plussers niet te willen verhuizen, vanwege onder meer de woning, de omgeving en hun sociale netwerk. Zolang de gezondheid goed is, stellen zij het verhuizen uit. Als gezondheids- of ouderdomsklachten de verhuizing noodzakelijk maken, dan is dit vaak op korte termijn.

Deze ontwikkelingen stellen ons voor een uitdaging die alleen in samenspel met onze inwoners, partners en met vernieuwing in het wonen, welzijn en de zorg tot succesvolle resultaten zal leiden. De rol van de gemeente is veranderd. Door 'van buiten naar binnen' te werken weet de gemeente beter wat inwoners, organisaties en ondernemers belangrijk vinden. Dit stelt andere eisen aan de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Dit alles binnen het krachtenveld van de betrokken partijen: inwoners, corporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisatie, vrijwilligers, zorgkantoren en ondernemers. Volkshuisvesting is waar 'sociaal' en 'ruimte' elkaar raken. Onze wens is te komen tot gemengde, inclusieve wijken, waar mensen prettig kunnen samenleven en omzien naar elkaar.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 schetsen wij een beeld van de woningmarkt van de gemeente Houten, met regionale en landelijke context.

Hoofdstuk 3 geeft informatie over de bestaande woningvoorraad in onze gemeente.

Hoofdstuk 4 gaat in op de woningbehoefte.

In hoofdstuk 5 in zijn onze ambities benoemd en omschrijven we onze inspanningen om deze ambities te verwezenlijken

Dit alles leidt in hoofdstuk 6 tot een uitvoeringsprogramma.

In de diverse hoofdstukken wordt verwezen naar bijlagen. Deze vindt u achteraan deze woonvisie.

Een aantal hoofdstukken beginnen we met een korte samenvatting van de belangrijkste punten.

TIP

Om op een snelle manier overzicht te krijgen van de gemeentelijke ambities in deze woonvisie verwijzen wij naar hoofdstuk 5.



Foto: André Bottemans



2. Schets van de woningmarkt van de gemeente Houten met de regionale en landelijke context

SAMENVATTING

De woningmarkt in Houten is aantrekkelijk voor met name mensen binnen en niet buiten de regio. Vooral de sterke relatie met de subregio Nieuwegein, Zeist, Bunnik en IJsselstein is aanwezig. In Houten bestaat de markt vooral uit duurdere grondgebonden koopwoningen en hebben de bewoners een hoog gemiddeld besteedbaar inkomen. Vanuit de regio is er structurele behoefte aan alle prijsklassen en typen woningen.

De trends in wonen, zorg en welzijn zijn vergrijzing, langer thuiswonen, menging van verschillende doelgroepen, vormen van beschermd/geclusterd wonen en gespreide huisvesting van eerder uit huis geplaatste jongeren en kwetsbare doelgroepen in gewone wijken. Aandacht is nodig voor de sterke afname van mantelzorgers, ontwikkeling van wooninitiatieven en het stimuleren van domotica. Naast aandacht voor deze trends worden de gemeenten ook verantwoordelijk voor beschermd wonen (Beschermd Verblijf).

In de regio zijn hiervoor voorbereidingen gaande en zijn er samenwerkingsprojecten over het wonen van meer (kwetsbare) mensen uit MO/BW in de wijk met begeleiding, jeugdhulp met beschermd verblijf en beschermd thuis en huisvesting van daklozen.

In dit hoofdstuk geven wij samengevat data en karakteristieken over de woningmarkt in Houten en de regio (gemeenten) en een overzicht van de trends in wonen, zorg en welzijn.

BIJLAGE A gaat gedetailleerd in op deze gegevens.

Gemeente Houten vormt samen met de gemeenten De Bilt, Bunnik, Houten, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, De Ronde Venen, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden, IJsselstein en Zeist de woningmarktregio U16. Met de 'woningmarktregio' wordt bedoeld dat de woningzoekenden in dit gebied zich voornamelijk bewegen binnen deze gemeenten. Aan de randen van het gebied zijn er uiteraard ook relaties met andere gemeenten. Als we de woningmarkt van de gemeente Houten schetsen in de context van deze regio, dan vallen de volgende zaken op:

- **over nieuwkomers:** Veel nieuwkomers in Houten komen uit omliggende gemeenten. Het is opvallend is dat Houten zeer in trek is bij mensen in de regio, maar veel minder bij mensen van *buiten* de regio. Houten blijkt voor laatstgenoemden een 'onbekend merk' te zijn. Houten wordt pas echt gewaardeerd als men er woont.
- **over binnenlandse migratie:** Er is een duidelijke woningmarktrelatie met woningzoekenden uit de subregio die verder bestaat uit Nieuwegein, Zeist, Bunnik en IJsselstein.
- **over Houten als koopwoningmarkt:** Binnen de U16 is Houten te kenmerken als een 'koopwoningmarkt'. Van de bijna 21.000 woningen in Houten is 66% een koopwoning (in de regio is dat 56%). Dit zijn vooral grondgebonden woningen.
- **over het gemiddeld huishoudinkomen:** Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van de Houtense inwoners behoort tot de hoogste inkomens, samen met De Bilt en Bunnik.

- **over woningbouw in de U16 vanaf 2012:** In de periode tot en met 2020 zijn 48.000 woningen gebouwd. Gemeente Utrecht is ruimschoots koploper met ruim 24.100 woningen. Het neemt daarmee de helft van de woningproductie in de U16 voor haar rekening. Ook in de gemeenten Zeist (4.000) en Nieuwegein (3.300) zijn veel woningen gebouwd. In Houten zijn in deze periode 1.800 woningen gebouwd.
- **over woningbehoefte in U16:** Volgens een rapport van SITE is er een woningbehoefte in de U16 tot 2040 van minstens 90.000 (huishoudensgroei) + 14.000 (vervanging vanwege sloop) = minstens 104.000 woningen. In de gehele U16 is sprake van een voortdurende aanzienlijke schaarste aan woningen, in alle prijsklassen en alle woningtypen. De Corona-pandemie heeft hier geen verandering in gebracht. Dit illustreert het structurele karakter van het woningtekort in deze regio.

Landelijk, en ook in Houten, zien we de volgende trends in wonen, zorg en welzijn

- Vergrijzing en langer thuis wonen door ouderen

Wat opvalt in de bevolkingspiramide van Houten tot 2040 is de toename van de groepen boven de 60. In 2040 is 13% van de bevolking 75 jaar of ouder. Het aandeel van de beroepsbevolking van 15 tot en met 74 neemt af van 75,7% in 2020 naar 69,3% in 2040. De veranderingen in de Wet langdurige zorg heeft gevolgen voor verpleeghuizen. Alleen mensen met een zware zorgvraag komen nog in aanmerking voor een verblijfsplaats in een zorginstelling (intramuraal).

- Vaker menging van verschillende doelgroepen die zorg of een goede buur nodig hebben

De gemengde woonvorm De Molen is een voorbeeld van een woonvorm waar dragende en vragende bewoners samenwonen en een goede buur voor elkaar willen zijn.

- Nieuwe vraag naar (beschermde/geclusterde) woonvormen en zelfstandige woningen met begeleiding

Het gaat hier enerzijds om woonvormen die de lacune opvullen tussen 'thuis' wonen en wonen in een zorginstelling met 24-uurs zorg (intramurale voorziening). Dat geldt niet alleen voor kwetsbare ouderen maar ook voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid of verstandelijke beperking. Het gaat in dit geval om een woonvorm waarin mensen beschutting en veiligheid vinden door gezamenlijkheid, zorg voor elkaar en bepaalde zekerheden over beschikbaarheid van zorg indien noodzakelijk. Anderzijds kunnen inwoners uit deze doelgroepen uitstromen naar gewone woningen in bestaande wijken en dorpen. Jaarlijks stromen er in Houten 17 mensen uit Beschermd Verblijf uit naar een zelfstandige woning (Viveste) met begeleiding.

- Mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid of verstandelijke beperking

Deze mensen wonen steeds vaker in gewone woningen in bestaande wijken en dorpen. Jaarlijks stromen er in Houten 17 mensen uit Beschermd Verblijf uit naar een zelfstandige woning (Viveste) met begeleiding.

- Spreiding van doelgroepen

Spreiding van doelgroepen zodat in de verschillende wijken sprake is van een evenwichtige en gezonde samenstelling van de bevolking. In Houten hebben we enerzijds verschillende woonvormen voor doelgroepen verspreid over Houten. Anderzijds zien we ook clustering van kwetsbare inwoners aangezien zij zijn aangewezen op sociale huurwoningen.

- Jongeren

Lacune in de opvang van jongeren van 18 jaar die uit de woonvormen van de jeugdzorg moeten uitstromen. Voor jongeren met een hulpverleningsverleden is de stap van groepswonen in de jeugdzorg naar vanuit eigen woning begeleid of regulier zelfstandig wonen in veel gevallen te groot en zijn tussenvormen nodig. Zoals een kamertrainingscentrum, groepswonen met een gemeen-

schappelijke ruimte en Kamers met Aandacht. In Houten is in 2021 het gezinshuis De Grote Geer gestart als een kleinschalige vorm van hulp en zorg voor uithuisgeplaatste jongeren.

- **Nieuwe woonvormen**

Om instroom in instellingen te voorkomen hebben we een ontwikkelopgave voor gezinshuizen en pleegzorg. We verwachten meer innovatieve projecten waarbij wellicht woningen ook geschikt gemaakt dienen te worden voor deze nieuwe vormen, bijvoorbeeld duo-pleegzorg (twee gezinnen die afwisselend zorgen voor pleegkinderen binnen een deels gedeelde woning) en gezinshuizen met extra kamers voor kinderen.

- **Domotica**

De inzet van apparaten en toepassingen om het leven van ouderen en hulpbehoevenden in eigen huis (zorgdomotica) te vergemakkelijken gaat trager dan gedacht. Vooral de inzet van simpele domotica wordt steeds normaler. Denk hierbij aan alarmknoppen, en automatisch schakelen van verlichting en zelfmonitoring (bijvoorbeeld de bloeddrukgegevens of een slimme medicijndispenser die een bericht stuurt naar een wijkverpleegkundige als de medicijnen niet op het juiste tijdstip ingenomen zijn).

- **Mantelzorg**

In de toekomst daalt het aantal beschikbare mantelzorgers heel sterk. Nu al komen er steeds meer signalen over de overbelasting van mantelzorgers blijkt uit onderzoek van het Nivel. Ook in Houten speelt deze ontwikkeling. Houten kent vooruitlopend op de vergrijzingsgolf een a-typische grote groep mantelzorgers (vijftigers en zestigers die voor hun ouders zorgen). De toekomstige generaties ouderen hebben relatief weinig familieleden waar zij op terug kunnen vallen. Zij zijn zelf vaak afkomstig uit kleinere gezinnen en hebben daardoor minder broers en zussen. Daarnaast hebben zij minder of geen eigen kinderen.

- **Wooninitiatieven**

Ontwikkeling van wooninitiatieven door groepen bewoners al dan niet gemengd (jong/oud; wel/niet met beperkingen). Ook in Houten zijn er (groepen) inwoners die samen een wooninitiatief willen realiseren, zoals Beziel Wonen, Proeftuin initiatiefgroep meergeneratiewonen Houten en Knarrenhof.

In de regio is er samenwerking voor de uitstroom uit maatschappelijke voorzieningen naar zelfstandige woningen. Dit gaat over uitstroom vanuit Beschermd Wonen/Maatschappelijke opvang, uitstroom uit Jeugdinstituten en Living Lab, Eerst een Thuis (voor huisvesting van voormalig daklozen).

Overige achtergrond

Nationale ambitie

Na de financieel-economische crisis vanaf 2009 is de economie en de woningmarkt echt opgekrab- beld vanaf 2015. Een zeer belangrijke aanjager daarbij is de extreem lage hypotheekrente. Er was en is sprake van een aanhoudende vraag naar extra woningen (dit is een inhaalslag als gevolg van deze crisis en vanwege de groei van de bevolking). Dit alles heeft geleid tot extreme prijsstijgingen van koopwo- ningen. Het Rijk reageert daar op met een aanjaagprogramma (overeenkomsten tussen minister van BZK met regio's: Woondeals) om regio's tot woningbouw aan te zetten. Ondertussen is ook de ambitie geformuleerd om (onder andere) de Nederlandse woningvoorraad te verduurzamen uiterlijk in 2050: van het aardgas af en energieneutraal. In Hoofdstuk 6, Ambitie 9 staat de Houtense ambitie om dit sneller te bereiken. Anno 2021 wordt op rijksniveau de roep luider om weer een Ministerie van VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu) op te richten om de regie terug te pakken en wo- ningbouw te versnellen.

Wettelijk kader voor woningcorporaties

De Woningwet uit 2015 bepaalt dat corporaties alleen kerntaken mogen verrichten. Dit betekent het verhuren van woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens. Deze grens wordt door de minister jaarlijks vastgesteld (anno 2021: € 752,33 per maand). Corporaties moeten de woningen financieel passend toewijzen. Dat betekent dat er verschillende inkomensgrenzen zijn, afhankelijk van huishoudensgrootte en leeftijd (een inkomen tot ongeveer € 40.000). Helaas blijft de landelijke regelgeving beperkt tot een eenmalige toetsing bij aanvang van de huurrelatie. Overigens is er een recente nieuwe ontwikkeling door de Wet Doorstroming Huursector die tijdelijke huurcontracten mogelijk maakt. Nog steeds is er sprake van een grote scheefheid: een aanzienlijk deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door huishoudens met inkomens boven genoemde inkomensgrenzen. Sinds dit jaar mogen corporaties ook middenhuurwoningen ontwikkelen (met een huur tot ongeveer € 1.000,-).

Sinds 2014 heeft de rijksoverheid aan woningcorporaties een verhuurdersheffing opgelegd. Dit moeten zij jaarlijks betalen over de waarde van hun bezit.

Verdringing aan de onderkant van de woningmarkt

Er zijn lage slaagkansen om een sociale huurwoning te krijgen, sterk stijgende woningprijzen van koopwoningen en beperkte mogelijkheden om door te stromen van bijvoorbeeld sociale huur via middenhuur naar koop, of van bijvoorbeeld een rijwoning naar een tweekapper. Vooral aan de onderkant van de woningmarkt ontstaat hierdoor verdringing van doelgroepen. In Houten zijn er gemiddeld 135 reacties per geadverteerde sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijfduur van een woningzoekende uit Houten is de afgelopen jaren gestegen naar bijna 10 jaar.

Mensen met een laag inkomen hebben geen uitwijkmogelijkheden naar andere segmenten en komen daardoor moeilijk aan een passende woning. Een effect hiervan is dat met name jonge starters minder makkelijk de Houtense woningmarkt betreden. Om dit te veranderen formuleren wij in Hoofdstuk 6 Ambitie 1 om -aanvullend op de bestaande woningvoorraad die uit veel eengezinswoningen bestaat- vooral appartementen toe te voegen en een aanzienlijk deel goedkope koopwoningen. Een van de argumenten daarbij is de verwachting dat de toename van kleine huishoudens (een- en tweepersoons) blijft voortduren.

Grote druk op de regionale woningmarkt

Midden-Nederland is erg populair als vestigingsplaats. Net als in Houten leidde dat in de regio U16 tot grote prijsstijgingen. Ondanks dat in de regio vanaf 2012 48.000 woningen zijn gebouwd blijkt dit niet genoeg. Berekend is dat tot 2040 ruim 100.000 woningen extra nodig zijn om te voldoen aan de woningbehoefte.

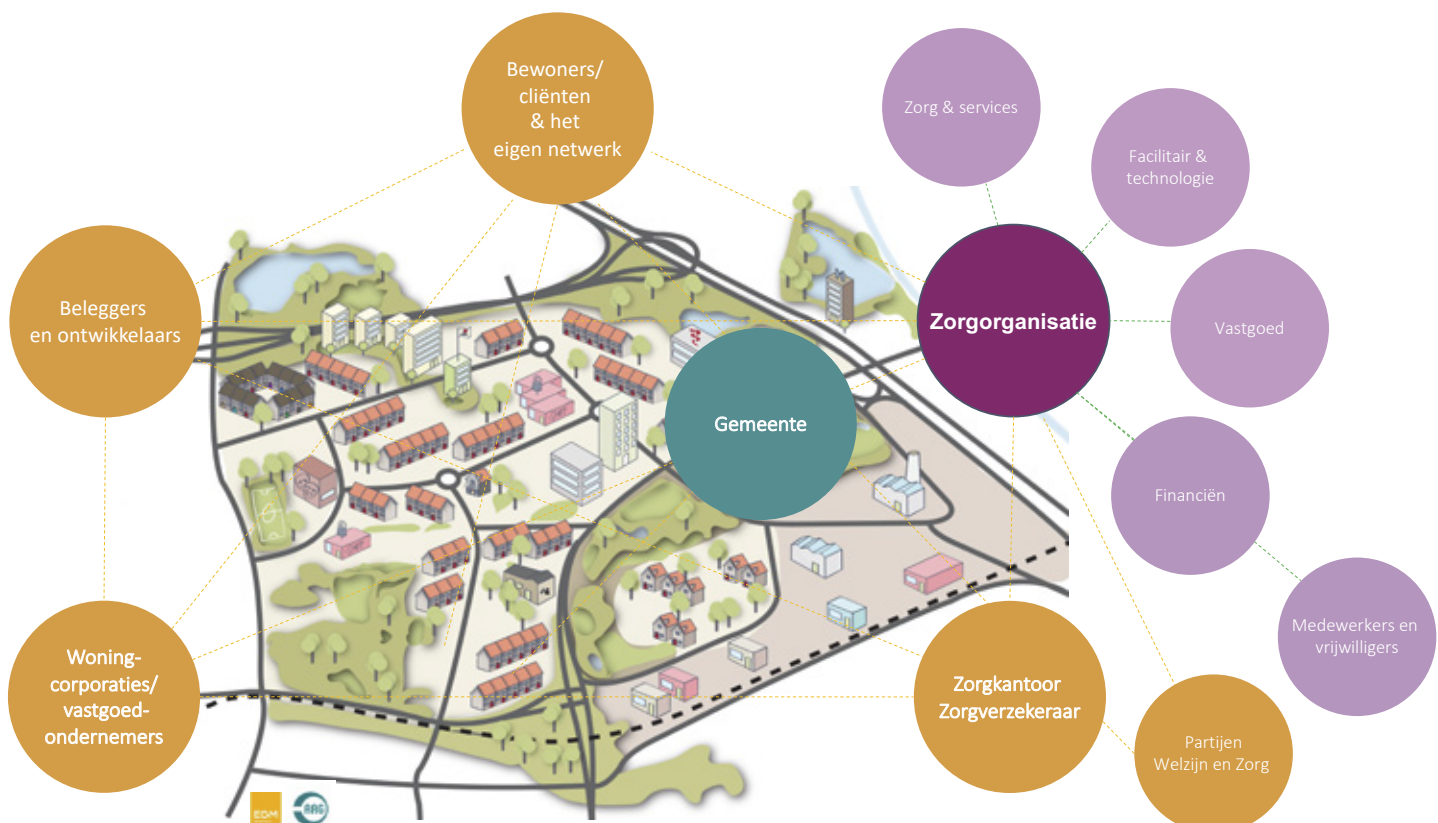
Wonen met zorg zoveel mogelijk thuis, zo min mogelijk in instellingen

Het Rijksbeleid dat is ingezet beoogt dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag zo veel mogelijk gefaciliteerd worden in het langer zelfstandig thuis wonen. Dat geldt voor mensen die ouder worden en ook voor bijzondere doelgroepen (zoals met een GGZ-achtergrond of met verstandelijke of lichamelijke beperkingen). En voor jeugd die zoveel mogelijk in gezinsachtige settings, dichtbij huis (tijdelijk) opgevangen moet kunnen worden als het thuis even niet gaat.

Zorg wordt steeds meer ambulant (dat wil zeggen: bij mensen in hun thuissituatie) aangeboden. Minder mensen komen in aanmerking voor opname in een 'intramuraal' instelling. Voor het langer zelfstandig thuis kunnen wonen is voor mensen met een zorgvraag een passende ondersteuningsstructuur noodzakelijk: ontmoeting, en diensten en zorg aan huis. Dit leidt vaker tot een grotere behoefte aan een variatie aan kleinschalige (betaalbare) woonvormen, met zorg in de nabijheid.

Op het speelveld van zowel wonen als wonen, welzijn en zorg zijn veel spelers en partijen actief. Zij vervullen een bepaalde rol, mede ingegeven door hun (wettelijke taak) en financiering of richten zich op deelsegmenten van de woon- of zorgmarkt. Tegelijkertijd zien we inwoners die willen of moeten anticiperen op toekomstige woon- en zorgbehoefte en op zoek zijn naar (integrale) oplossingen.

Complex speelveld



Bron: EGM architecten i.s.m. AAG

Geen van in de afbeelding (genoemde partijen heeft de volledige mogelijkheid tegemoet te komen aan de huisvestingsopgaven wonen en zorg die voor ons liggen. Maar wie is nu werkelijk waarvoor verantwoordelijk? Hieronder zijn de spelers genoemd.

Inwoner	moet /wil anticiperen op toekomstige woon- en zorgbehoefte en dat in principe zelf organiseren en financieren. Hieronder vallen ook de georganiseerde bewoner in de vorm van inwonersinitiatieven die zich bezig houden met welzijn/zorg/woonkwaliteit/woon-omgeving in de wijken
Gemeenten	waren uitvoerders van rijksbeleid en zijn nu als regisseurs van de extramurale zorg zelf verantwoordelijk voor wonen en zorg, moeten woonvisie ontwikkelen, inwoners voorlichten en prestatieafspraken maken
Rijksoverheid	van bepalen naar ruimte laten, vertrouwen geven en faciliteren van gemeenten

Corporaties	verantwoordelijk voor aanbod van voldoende geschikte woningen voor mensen met een lichte zorgvraag, vooral voor huishoudens met lagere inkomens 'passende toewijzing'). Ze hebben geen zorgverplichting.
Welzijnsorganisaties	dragen bij aan een sterke sociale basis waarbij iedereen, met behoud van eigen regie, mee kan doen in een steeds meer complexe maatschappij. Ook als het even niet lukt, kunnen inwoners bij hen terecht. Ze werken aan sterke sociale netwerken op alle levensterreinen; rond ouderen, rond opgroei en opvoeden, voor mensen met psychische kwetsbaarheid, voor een straat en buurt. Gemeenten zijn opdrachtgever en belangrijkste subsidieverstrekker van welzijnsorganisaties.
Zorgkantoren	regisseurs van de langdurige intramurale zorg, toetsen of mensen met een zwaardere zorgvraag voor opname in aanmerking komen, langjarig inkopen bij zorgaanbieders en langjarige afspraken maken met gemeenten. Ook sluiten ze contracten af met zorgaanbieders voor mensen die een indicatie van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) hebben. Zorginstellingen zijn dus vanuit de Wet langdurige Zorg (WLZ) financieel afhankelijk van het zorgkantoor.
Zorginstellingen	gaan meer zorg bieden buiten de muren, van intramuraal naar extramuraal, aan zelfstandig wonende mensen of mensen in een beschutte woonvorm. Ze bieden zorg, geen 'stenen'. Ze hebben beperkt financiële middelen beschikbaar om vastgoed te realiseren. Het geld dat wél beschikbaar is, is bedoeld voor verpleeghuiscapaciteit, zonder ruimte voor aanvullende functies.
Zorgverzekeraars	gaan over het bieden van persoonlijke verzorging en verpleging aan huis. Kopen zorg in voor alle verzekerden en maken hierover kwaliteitsafspraken met de aanbieders. Iedere Nederlander heeft een zorgverzekering, de maandelijkse bijdrage hiervoor betaalt ons zorgsysteem vanuit de Zorgverzekeringswet (ZvW;: alle niet-langdurige zorg)
Marktpartijen, ontwikkelaars, beleggers	marktpartijen en beleggers kunnen op basis van de gemeentelijke woonvisie woningaanbod ontwikkelen en nieuwe producten en diensten/zorginnovaties introduceren. Realisatie ontstaat vanuit een winst oogmerk, vaak financieel, maar soms ook gedreven door sociaal kapitaal.

De gemeente heeft als een van de weinige partijen verantwoordelijkheden op zowel de woning- als de zorgmarkt. Hiermee kan zij een centrale rol vervullen bij de coördinatie van zorg en wonen (zie onderstaande figuur). De gemeente is verantwoordelijk voor het formuleren van de lokale strategie en ambitie voor de woningmarkt via een woonvisie, voor (een deel van) de zorg, welzijn en ondersteuning (Wmo en Jeugdzorg) en in bredere zin voor de fysieke omgeving via de omgevingsvisie. De gemeente heeft hierdoor vaak als enige het overzicht over de diverse partijen die op de woning- en zorgmarkt vooral los van elkaar lijken te opereren, zoals zorgaanbieders, aanbieders van huishoudelijke ondersteuning, woningcorporaties, vastgoedbeleggers en ontwikkelaars.

3. De woningvoorraad in gemeente Houten



In dit hoofdstuk gaan we in op de woningvoorraad in Houten.

BIJLAGE B geeft gedetailleerde informatie. De hoofdzaken vatten wij hier samen.

De bestaande woningvoorraad van Houten bestaat uit 20.800 woningen. In de koopsector zijn relatief weinig appartementen (10% van de koopwoningen). De grootste categorie koopwoningen zijn rij- en hoekwoningen met in totaal 7.800 woningen.

De koopwoningen in Houten zijn de laatste jaren zeer sterk in prijs zijn gestegen, waardoor 2/3e deel van deze woningen boven de NHG grens uitkomt (€ 325.000 in 2021). Dit beperkt de doorstroming van koopstarters naar deze woningen, waaronder huurders van sociale huurwoningen die willen kopen. Daarnaast zijn er meer duurdere vrije sector huurwoningen ontstaan.

Kijken we naar de huurklassen van de woningen van Viveste dan zien we het volgende:

- 236 woningen hebben een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (2021: € 442,46)
- Ongeveer de helft van de woningen van Viveste hebben een huur onder de 1e huursubsidie-aftoppingsgrens (2021: € 633,25)
- Tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (2021: € 678) zijn er 666 woningen
- Tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zijn er momenteel 888 woningen
- Boven de liberalisatiegrens (2021: € 752,33) zijn er 680 woningen.

De overige informatie over de woningvoorraad in Houten hebben we samengevat in onderstaande graphics.

Woonvisie Houten



4. Woningbehoefte gemeente Houten

Voor Houten neemt door met name de vergrijzing, de behoefte aan woningen voor ouderen 75+ tot 2040 sterk toe. De verhouding van het aantal jongeren (0-14 jaar) ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking (15-74 jaar) blijft tamelijk constant. Er is een forse toename in behoefte aan woonruimte voor 1- en 2- persoonshuishoudens te zien. Dit is een maatschappelijke trend die ook voor de autonome bevolkings- en huishoudensontwikkeling in Houten van toepassing is. De toename in bevolking in Houten tot 2040 met 8.000 verandert daar weinig aan. Dat geldt ook voor de beperkte migratie van en naar de (sub)regio. Vanuit wonen en zorg is er een toenemende zorgvraag en behoefte aan een groot aantal woningen zoals geclusterde, toegankelijke woonzorgvormen en vormen voor de specifieke doelgroepen. Een deel daarvan heeft 24- uurszorg in de nabijheid nodig. Appartementen kunnen in die woningbehoefte voorzien. De lokale woningbehoefte tot 2040 bestaat voor circa 2/3e deel uit appartementen huur en koop in verschillende prijscategorieën (3.150), met name in de betaalbare categorie, zorgwoningen (450) en grondgebonden woningen (1.150) en voornamelijk in de prijscategorie tot € 350.000.

In dit hoofdstuk gaan we in op de bevolkings- en huishoudensontwikkeling en de demografische ontwikkelingen. Dit leidt tot een berekening van de woningbehoefte en een uitwerking van het woningbouwprogramma. BIJLAGE C gaat hier gedetailleerd op in.

- **Bevolkings- en huishoudensontwikkeling**

De verwachting is dat tot 2040 de gemiddelde grootte van de huishoudens in Houten afneemt van 2,5 personen per huishouden naar 2,28 personen. Dit komt onder andere door een ouder wordende bevolking waardoor er gezinsverdunding optreedt. Bij deze bevolkingsontwikkeling betekent dit naar leeftijd:

- vooral heel veel meer ouderen, waarbij het aantal 75-plus huishoudens richting 2040 verdrievoudigt
- het aantal kleine huishoudens groeit.
- het aantal gezinshuishoudens daalt licht.
- ook na 2040 groeit het aantal 75-plussers nog flink.

- **Lokale woningbehoefte**

Volgens het woningbehoefteonderzoek is er een woningbehoefte van ongeveer 4.750 nieuwe woningen tot 2040, inclusief ongeveer 450 woningen met 24-uurs zorg. Deze cijfers gaan uit van de eigen behoefte van de Houtense bevolking (dit aantal levert geen extra bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in de Utrechtse regio).

Wat betreft appartementen is er behoefte aan ongeveer 3.150 woningen. Ongeveer 400 daarvan zijn koopappartementen boven € 250.000 en ongeveer 1.250 zijn koopappartementen onder € 250.000. Er is vraag naar 1.100 appartementen in de sociale huursector.

Wat betreft eengezinswoningen ('grondgebonden woningen') is er behoefte bij de Houtense bevolking aan 1.150 grondgebonden koopwoningen. Ongeveer 1.000 daarvan met een prijs beneden € 350.000.

Ook in de huursector is er sprake van een verschuiving van de vraag van traditionele rijwoningen naar appartementen. Dit betekent dat er een stevige vraag is naar appartementen, in huur en koop, samen circa 2/3e deel van de behoefte).

Wat betreft eengezinswoningen is er in de koopsector een bestendige vraag in verschillende segmenten. Dit gaat om ongeveer 25% van de behoefte met een accent op betaalbare woningen tot € 350.000, al is nieuwbouwaanbod in hogere prijsklassen ook zeker gewenst.

- **Woningbehoefteonderzoek**

Leidend voor deze woonvisie is het woningbehoefteonderzoek van Companen. Dit geeft aan dat de autonome woningbehoefte tot 2040 4.750 woningen is.

Het aangeven van woonwensen is een aanwijzing over de toekomstige woningbehoefte. Er is geen zekerheid of deze woonwensen vervuld kunnen worden, Dat kan te maken hebben met uiteenlopende redenen zoals inkomens die wijzigen of andere toekomstige keuzes die gemaakt worden. Het uiten van een woonwens betekent dus niet dat dit realiteit wordt.

Autonome woningbehoefte gemeente Houten				
	2019-2030	2030-2040	Totaal	
Sociale huurappartementen	1.100	-	23%	1.100
Intensieve zorg (sociale huur)	250	200	9%	450
Sociale grondgebonden huurwoningen	-	-	0%	-
Vrije sector huurappartementen	350	50	8%	400
Grondgebonden koopwoningen tot € 350.000 v.o.n.	500	500	21%	1.000
Grondgebonden koopwoningen tot € 350.000-450.000	-	-	0%	-
Grondgebonden koopwoningen vanaf € 450.000	100	50	3%	150
Koopappartementen tot € 250.000	900	350	26%	1.250
Koopappartementen vanaf € 250.000	350	50	8%	400
TOTAAL	3.550	1.200	100%	4.750

Het woningbehoefteonderzoek doet een uitspraak over de woningbehoefte naar woningtypen en prijsklassen. Belangrijk bij de interpretatie hiervan is dat de genoemde prijsklassen geen vaststaand gegeven zijn gedurende de gehele periode tot 2040. Bijvoorbeeld, de grens van € 250.000 bij koopappartementen zal veranderen in de tijd. De genoemde prijsgrenzen in de tabel zijn geen harde waarde voor de hele looptijd tot 2040.

De inwoners van Houten zijn in een tweetal onderzoeken in 2019 en 2020 ook zelf bevraagd over hun woonwensen. Ruim één op de vijf inwoners geeft aan op dit moment te willen verhuizen.

Verder zijn de belangrijkste uitkomsten:

- **Betaalbare woningen voor jongeren**

Veel jongeren willen in Houten blijven wonen en veruit de meeste zien uit een koopwoning. Het liefst in een eengezinswoning, maar steeds meer jongeren staan ook open voor een appartement. Het grootste probleem is de betaalbaarheid: woningen die vrijkomen doordat ouderen naar appartementen verhuizen zijn over het algemeen voor veel jonge woningzoekenden te duur. Van de Houtense jongeren in de leeftijd 24-29 jaar - vaak werkenden - woont nog zo'n 40% bij de ouders thuis. Vrijwel allemaal geven zij aan binnen een paar jaar zelfstandig te willen wonen.

- **Huishoudens met kinderen oriënteren zich vooral op een volgende stap in Houten**

Gezinnen met kinderen willen vooral in Houten blijven wonen en oriënteren zich op eengezinskoopwoningen. De kinderen zitten vaak nog op school en hebben hun sociale netwerk in de buurt. Het betreft een groep inwoners die toe is aan wat anders, een volgende stap. Tot 40 jaar speelt gezinsuitbreiding vaak een rol. Men wil wat ruimer wonen. Bijna één op de tien ziet echter onvoldoende mogelijkheden tot verhuizen.

- **Empty nesters oriënteren zich ook buiten Houten**

De groep inwoners tussen de 50-65 jaar kijkt ook vaak om zich heen (29% van alle volwassenen met een verhuiscens, 19% van de doelgroep). Kinderen verlaten het huis, de woonwensen veranderen en men is toe aan een nieuwe stap. Deze groep voelt zich het minst gebonden aan Houten en/of kan hier onvoldoende vinden wat men zoekt. Zowel eengezinskoopwoningen als koopappartementen zijn in trek. Cijfers wijzen erop dat deze kapitaalkrachtige groep Houten deels al aan het verlaten is.

- **Ouderen relatief honkvast**

Ouderen zijn relatief honkvast. De verhuiscens onder de groep 65-plussers in Houten is kleiner dan onder andere leeftijdsgroepen. Eén op de tien wil graag verhuizen. Een woning die geschikt is voor de oudere levensfase is één van de belangrijkste redenen om te verhuizen. Veel ouderen zijn daarom op zoek naar een appartement, zowel huur als koop.

Omdat er 1.000 woningen zitten in bestaande (harde) plancapaciteit is de overige behoefte in ieder geval 3.750 woningen. Dit moet worden gezien als een ondergrens.

Ten eerste omdat er naar alle waarschijnlijkheid voor een haalbare business case meer -en ook duurder- woningen nodig zullen zijn.

Ten tweede omdat het in de praktijk zeer wel mogelijk kan zijn dat er op een specifieke locatie meer woningen nodig zijn om een kwalitatief goede ontwikkeling mogelijk te maken (denk aan: haalbaarheid ondergronds parkeren mogelijk maken; inrichting openbare ruimte).

Ten derde omdat dit de autonome behoefte van gemeente Houten betreft en dit dus geen extra bijdrage levert aan het tegemoet komen aan de regionale woningbehoefte in U16. Het bovenstaande komt overeen met hetgeen in het Collegeprogramma 2018-2022 is opgenomen.

Speciale positie van de kleine kernen

Voor de drie kleine kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy manifesteren zich de problemen op de woningmarkt nog sterker dan in de kern Houten. De prijzen van koopwoningen stijgen nog sneller dan in Houten. Het is een bekend gegeven dat vrijstaande woningen in een opgaande conjunctuur sneller stijgen dan andere woningen. In de kleine kernen is dat aantal vrijstaande woningen veel hoger dan in Houten. Het aandeel sociale huurwoningen is in de kleine kernen veel lager. Om na te gaan wat dit betekent voor de woningbehoefte wordt voor elk van de drie kleine kernen Schalkwijk in het najaar van 2021 een woningbehoefteonderzoek opgeleverd. Dit moet dus worden gezien als aanvullend op het onderzoek van Companen uit 2019.

Het onderzoek uit 2019 heeft als invalshoek gehad de woningbehoefte in de gehele gemeente Houten. De situatie in de kleine kernen wijkt daarvan sterk af. Dat komt door de duidelijk andere woningvoorraad dan in de kern Houten en aspecten van sociale cohesie, leefbaarheid en voorzieningenniveau die in de kleine kernen op een andere manier van belang zijn dan in de kern Houten. Daarom zal het onderzoek dat in het najaar van 2021 wordt opgeleverd aanvullende informatie opleveren. De autonome woningbehoefte voor de kleine kernen die daaruit voortvloeit beschouwen we daarom als aanvullend op de behoefte van 4.750 woningen die Companen ziet.

Voor de kleine kernen is onveranderd de visie dat nieuwe woningen vooral nodig zijn voor de autonome woningbehoefte van de bewoners van de betreffende kern. Dit moet de sociale cohesie versterken evenals de draagkracht voor de beperkt aanwezige voorzieningen (zoals winkels of scholen).

Er zijn diverse argumenten om een groot deel van deze 4.750 woningen uit te voeren als appartementen. Dit woningtype geeft namelijk kansen voor het huisvesten van een groeiend deel kleine huishoudens (zoals starters, doorstromende bijzondere doelgroepen en ouderen). De toevoeging aan

de woningvoorraad met gelijkvloerse woningen is belangrijk om doorstroming van ouderen te bewerkstelligen. Daardoor kunnen zij langer zelfstandig blijven wonen. Dat is ook zo als er nog geen zorgbehoefte is. In veel gevallen is dat woningtype ook passend als er een vraag naar (thuis)zorg ontstaat.

Totaal aan huisvestingsopgaven wonen en zorg

Companen heeft in 2019 een onderzoek gedaan naar de huisvestingsopgaven voor wonen & zorg in Houten. In de volgende tabel wordt een inschatting gegeven van de totale huisvestingsopgaven van Houten als het gaat om toegankelijke woningen per doelgroep. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat de financiële draagkracht onder mensen met een verstandelijke beperking, GGZ en kwetsbare jeugd in de regel beperkt is.

		Huisvestingsopgave Wonen met Zorg (onderdeel van de totale autonome woningbehoefte gemeente Houten)						
Autonome woningbehoefte gemeente Houten		Extra toegankelijke woningen voor inwoners met mobiliteitsbeperking	Verzorgd wonen senioren (24-uurs zorg nabij/extramuraal)	Verzorgd wonen inwoners met (L)VB (24-uurs zorg nabij/extramuraal)	Van Beschermd wonen naar Beschermd verblijf thuis	Extramuralisering Jeugdhulp met verblijf	Geclusterd wonen inwoners met psycho-geriatrische problematiek (24-uurs zorg aanwezig)	Geclusterd wonen inwoners met verstandelijke beperkingen (24-uurs zorg aanwezig)
Sociale huurappartementen	1.100	X			X	X	X	X
Intensieve zorg (sociale huur)	450	X	X	X				
Sociale grondgebonden huurwoningen	-							
Vrije sector huurappartementen	400	X	X					
Grondgebonden koopwoningen tot € 350.000 v.o.n.	1.000							
Grondgebonden koopwoningen van € 350.000 - 450.000	-							
Grondgebonden koopwoningen vanaf € 450.000	150							
Koopappartementen tot € 250.000	1.250	X	X					
Koopappartementen vanaf € 250.000	400	X	X					
		1.500	680	55	20	20	370	80
Totaal	4.750							

Uiteraard zijn appartementen door de gelijkvloersheid het meest toegankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking (vooropgesteld dat dit ook geldt voor de toegang van en in het wooncomplex). Bij grondgebonden woningen (eengezinswoningen) kan de 'gelijkvloersheid' worden bereikt met het plaatsen van een traplift.

Bovenstaande tabel geeft dus de opgave om woningen toe te voegen bij een toenemende zorgvraag. Dat zal het geval zijn bij geleidelijk toenemende problemen voor inwoners met een mobiliteitsbeperking en voor mensen met psycho-geriatrische problematiek (dementie). Daarnaast is er een vraag naar vaak relatief kleine woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking en mensen die uitstromen uit Beschermd Verblijf wonen (tot 2020 heette dit Beschermd Wonen) en uit jeugdzorg met verblijf.

In BIJLAGE C staat een toelichting op de hierboven opgenomen huisvestingsopgaven voor wonen en zorg in Houten en op de demografische ontwikkeling in Houten.

5. Visie op de woningmarkt in gemeente Houten



Onze visie op de woningmarkt: sociaal en duurzaam wonen

Sociaal en duurzaam wonen combineert het ontwerp van het fysieke met het ontwerp van de sociale wereld. Het bevordert het welzijn van de inwoner in alle opzichten en begrijpt en stimuleert de behoeften van vrije tijd en cultuur.

Sociaal en duurzaam wonen is wonen met sociale kwaliteit voor inwoners in een leefomgeving met een goede informele en formele sociale infrastructuur en ruimte voor eigenaarschap en ondernemerschap. Er zijn geschikte woningen en ook inwoners in een kwetsbare situatie voelen zich er thuis en gewenst.

Met sociaal en duurzaam wonen willen we bereiken dat inwoners van Houten prettig, veilig en langer zelfstandig of eerder/ weer zelfstandig kunnen wonen en leven. We willen dat iedereen een woning heeft die zoveel mogelijk aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden. En dat die woningen liggen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen.

We onderscheiden de volgende kenmerken van sociaal en duurzaam wonen vanuit het perspectief van wonen, wonen-welzijn-zorg en duurzaamheid.



Kenmerken sociaal en duurzaam wonen

Aanwezigheid van sociale infrastructuur

- Formeel: adequaat voorzieningenniveau, mogelijkheden/plekken voor ontmoeting, spelen en sporten, hulp en ondersteuning.
- Informeel: voldoende netwerken, buurtcohesie, vrijwilligers en mantelzorgers.

Ruimte voor eigenaarschap en ondernemerschap:

- Inwoners kunnen zich verantwoordelijk voelen en initiatieven nemen op allerlei vlak.

Acceptatie door buurtbewoners van inwoners met een beperking of GGZ-achtergrond:

- Inwoners in een kwetsbare situatie voelen zich thuis en gewenst.

Gezonde leefomgeving:

- Inwoners hebben een gezonde leefstijl en leven en wonen in een gezonde omgeving.

Duurzaam omgaan met energie, aanpassingen aan het klimaat en circulariteit:

- De woningen zijn energiezuinig en er is ingespeeld op het veranderende klimaat (met bijvoorbeeld groene daken, het vasthouden van regenwater) en hergebruik van materialen en voorkoming van afvalstromen.

Geschikte en passende woningvoorraad:

- De woningvoorraad is divers en ook geschikt of geschikt te maken voor de betreffende doelgroepen.
- Er is voldoende betaalbare en beschikbare woonruimte.
- Zoveel mogelijk woningen zijn levensloopbestendig en daardoor toegankelijk voor iedereen.
- Ouderen kunnen in de eigen leefomgeving blijven wonen.
- Ruimte voor wooninitiatieven van inwoners die met elkaar willen ontwikkelen en bouwen en met elkaar willen samenleven.

Toegankelijke openbare buitenruimte en toegankelijke en bereikbare voorzieningen:

- De openbare buitenruimte en voorzieningen zijn (fysiek en sociaal) toegankelijk en bereikbaar voor mensen met een beperking en voor ouderen en jongeren.

Speerpunten uit deze woonvisie

We willen de woningvoorraad in Houten laten doorgroeien. De nieuw toe te voegen woning moeten vooral beschikbaar komen voor startende bewoners, ouderen en specifieke doelgroepen. Hiermee willen we ook de doorstroming voor startende gezinnen ondersteunen.

Het type woningen, koop of huur zal verschillen per wijk. We blijven zo kijken hoe we de woningmarkt toegankelijker kunnen maken voor onze bewoners. De 12 genoemde ambities zijn samen te vatten in de volgende vier speerpunten in woningbouwprogramma ten dienste van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Houten.

1. **Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040.** Voor ongeveer 1.000 woningen zijn al meer of minder concrete plannen.
2. **Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten** door het toevoegen van vooral diverse soorten gelijkvloerse woningen. Te denken valt aan
 - a. Appartementen voor kleine huishoudens (starters, herstarters) met lagere inkomens.
 - b. Kwalitatief hoogwaardige appartementen om doorstroming te bereiken van huishoudens die gelijkvloers willen wonen (met name ouderen, al dan niet met hogere inkomens/vermogens).Dit is een grote wijziging ten opzichte van het bouwprogramma in het verleden. Zo sturen we er op dat het lage percentage sociale huur wordt verhoogd.
3. **Een Thuis voor iedereen.** Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen. Voor jongeren, gezinnen en ouderen, maar ook voor mensen met een zorgvraag, statushouders of zij die uitstromen uit de maatschappelijke omvang of beschermd wonen. Daarom willen we extra woningen toevoegen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met het doel om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze woonvisie is een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en wonen & zorg te versterken.
4. **Opgave duurzaamheid en Wonen.** Houten wil voor 2040 Klimaatneutraal en circulair zijn. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen kunnen aan deze ambities op de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie bijdragen. Om woningen duurzaam te realiseren is landelijke wet- en regelgeving gemaakt, bijvoorbeeld de BENG normen. Om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Per situatie wordt bekeken hoe de hoogst haalbare duurzaamheidsmaatregel gerealiseerd kunnen worden. Viveste speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van de woningvoorraad. Middels prestatieafspraken met de gemeente wordt dit proces vormgegeven.

Deze speerpunten werken we uit in de volgende ambities:

Ambities Woonvisie gemeente

1. Meer woningen bouwen en de juiste woningen bouwen
2. Doorstroming bevorderen
3. Invulling huisvestingsopgaven wonen & zorg
4. Woonbehoefte van ouderen faciliteren
5. Kansen voor Houtense starters verbeteren
6. Kansen verbeteren voor doelgroepen met inkomens die te hoog zijn voor sociale huur maar te laag om een koopwoning te kunnen betalen
7. Woonwagendplaatsen
8. Huisvesting van arbeidsmigranten
9. Duurzaamheid en wonen

10. De volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties volgens de Woningwet
11. Houtense wooninitiatieven faciliteren, al dan niet met een zorgcomponent
12. Instrumenten om in te zetten voor toekomstige woningbouw

Onderstaand hebben we per ambitie de probleemstelling en acties van de gemeente omschreven.

Ambitie 1: Meer woningen bouwen en de juiste woningen bouwen

Wat is het probleem?

De huidige woningvoorraad in Houten is te eenzijdig (veel eengezinswoningen en veel dure woningen). Deze voorraad moet worden aangevuld met woningen die meer passend zijn, gelet op de demografische ontwikkeling. Met name van voortdurende toename van het aantal kleine huishoudens en de vergrijzing van de bevolking.

Wat gaan we doen?

Uitgangspunt van deze visie is een woningbouwprogramma tot 2040 wat in overeenstemming is met de berekening van de woningbehoefte (Companen 2019) voor 4.750 woningen (zie Hoofdstuk 3). Companen geeft in die tabel een advies over gewenste woningproductie tot 2030 en voor de periode 2030-2040. Dit onderscheid volgen wij niet.

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op:

- de huidige woningvoorraad:
We willen dat woningen worden toegevoegd die nu ontbreken;
- de doelgroepen:
We willen dat er voor starters en ouderen de juiste woningen gebouwd worden in uiteenlopende kwaliteiten;
- de gebieden waar woningbouw mogelijk is:
We zien voor de woningbouw vooral de mogelijkheden in gebieden nabij voorzieningen;
- en onze ambitie om doorstroming te genereren binnen de Houtense woningmarkt.

Het uitvoeren van dit woningbouwprogramma leidt ertoe dat er vooral sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen worden toegevoegd. Het is bekend dat dé woonwens van de meerderheid van de woningzoekenden een eengezinswoning met tuin is, met een koopprijs onder € 300.000. We moeten hierover realistisch zijn: in de huidige marktomstandigheden (met een grote druk op de woningmarkt in Midden Nederland) is dat moeilijk realiseerbaar.

Het gewenste woningbouwprogramma tot 2040

woningbouwprogramma	%
Sociale huur	30%
Sociale koop	10%
Middenhuur	5%
Goedkope koop	35%
Overige koop en vrije sector huur	20%

In de tabel hieronder zijn de prijsgrenzen aangepast aan de situatie zoals deze ongeveer is op de woningmarkt medio 2021.

Type woningen		Nodig volgens Woning Behoeftte Onderzoek (Bureau Companen)			Bouw in het verleden (indicatief)
Sociale huur (incl. 450 app. Intensieve zorg)	Appartementen	1.550	3.800	80%	20%
	Eengezinswoningen	0			
Koop tot € 250.000	Appartementen	1.250			
Koop tot € 400.000	Eengezinswoningen	1.000	950	20%	80%
Huur boven € 750		400			
Koop € 400.000 - € 500.000		0			
Koop vanaf € 500.000		150			
Koop vanaf € 250.000	Appartementen	400			

Dit programma betekent een trendbreuk met het verleden. Daarmee ontstaat er meer diversiteit, meer keuze voor onze inwoners op de woningmarkt en ontstaat er ruimte voor nieuwe woonmilieus. Vooral voor jongeren en starters biedt dit woningprogramma kansen.

Voor een goed begrip: wij beschouwen de naam 'appartement' als een verzamelnaam voor uiteenlopende woonvormen als alternatief voor reguliere eengezinswoningen. Belangrijk hierbij kan zijn het versterken van het sociale aspect via het realiseren van ontmoetingsruimten of gemeenschappelijk groen/tuinen.

	Bouw in het verleden	Ambitie Woonvisie
Eengezinswoningen	2/3	1/3
Appartementen	1/3	2/3

Volgens Companen is er in Houten een beperkte vraag naar vrije sector huurwoningen, vooral omdat mensen dit zien als tijdelijk verblijf totdat gekocht kan worden. Monitoring moet dit uitwijzen.

In BIJLAGE D is een mogelijke uitwerking van het woningbouwprogramma weergegeven.

Ambitie 2: Doorstroming bevorderen

Wat is het probleem?

Er is weinig doorstroming binnen de Houtense woningmarkt. Dit heeft gevolgen voor alle bevolkingsgroepen.

Wat gaan we doen?

Met het toevoegen van de juiste woningen in zowel huur als koop willen we inwoners verleiden en een keuzemogelijkheid bieden om door te stromen. Om doorstroming van ouderen te bereiken moeten er aantrekkelijke alternatieven komen. Dit kan in de vorm van collectieve ruimte of collectieve tuin bij appartementen. Of door gelijkgestemden bij elkaar te brengen en onder de aandacht te brengen dat ze samen kunnen wonen. Ook de nadruk op de besteding van de overwaarde die ouderen kunnen gebruiken bij verhuizen naar kleiner wonen kan leiden tot een beslissing om te verhuizen (o.a. via het betrekken van oudere ervaringsdeskundigen die eerder de stap tot verhuizen hebben gezet). Doorstroming wordt aantrekkelijk als appartementen grote buitenruimte (balkon) hebben, als redelijk alternatief voor een tuin.

Dit betekent overigens niet dat er in het verleden geen maatregelen zijn genomen om woningzoekenden met binding aan Houten te helpen. Bij nieuwbouw van koopwoningen is het gebruikelijk dat informatieavonden worden georganiseerd in Houten en/of de kleine kernen. De Huisvestingswet bepaalt dat jaarlijks maximaal 25% van de sociale huurwoningen (nieuw en bestaand) via voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met een 'lokale binding' (ingezetenen).

De lokale urgentiecommissie woonruimteverdeling beoordeelt urgentieaanvragen van inwoners uit Houten die met voorrang in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning. Vanaf 2019 is geregeld dat na verhuizing 75% van de inschrijvingsduur in de WoningNetregistratie gehandhaafd blijft. Woningzoekenden met weinig inschrijvingsduur kunnen via loting een woning toegewezen krijgen. Via de Van Groot naar Beterregeling hebben vooral ouderen meer kansen om versneld door te stromen.

Daarnaast zetten we in op een combinatie van de volgende acties:

- voorrang bij toewijzing van sociale of midden-huurwoningen,
- stimuleren dat ouderen verhuizen naar een wooncomplex en mogelijk maken dat inwoners met een hoger inkomen ook kunnen doorstromen.
- het ontzorgen van ouderen in de fase rond verhuizing.
- differentiëren in woningtypen en prijklassen gezien de verschillende wensen en behoeften van ouderen bij doorstromen.
- het wegnemen van belemmeringen bij woningruil.
- Het combineren van doelgroepen die een vergelijkbare woonbehoefte hebben, zoals ouderen met mobiliteitsbeperkingen en inwoners die zijn aangewezen op een MIVA (Mindervaliden)-woning (een woning die volledig is aangepast aan de wensen en behoeften van mensen met een lichamelijke beperking, mensen in een rolstoel of andere zorgbehoevenden).
- Het stimuleren van creatieve oplossingen, zoals woningen met aanleun- of kangoeroe-woningen waar ook kinderen kunnen wonen, uitbreiding van de begane grond van een eengezinswoning en de bovenverdiepingen verhuren aan bijv. een jongere, een kopwoning uitbreiden naar een seniorenwoning.
- communicatie over het belang van tijdig doorstromen richting jongere senioren (50-60 jaar).

Ambitie 3: Invulling huisvestingsopgaven wonen & zorg

Wat is het probleem?

Er is een tekort aan woningen voor inwoners die een vorm van zorg nodig hebben. Het gaat hierbij om:

- extra toegankelijke woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking (ca. 1.500);
- extra woonvormen voor Verzorgd wonen, 24/7 uur zorg nabij/extramuraal, geclusterd; (680 woningen voor senioren en 55 woningen voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking);
- Extra woonvormen van Beschermd Wonen naar Beschermd Verblijf/thuis en afbouw in jeugdzorginstellingen met verblijf; (20 woningen voor jongeren uit Beschermd Verblijf en 20 woningen voor uitstroom uit jeugdzorg), bij voorkeur in de nabijheid van de begeleid wonen voorziening;
- extra woonvormen voor mensen met een zware zorgvraag die 24 uur per dag zorg nodig hebben; (370 voor ouderen met dementie en/of somatische beperkingen en 80 voor verstandelijke beperkingen).

Voor deze groepen is het van belang dat de woningen worden gebouwd in de nabijheid van (zorg) voorzieningen zoals huisarts, thuiszorg, winkels en openbaar vervoer.

Wat gaan we doen?

- Realiseren van (zorg)woningen
De focus ligt vooralsnog op het realiseren van voldoende aanbod in die ontwikkelgebieden met een aanwezig voorzieningenniveau. Bij toekomstige ontwikkelgebieden wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor zorgwoningen en/of het mixen van doelgroepen. Als dat zo is, dan zal dit in de startnotitie worden uitgewerkt als de gemeente eigenaar is van de grond. In andere situaties willen wij dit vastleggen in bestemmingsplannen.
- Faciliteren en sturen op 24-uurszorg
Primair ligt de verantwoordelijkheid van het organiseren van het intramuraal wonen bij de zorgorganisaties en het zorgkantoor. De gemeente pakt een faciliterende en sturende rol als het gaat om de ruimtelijke (her)ontwikkeling van intensieve 24-uurs zorg thuis.
- Realiseren van gemengde woonwijken en een goed voorzieningenniveau
De huidige tijd vraagt om gemengde woonwijken met een meer multifunctionele invulling van het voorzieningenniveau en om voorzieningen die meer geïntegreerd zijn in gebouwen. Bij nieuwe ontwikkelgebieden zijn de mix van woonsegmenten en een goed voorzieningenniveau uitgangspunten voor nieuwe woningbouw.
- Het realiseren van doorstroming van jongeren vanuit begeleid wonen naar zelfstandig wonen, bij voorkeur in de nabije omgeving van de zorglocatie.
- Creëren van gemengde woonvormen
Hierbij gaat het om woonvormen met gemengde leeftijden; bijvoorbeeld jeugd en ouderen en verschillende (zorg)doelgroepen.
- Ontmoetingsplekken en aandacht voor inrichting woonomgeving
Van belang hierbij is dat de fysieke woonomgeving als vanzelf uitnodigt tot ontmoeting. Bij (her)ontwikkelpunten zullen we daar vooraf criteria voor gaan opstellen.

Ambitie 4: Woonbehoefte van ouderen faciliteren

Wat is het probleem?

In aanvulling op ambitie 2 over bevordering van doorstroming in het algemeen, streven we doorstroming na van oudere woningzoekenden. Hiermee doelen we op het stimuleren dat oudere 'empty nesters' verhuizen om zo eengezinswoningen vrij te maken voor nieuwe aspirant-gezinnen. Het is bekend dat ouderen honkvast zijn en een verhuizing vaak lang uitstellen..

Wat gaan we doen?

- Levensloopgeschikte woningen bouwen waardoor er keuze ontstaat voor potentiële doorstroming. Het gaat om gelijkvloerse woningen in uiteenlopende prijsklassen die nu ontbreken in de huidige woningvoorraad.
- Om doorstroming van ouderen te bereiken moeten er aantrekkelijke alternatieven komen. Dit kan in de vorm van collectieve ruimten of collectieve tuinen bij appartementen. Of door gelijkgestemden bij elkaar te brengen en onder de aandacht te brengen dat ze samen kunnen wonen. Ook de nadruk op de besteding van de overwaarde die ouderen kunnen gebruiken bij verhuizen naar kleiner kan een beslissing om te verhuizen. Doorstroming wordt aantrekkelijk als appartementen een grote buitenruimte (balkon) hebben, als redelijk alternatief voor een tuin.
- Ontwikkelaars, waaronder CPO's, worden expliciet uitgenodigd om voor deze doelgroep plannen te ontwikkelen, bij voorkeur in gebieden met voorzieningen.

Ambitie 5: Kansen voor Houtense starters verbeteren.

Wat is het probleem?

- Starters op de woningmarkt zoeken onzelfstandige (waar voorzieningen worden gedeeld) of zelfstandige woningen. Het gaat hier om goedkope 1-/2-kamerwoningen en 2- en 3-kamer woningen in sociale huur in een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu.
- Ook zijn er koopstarters. Dit zijn woningzoekenden die -meestal na een verblijf in sociale huurwoningen- voor het eerst een woning willen kopen. Onder deze woningzoekende is er vooral vraag naar betaalbare koopwoningen (dus onder de grens van sociale koop, anno 2021 € 200.000), maar ook woningen in de prijsklasse daarboven zijn nodig.
- Tenslotte zijn er nog 'herstarters'. Bijvoorbeeld na een relatiebeëindiging zoeken zij als alleenstaande vaak als spoedzoeker tijdelijk of voor een langere duur kleine woonruimte.

Voor al deze starters zijn er nu te weinig woningen.

Wat gaan we doen?

Wij leggen in bestemmingsplannen en overeenkomsten vast welke percentages sociale huur en goedkope koop woningen gehaald moeten worden op woningbouwlocaties. Wij willen dat vooral woningen worden toegevoegd met een huur onder de 1e aftoppingsgrens, waaronder een deel (indicatief 100) kleine woningen (1- en 2-kamers) voor spoedzoekers. Bij goedkope koopwoningen voor starters (anno 2021 betekent dat mogelijk een woonoppervlak van 40 m²) is een aandachtspunt het mogelijk maken van een collectieve voorzieningen waaronder een thuiswerkvoorziening. Met goedkope koopwoningen creëren we ook doorstroombmogelijkheden, in het besef dat de huidige wachttijd voor sociale huurwoningen erg lang is en dat ook voor starters de koopwens groot is.

- Flexwoningen

Het Rijk wil 'tijdelijke flexwoningen', die na verloop van bijvoorbeeld 15 jaar worden verplaatst of afgebroken. Wij zien dit anders. Wij beschouwen dergelijke 'flexwoningen' namelijk als 'permanente' 1- en 2-kamerwoningen.

- Tiny houses

Wat betreft 'tiny houses' zien wij geringe kansen vanwege schaarse en dure grond. Om toch enige realisatie van deze woonvorm mogelijk te maken, geven wij in de verschillende toekomstige startnotities de ontwerpopgave hier voor mee. Om geen onrealistische verwachtingen te wekken verwachten wij dat dit in totaal mogelijk om 15 a 20 woningen kan gaan. Mogelijk zijn er kansen in (de nabijheid van) de kleine kernen.

- Extra woonaanbod voor starters

Ook via overig beleid zorgen we voor extra woonaanbod voor starters. Zo is er beleid voor de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woningen ('verkamering': het delen van voorzieningen zoals keukens en sanitair) en splitsing van woningen. Naast nieuwbouw is verbouw van bestaande gebouwen een mogelijkheid waar we voor openstaan om dit te beoordelen. Wij ondersteunen gemengd wonen projecten en Friendscontracten binnen de sociale huur en wij zijn positief over een vergelijkbaar initiatief van Viveste "Kamers met Aandacht". Dit is tijdelijke kamerverhuur voor jongeren uit Jeugdhulp met Verblijf. Wij realiseren ons dat gemengd wonen projecten vooral interessant zijn voor jongeren tussen 18-25 jaar. Interessant is een voorbeeld uit De Achterhoek als mogelijke oplossing om via oprichting van een wooncoöperatie toewijzing aan lokaal gebonden jongeren te bewerkstelligen. Dit is toegelicht in BIJLAGE E.



Ambitie 6: Kansen verbeteren voor doelgroepen met inkomens die te hoog zijn voor sociale huur maar te laag om een koopwoning te kunnen betalen

Wat is het probleem?

In Houten is er een groot en groeiend tekort aan verhuur van middenhuurwoningen. Volgens het rijksbeleid van passend toewijzen van sociale huurwoningen (2015) komen huishoudens met middeninkomens niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Vanwege de grote prijsstijgingen bij de koopwoningen hebben deze huishoudens (zeker huishoudens met één inkomen) een probleem. Zij hebben onvoldoende inkomen om een toereikende hypotheek te krijgen voor een koopwoning. Het alternatief is voor hen het huren van een middenhuurwoning (met een huur tussen de liberalisatiegrens van € 752,33 tot € 1.000) maar die zijn er nauwelijks in Houten. De huur van de huidige particuliere huurwoningen (vrije sector huurwoning) is voor deze doelgroep vaak te hoog. In de praktijk worden vrije sector huurwoningen na verloop van een bepaalde periode (10/15 jaar) omgezet in koopwoningen door verkoop aan particuliere eigenaar/bewoners. Hierdoor ontstaan er steeds tekorten aan dergelijke woningen.

Wat gaan we doen?

In het woningbouwprogramma van Ambitie 1 zetten we in op 5% van de nieuwbouw voor middenhuur. Zowel de gemeente als Viveste zijn van mening dat versterking van middenhuur mogelijk is via een combinatie van nieuwbouwappartementen en verhuur van een deel van bestaande woningen van hoge kwaliteit van Viveste. Viveste heeft als doelstelling om tot 2040 400 nieuwbouwwoningen te realiseren (200 nieuwbouwwoningen t/m 2030). Hiervoor zijn nog geen concreet uitgewerkte plannen. Viveste heeft de ambitie om deze woningen voor de langere termijn in exploitatie te houden. Wij zien een grote rol voor Viveste om de behoefte aan middenhuur in te vullen. We zien dat de ambitie van Viveste met 400 woningen aanzienlijk hoger is dan wat uit het wbo blijkt. Het wbo is voor ons richtinggevend. Onze wens is dat de middenhuurwoningen van Viveste vooral doorstroming stimuleren vanuit de sociale huurwoningen. Wij nemen dit onderdeel mee in de prestatieafspraken met Viveste.

In onze uitvoeringsagenda nemen we een beleidsregel op waarin we ingaan op:

- een onderscheid tussen lage middenhuur;
Een huurprijs tussen de zogeheten liberalisatiegrens € 752,33 en € 850,- (prijspeil 2021) en hoge middenhuur (met een huurprijs tussen € 850,- en € 1.000,- (prijspeil 2021)
- mogelijkheden voor sturing op huurprijs-woninggrootte;
- een huurprijsindexering;
- de instandhoudingstermijn (d.w.z. tot het moment dat kan worden verkocht).

Ambitie 7: Woonwagenstandplaatsen

Wat is het probleem?

De gemeente dient in haar beleid voldoende ruimte te geven aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Voor zover woonwagenbewoners tot de doelgroep behoren, moeten zij binnen een redelijke termijn een kans op een standplaats hebben. We erkennen dat er met het huidige aantal standplaatsen geen sprake is van een redelijke termijn om een kans te hebben op toewijzing van een standplaats.

Wat gaan we doen?

De gemeente verhuurt op twee woonwagenkampjes elk drie standplaatsen waarop koopwoonwagens staan. Op de wachtlijst van standplaatszoekenden (gestart in 2020) staan 7 huishoudens. Daarom willen wij inspelen op de lokale behoefte door een locatie voor drie extra woonwagenstandplaatsen te vinden.

Ambitie 8: Huisvesting van arbeidsmigranten

Wat is het probleem?

Goede huisvesting voor arbeidsmigranten is vaak een groot probleem.

De inzet van arbeidsmigranten is niet meer weg te denken uit de Nederlandse economie. Vanwege personeelstekorten schakelen ondernemers deze buitenlandse werknemers in om vooral tijdelijk werkzaamheden te verrichten, in uiteenlopende sectoren in/buiten de U16: fruitteelt, transport, vleesverwerking, wegenbouw etc.. In den lande heeft de kwetsbare positie van deze mensen geleid tot uitbuiting en zijn er diverse voorbeelden van zeer slechte huisvesting. Deze groep blijft vaak onzichtbaar vanwege de tijdelijkheid van het verblijf.

Wat gaan we doen?

De gemeente gaat in 2022 beleid opstellen over huisvesting van arbeidsmigranten. Op basis daarvan zullen wij openstaan voor wooninitiatieven.

Ambitie 9: Duurzaamheid en wonen

Wat is het probleem?

De gemeente Houten heeft verschillende duurzaamheidsambities. In 2040 wil Houten energieneutraal, klimaat proof en circulair zijn. Dit vraagt aanpassingen in de bestaande woningvoorraad en stelt eisen aan nieuwe woningbouw. In de wetenschap dat woningen veelal decennia meegaan, gelden de ambities voor 2040 één op één voor nieuwe woningen. Zij moeten een positieve bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities, bijvoorbeeld door minimaal in de eigen energiebehoefte (gebouw gebonden en gebruik) te voorzien.

Wat gaan we doen?

Bestaande woningvoorraad

- De gemeente daagt woningeigenaren en corporaties uit om hun woningen te verduurzamen. Afspraken over het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad van de woningbouwcorporatie(s) verankeren we in de prestatieafspraken. De corporatie(s) is/zijn een belangrijke partner in het proces om van het aardgas af te gaan. Ze leveren een actieve rol en bijdrage aan de uitvoering van de Transitievisie Warmte (TVW).
- De gemeente ondersteunt inwoners en organisaties bij het verduurzamen van hun woningen. Daarvoor werkt de gemeente samen met de partijen aan de energietafel en het regionale energieloket jouwhuisslimmer.nl. Bijvoorbeeld door inwoners te informeren over alternatieve warmtebronnen en isolatiemaatregelen voor hun woning, bewustzijn over de energietransitie te vergroten en de voordelen van energiebesparing onder de aandacht te brengen (zie Energieplan 2020-2025). Ook huurders kunnen gebruik maken van de bestaande netwerken en ondersteuning.
- Bestaande woningen moeten uiterlijk in 2040 van het aardgas af zijn. De gemeente maakt in de komende periode wijkuitvoeringsplannen hiervoor. In de Transitievisie Warmte (TVW) is het proces om aardgasvrij te worden nader omschreven. Voor de komende periode ligt de focus vooral op isolatie, ventilatie en elektrisch koken als eerste stappen die nodig zijn om een woning voor te bereiden op een aardgasvrije toekomst. In Houten-Zuid wordt de komende periode verder onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om zonder aardgas te gaan verwarmen. Dit is een tussenstap richting een wijkuitvoeringsplan. Voor het Oude Dorp en de Oorden wordt de komende periode in samenwerking met Energierijk Houten een gestructureerde aanpak ontwikkeld voor isolatie. Na deze stappen komt de volgende stap in beeld, het realiseren van alternatieve warmteoplossingen.
- De gemeente bevordert maatregelen als groene daken en het afkoppelen, vasthouden en infiltreren van regenwater middels een subsidie. De gemeente neemt ook deel aan de landelijk opgezette Operatie Steenbreek om tuinen meer te vergroenen en inspireert en adviseert inwoners die hun woning of tuin klimaat adaptief willen maken
- De gemeente ondersteunt inwoners of organisaties die hun (woon) gebouw meer circulair willen maken met informatie, voorbeelden en het koppelen aan (lokale) partners.

Nieuwbouw woningen

- De Houtense standaard voor het energiezuinig ontwikkelen van woningen is Nul op de Meter (NOM). De gemeente daagt ontwikkelende partijen uit om hieraan te voldoen (dit gaat verder dan de huidige landelijke BENG-normen). We leggen deze standaard ook vast in de prestatie-afspraken met de woningbouwcorporatie(s). Bij grondverkoop van de gemeente aan een initiatiefnemer is dit een verplichting.
- Bij de invoering van de omgevingswet onderzoekt en benut de gemeente de mogelijkheden om de Houtense duurzaamheidsambities juridisch te verankeren in maatwerkregels voor nieuwbouw die hogere eisen dan de huidige wettelijke normen.
- Nieuwbouwwoningen moeten aardgasvrij worden gebouwd, dit is per juli 2018 door het Rijk bepaald (gaswet).
- De gemeente stelt als voorwaarde vanuit het water- en rioleringsplan dat bij nieuwbouw voldoende waterberging wordt aangelegd (15 mm per m²). Hierdoor wordt de kans op wateroverlast als gevolg van extreme neerslag verminderd. De gemeente verlangt ook een voldoende bouwpeilhoogte. De norm is minimaal 30 cm boven straatniveau.
- Als het gaat om extreme hitte moeten nieuwbouwwoningen voldoen aan TO juli. Dit is een onderdeel van de verplichte BENG-normen. Dit is verder toegelicht in bijlage G.

- De gemeente gaat vroegtijdig in gesprek met initiatiefnemers/projectontwikkelaars om zoveel mogelijk principes voor circulair bouwen of slopen toe te passen in het project/ de woning. Bij de verkoop van grond van de gemeente aan een initiatiefnemer maken we afspraken over de circulariteitsambitie en -maatregelen in een project. Dit is maatwerk.

Openbare ruimte in relatie tot verduurzaming

Wat is het probleem?

De gemeente wil energieneutraal worden en hanteert die ambitie ook voor individuele (woon)gebouwen. Het kan in de toekomst meer gaan voorkomen dat duurzaamheidsmaatregelen zoals een warmtepompinstallatie of zonnepanelen in de openbare ruimte moeten worden geplaatst om (woon)gebouwen van duurzame energie en warmte te voorzien. Bijvoorbeeld als er onvoldoende ruimte is voor zonnepanelen op het dak van een woongebouw.

Wat gaan we doen?

- *Maatwerk in bijzondere situaties*

Uitgangspunt hierbij is dat duurzaamheidsmaatregelen in principe geheel op het eigen terrein van een gebouw worden gerealiseerd, de mogelijkheden die een kavel biedt zijn kaderstellend. In uitzonderlijke situaties kan dit technisch en/of ruimtelijk niet mogelijk blijken. De gemeente denkt dan mee om in deze gevallen tot een oplossing te komen. Dit is maatwerk per locatie. De gemeente zal daarvoor alle relevante belangen afwegen, waaronder de impact op de openbare ruimte, en randvoorwaarden stellen.

Een verdere toelichting staat in bijlage G.



Ambitie 10: De volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties volgens de Woningwet

10.a Aandeel sociale huurwoningen

Wat is het probleem?

Het aandeel sociale huurwoningen in Houten op de totale woningvoorraad daalt al geruime tijd als gevolg van keuzes in het verleden. Anno 2021 is dit aandeel 24,1% (sociale huurvoorraad 5.026 : woningvoorraad 20.831).

Wat gaan we doen?

- Nieuwbouw sociale huurwoningen

Onze ambitie is dat tot 2040 4.750 woningen worden gebouwd. De ambitie is om van dat aantal 1.550 sociale huurwoningen (in de vorm van appartementen) te bouwen, waarvan 450 zorgwoningen. Als dat in zijn geheel wordt uitgevoerd stijgt het percentage sociale huurwoningen naar 25,7% (sociale huurvoorraad 6.576 : woningvoorraad 25.581). Gelet op de relatie met Viveste als vaste partner heeft het onze voorkeur dat Viveste deze woningen gaat (laten) bouwen en exploiteren.

Op kleine woningbouwlocaties zou een wens om bijvoorbeeld 30% sociale huurwoningen te realiseren kunnen leiden tot versnipperd bezit. Dit kan leiden tot problemen met het beheer en afstemming met Verenigingen van Eigenaren. Ook al zal het gewenste percentage van 30% mogelijk lastig te realiseren zijn (dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de afweging of het plaatsen van een lift rendabel is), toch blijft dit wel de inzet.

- U16 gemeenten

De U16-gemeenten hebben de intentie uitgesproken om per gemeente toe te werken naar een sociale huurwoningvoorraad van 30%. Met de uitvoering van dit woningbouwprogramma zet Houten een stap in de goede richting, maar tegelijkertijd is duidelijk dat '30%' nog (te) ver weg is. Een ambitie om van de hele woningvoorraad 30% als sociale huur in 2040 te willen bereiken zou betekenen dat van de 4.750 te bouwen woningen ruim 2.600 sociale huurwoningen zouden moeten worden gebouwd. Dat is niet realistisch.

10.b Passend toewijzen en de veranderopgave van Viveste

Wat is het probleem?

Het rijk stelt sinds 2015 strenge regels aan corporaties om via woningtoewijzing huishoudens met lagere inkomens te huisvesten in de goedkopere woningen. Dat betekent voor dergelijke inkomens dat 1- en 2-persoonshuishoudens moeten worden gehuisvest in woningen met huur onder de 1e aftoppingsgrens. Vooral hiervoor zijn meer woningen nodig. Voor 3- en meerpersoonshuishoudens geldt de 2e aftoppingsgrens.

Viveste constateert dat door de sterk veranderende vraag (veel meer 1- en 2-persoonshuishoudens) een deel van de ruime eengezinswoningen minder passend is. Om die reden voert Viveste daarom een veranderopgave door. Dat gebeurt door geleidelijke verkoop van het bezit en het via nieuwbouw toevoegen van toegankelijke gelijkvloerse woningen. De gemeente ondersteunt deze visie. Zie bijlage E #d.

Wat gaan we doen?

- In de prestatieafspraken leggen we vast dat het aantal verkochte woningen moet worden gecompenseerd. Dit betekent dat dit komt bovenop de nieuwbouwopgave.

- Bij nieuwbouw willen we in prestatieafspraken het huurniveau vastleggen;
- Daarnaast is er bij Viveste de bereidheid om in voorkomende gevallen, flexibel, de huur te verlagen tot onder de betreffende aftoppingsgrens. Dit maakt het bijvoorbeeld mogelijk om een duurdere eengezinswoning te verhuren aan een specifieke doelgroep zoals een statushoudersgezin of het toepassen van huurkorting tot onder de kwaliteitskortingsgrens voor een 22-jarige woningzoekende;
- Vanwege het passendheidsbeleid van het Rijk en het gegeven dat er meer kleine huishoudens zijn vinden wij het nodig dat vooral woningen worden toegevoegd met een huur onder de 1e aftoppingsgrens zodat dit beter aansluit bij de bevolkingsontwikkeling.

Dit komt op het volgende neer:

- Van de jaarlijkse nieuwbouw van sociale huurwoningen zal 70% < 1e aftoppingsgrens (prijspeil 2021: € 633,25 en de overige 30% zal < 2e aftoppingsgrens (prijspeil 2021: € 678,66) worden gebouwd. In specifieke situaties staat het college open voor een andere afweging.
- Aanvullend op de bestaande sociale huurwoningvoorraad willen wij dat de volgende woningtypen in de sociale huur worden gebouwd:
 - 1- en 2-kamerwoningen voor spoedzoekers (indicatief 100 eenheden) met een huur onder de 1e aftoppingsgrens (flexibiliteit te borgen door bij veranderende marktvraag de optie van samenvoeging te hebben).
 - 2- en 3-kamerwoningen en een klein deel 4-kamerwoningen (in appartement vorm).
- Er zijn nu in de huidige voorraad in verhouding veel woningen beschikbaar voor 2- en meerpersoonshuishoudens. Als het nodig is kunnen deze woningen ook toegewezen worden aan 1-persoonshuishoudens.

10.c Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Wat is het probleem?

Tot 2040 zijn meer woningen en woonvormen nodig voor mensen met mobiliteitsbeperkingen en inwoners die zorg nodig hebben (zoals mensen met psychische kwetsbaarheid, mensen met een verstandelijke beperking en jongeren die uitstromen uit jeugdzorg). Deze inwoners moeten doorgaans een plek vinden in sociale huurwoningen omdat deze woningzoekenden vrijwel altijd een laag inkomen hebben en niet op eigen kracht andere woonruimte kunnen verwerven.

In BIJLAGE B staat het overzicht van de huidige woonvormen in Houten. In de meeste gevallen verhuurt Viveste woningen aan vijf zorgpartijen (Zorgspectrum, Lister, Reinaerde, Timon en Philadelphia). Het uitgangspunt voor de toekomstige huisvestingsopgaven voor bijzondere doelgroepen blijkt uit het onderzoek van Companen. Uit gesprekken met zorgpartijen en Viveste is gebleken dat zij de opgaven als gevolg van de vergrijzing en het wonen van meer (kwetsbare) ouderen in eigen woning in de wijk met begeleiding onderkennen.

Wat gaan we doen?

Met Viveste zullen we via de prestatieafspraken afspraken maken over de toewijzing van bestaande woningen en het toevoegen van sociale huurwoningen voor deze doelgroepen. De woningbehoefte volgens de tabel in hoofdstuk 4 is voor ons leidend. In samenwerking met Viveste gaan wij verkennen of meer gemengd wonen projecten haalbaar zijn (zoals het project De Molen 20). En de mogelijkheden voor maatschappelijke opvang onderzoeken. Ook onderzoeken wij of de samenwerking kan worden uitgebreid naar woonservicegebieden als de verschillende partners daar behoefte aan hebben. Nabijheid van voorzieningen voor senioren is daarbij dan een belangrijk aandachtspunt.

10.d Uitvoering van de rijkstaak voor huisvesting van statushouders

Wat is het probleem?

De uitvoering van de taakstelling van het rijk voor het huisvesten van statushouders staat onder druk door de toenemende schaarste aan sociale huurwoningen en de gestegen taakstelling sinds 2019. Het rijk legt elke gemeente elk half jaar een taak op voor huisvesting van statushouders. Dit is wettelijk zo geregeld. Als in een periode de taak niet gehaald wordt komt dit bij de taak voor de volgende periode. Als een gemeente niet voldoet aan de uitvoering is de uiterste sanctie dat de provincie op kosten van de gemeente de statushouders gaat huisvesten. Tot nu toe heeft de gemeente Houten in goede samenwerking met Viveste en vrijwilligers van Vanhouten&co kunnen voldoen aan de rijkstaak.

Wat gaan we doen?

De insteek van de gemeente is dat er een goede mix moet zijn van kleinere (2-kamer- en 3-kamerwoningen) en grotere (eengezins)woningen om aan de taak te voldoen. We leggen dit vast in prestatieafspraken. Omdat er zoveel druk zit op de sociale huurwoningmarkt blijft Viveste bij elke vrijkomende woning een afweging maken aan welke doelgroep deze wordt toegewezen. Met onze woningbouwambitie willen we bevorderen dat er meer sociale huurwoningen komen en (voor daarna eventueel) doorstroombij mogelijkheden richting betaalbare koopwoningen.

10.e Voorrang bij nieuwbouw voor woningzoekenden uit Houten

Wat is het probleem?

Een belangrijk doel van de nieuwbouw is om doorstroming op de lokale woningmarkt te bereiken. Nieuwbouw in bestaande woonwijken kan bij omwonenden gevoelig liggen.

Wat gaan we doen?

Volgens de Huisvestingswet mag per jaar maximaal 25% van de toe te wijzen sociale huurwoningen met voorrang worden aangeboden aan eigen ingezetenen. Mogelijk roept nieuwbouw in bestaande wijken minder verzet op als via woningtoewijzing omwonenden/wijkbewoners daarvoor met voorrang voor in aanmerking komen.

Meer dan in het verleden willen wij in samenwerking met Viveste de mogelijkheden hiervoor zoveel mogelijk benutten. Voor een goed begrip: als deze woningen vervolgens voor een nieuwe toewijzing vrijkomen respecteren wij de regionale woningmarkt en zullen deze woningen dus regionaal worden aangeboden. Samengevat gaat het om een combinatie van de volgende acties:

- passend woonaanbod toevoegen,
- voorrang bij toewijzing van sociale of middenhuurwoningen,
- marketing van wooncomplexen
- ontzorgen van de ouderen in de fase rond verhuizing.

Viveste en de gemeente werken samen een plan van aanpak uit over de in te zetten instrumenten om de doorstroming op gang te krijgen. Zie bijlage E.

10.f Grote opgave voor sociale woningbouw in Houten

Wat is het probleem?

Er ligt een grote opgave voor het toevoegen van 1.550 sociale huurwoningen aan de bestaande sociale huurwoningvoorraad van 5.000 woningen in Houten.

Wat gaan we doen?

De nieuwbouwpoging van sociale huurwoningen is hierboven beschreven. Daarnaast is Viveste met een woningvoorraad van ongeveer 5.000 woningen in Houten natuurlijk zeer belangrijk als sociale verhuurder in Houten. Dit belang strekt zich ook uit over zaken als betaalbaar wonen voor huishoudens met lagere inkomens, over leefbaarheid, sociale cohesie, veiligheid en huisvesting van bijzondere (zorg) doelgroepen. De in Houten werkzame zorginstellingen huren veelal van Viveste pakketten woningen om aan hun cliënten zorg te kunnen bieden. Ook in de toekomst zal dit veel inspanning vragen.

Wij zien Viveste als onze vaste partner om sociale huurwoningen te exploiteren en te bouwen in Houten. Dat betekent dat wij verwachten dat Viveste het sociale huur gedeelte van ons woningbouwprogramma uitvoert. Binnen het regionale woningmarktgebied U16 is het mogelijk dat ook andere corporaties die in dit gebied werkzaam zijn volkshuisvestelijke taken, zoals nieuwbouw van sociale huurwoningen, kunnen oppakken. Onze voorkeur gaat uit naar het voortzetten van de goede relatie met Viveste.

Wat betreft mogelijke samenwerkingsverbanden, wellicht leidend tot fusies, tussen Viveste en andere woningcorporaties is ons standpunt dat dergelijke ontwikkelingen het partnerschap tussen Viveste en gemeente Houten moeten versterken. Wij zien dat Viveste tijd investeert in een mogelijke fusie met andere woningcorporaties. De gemeente Houten ziet meer in een samenwerking op het terrein van projectontwikkeling met regionale corporaties dan in een fusie. Op die manier kan Viveste haar ontwikkelkracht versterken om woningen toe te voegen. Viveste heeft immers geen gebrek aan investerend vermogen. Voor haar beheertaken is Viveste niet afhankelijk van grotere corporaties. De gemeente Houten vindt dat een fusie met een grote stedelijke corporatie niet ten koste mag gaan van de rol die Viveste voor Houten moet spelen.

Ambitie 11: Houtense wooninitiatieven faciliteren, al dan niet met een zorgcomponent

Wat is het probleem?

In het Collegeprogramma 2018-2022 is aangegeven dat wij creatieve en toekomstbestendige wooninitiatieven ondersteunen. Wij faciliteren en stimuleren initiatieven van derden, die we uitnodigen en uitdagen om vraagstukken op te pakken en zetten in op een diversiteit aan woonconcepten die aansluiten bij verschillende leefstijlen. Uitdaging voor deze ambitie zit op twee punten:

- Schaarste aan geschikte locaties
- Andere werkwijze vanuit de gemeente

Wat gaan we doen?

- Waar mogelijk zal de gemeente inwonersinitiatieven, waaronder CPO's, die invulling geven aan het gemeentelijk beleid, ondersteunen. Indien de grond in eigendom is van de gemeente (leeg of bebouwd, met een toekomstige woonbestemming) binnen de Rondweg, zal in de afweging van de programmering van het wonen in het gebied, altijd worden gekeken of er een mogelijkheid is voor uitgifte aan een inwonersinitiatief.
- We wijzen enkele locaties aan waarbij het uitgangspunt is dat we bij het in de markt zetten van de betreffende locatie aan de beoogde ontwikkelaar de voorwaarde stellen dit samen te ontwikkelen met een wooninitiatief. De gemeente formuleert heldere uitgangspunten waaraan inwonersinitiatieven moeten voldoen, waarbij de gemeente zich houdt aan de officiële procedures, heldere keuzes maakt en hierover communiceert met inwoners.
- Bij deze ontwikkeling houden we rekening met de ontvangen adviezen en ervaringen van eerdere (particuliere) initiatieven. Belangrijke onderdelen hierbij zijn om toekomstige bewoners zo vroeg als mogelijk bij elkaar te brengen en hen te betrekken bij beslismomenten.



- Vanuit de gemeente wordt nog meer integraal gewerkt; dus het ruimtelijke en sociale domein samen.
- Voor een optimale begeleiding wordt vanuit eerdere initiatiefnemers gepleit voor een contactpersoon voor particuliere initiatieven. Onderzocht zal worden of deze begeleiding wenselijk is en of hiervoor geld beschikbaar kan worden gesteld.
- De gemeente maakt keuzes en neemt besluiten op basis van het algemeen belang en geeft in dit licht vorm aan de participatie van omwonenden op een herontwikkelingslocatie.

Ambitie 12: Instrumenten om in te zetten voor toekomstige woningbouw

De gemeente Houten wil sterk inzetten op het bouwen van betaalbare woningen. Alle beschikbare publieks- en privaatrechtelijke instrumenten zullen voor zover mogelijk ingezet worden om dit doel te bereiken.

Gemeenten krijgen steeds meer wettelijke instrumentaria van de rijksoverheid aangereikt om de bouw van betaalbare woningen binnen hun gemeentegrenzen te bevorderen. Het is de ambitie van de gemeente Houten om deze instrumenten in te zetten daar waar dit nuttig en uitvoerbaar is.

In 2022 staat de invoering van de Omgevingswet gepland. De invoering van deze wet brengt vele wijzigingen met zich mee. De verwachting is dat de gemeente na invoering meer ruimte krijgt om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Het is de intentie van de gemeente om alle ruimte maximaal te benutten.

De gemeente is bij alle nieuwe (particuliere) initiatieven op één of andere manier betrokken. In sommige gevallen omdat de gemeente zelf de beoogde bouwlocatie in eigendom heeft; veel vaker is de gemeente betrokken omdat er een planologische maatregel nodig is en de openbare ruimte rondom de bouwlocatie aangepast moet worden.

In bijlage H zijn de definities opgenomen van sociale koop, sociale huur, middenhuur en particulier opdrachtgeverschap zoals deze in het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen.

Instrumenten

a. de gemeente is grondeigenaar

Is de gemeente eigenaar van de bouwlocatie, dan stuurt de gemeente in de meeste gevallen op wat er op de locatie gebouwd gaat worden. De mate van sturing naast het bestemmingsplan is bepalend voor hoe de grondverkoop zal worden ingericht. Dit wordt per locatie bekeken. Het accent van de sturing ligt bij het bestemmingsplan. Bij de grondverkoop kan de gemeente aanvullend hierop nog extra eisen stellen voor de bebouwing. De mate waarin hiervoor gekozen wordt is bepalend voor de vorm waarin de grondverkoop wordt gegoten. Hoe meer aanvullende eisen gesteld worden aan de bebouwing van de bouwlocatie hoe eerder de gemeente zal kiezen voor aanbesteding of openbare verkoop. Zijn er geen of nauwelijks extra eisen voor de bebouwing nodig dan heeft de gemeente meer keuzevrijheid en kan ook gekozen worden voor andere verkoopmethodieken. De te volgen procedure kan vervolgens zo worden ingericht dat ontwikkelaars die een bijzondere koopconstructie (bijv. duokoop/koopgarant/koopstart) kunnen aanbieden worden uitgenodigd en beloond via een puntensysteem. Bij deze projecten wordt gezocht naar een goede balans tussen de grond- en de maatschappelijke opbrengst.

b. de gemeente is geen grondeigenaar

Via een anterieure overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over duurzaamheid, betaalbaarheid, de exploitatietermijn bij middenhuur, toewijzing, antispeculatiebeding etc. Dan is er een mogelijkheid om ontwikkelaars met het beste concept voor bijvoorbeeld starterswoningen of middenhuur via een objectief puntensysteem te belonen. Dit hangt dan af van de doelstellingen die de gemeente vooraf vastlegt en communiceert. Dat kan betekenen dat een goede balans tussen prijs, betaalbaarheid en duurzaamheid belangrijker is dan de hoogste opbrengst.

Ook richting de woningcorporatie(s) zal de gemeente stevig inzetten op nieuwbouw en behoud van betaalbare woningen in Houten. De komende jaren zullen de prestatieafspraken in het teken van betaalbaarheid en duurzaamheid staan. De inzet van de gemeente is om met Viveste en/of andere woningcorporaties met woningbezit in Houten afspraken te maken over nieuwbouw en behoud van sociale huur- en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. De intentie is om de verkoop van sociale huur en middeldure huurwoningen tot een minimum te beperken.

Algemene instrumenten

De volgende algemene instrumenten is de gemeente voornemens in te zetten om het aandeel betaalbare woningen structureel te vergroten:

- a. Het toepassen van een antispeculatiebeding bij nieuwbouw koopwoningen (eigenbewoningsplicht).
- b. Percentages sociale huur / goedkope koop / middenhuur vastleggen in bestemmingsplan.
- c. Verplichte afdracht bij niet-realiseren % sociale huur of % sociale koop.
- d. Inzet diverse vormen van koopconstructie (zoals Koopgarant, KoLat, KoopStart).
- e. Mogelijkheden onderzoeken naar het loskoppelen van de grond en de woning (duokoop, waarbij de gemeente niet voornemens is om als pachter op te treden).

Een andere mogelijkheid is om startersleningen in te zetten voor koopstarters. Dit is op zich een sympathiek instrument, maar het heeft naar onze mening ook nadelen (een prijsopdrijvend effect, er zijn kosten voor de gemeente en een beperkt aantal koopstarters zal geholpen kunnen worden). Dit gaan we nader onderzoeken.

6. Uitvoeringsprogramma



De woonvisie gaan we ten uitvoer brengen via dit uitvoeringsprogramma. Dit programma vormt de leidraad bij de activiteiten die de gemeente oppakt. Volgens onderstaand schema monitort en actualiseert de gemeente het programma. Daarbij gaan we na in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van de uitvoering, gericht op het bereiken van de doelen.

In dit overzicht staan activiteiten, inclusief een prioriteitstelling. Daarbij besteden we ook aandacht aan de monitoring en benoemen we bouwstenen voor de toekomstige prestatieafspraken. Voor de uitwerking van verschillende onderdelen van dit programma zullen zo nodig bewoners en/of organisaties worden betrokken.

Activiteitenoverzicht

	ambitie	onderwerp	toelichting	prioritering
1	#1	doelgroepenverordening	definiëring sociale huurwoning, sociale koopwoning, middenhuurwoning);	2022
2	#1	monitoring woningbouw	uitgangspunt 30% sociale huur bij nieuwbouw.	jaarlijks
3	#1	woningbehoefteonderzoek kleine kernen	woningbehoefte per kern in relatie tot sociale cohesie, leefbaarheid en voorzieningenniveau.	2021
4	#2	doorstroming ouderen, monitoring	Viveste en de gemeente werken een plan van aanpak uit over in te zetten instrumenten om de doorstroming op gang te krijgen	2023
5	#5	monitoring huisvesting starters	- aanbod aan 1-/2-kamer woningen; - realisatie 2- en 3-kamerwoningen in sociale huur; - betaalbare koopwoningen voor koopstarters	2023
6	#1 t/m #6, #9 t/m #11	prestatieafspraken met Viveste	nieuwbouwproductie sociale huur/middenhuur; (bij nieuwbouw sociale huur:) - voorrang lokale woningzoekenden; - toewijzing statushouders obv rijkstaak; - bevorderen van doorstroming; - verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningvoorraad - (spreiding van) uitplaatsing MO/BW en andere bijzondere doelgroepen; - beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor mensen met ondersteuningsbehoeften	jaarlijks
7	#6	beleidsregel middenhuur	- mogelijkheden voor sturing op huurprijs-woninggrootte; - een huurprijsindexering van jaarlijks maximaal (consumentenprijsindex) CPI + 1%; - de instandhoudingstermijn	2022
8	#7	onderzoek locatie nieuwbouw 3 extra woonwagendstandplaatsen		2023
9	#8	huisvesting arbeidsmigranten	vaststelling beleidsregel over omgaan met wooninitiatieven en principeverzoeken	2022
10	#9	verduurzaming woningvoorraad, monitoring; duurzaamheidsnormen stellen bij invoering Omgevingswet		2025
11	#9	verduurzaming en beslag op de openbare ruimte	Uitwerking notitie	2022
12	#10	monitoring veranderopgave Viveste		jaarlijks
13	#12	betaalbaarheid woningvoorraad, monitoring	inzet publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten	2022
14	#3	Uitbreiding capaciteit (bijzondere) doelgroepen (waaronder woonoplossingen voor jongeren die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf) en mogelijkheid gemengde woonvormen	In (her)ontwikkelgebieden vertaling maken van de huisvestingsopgaven.	2022 e.v.
15	#11	Monitoring realisatie van woonzorginitiatieven (met en zonder zorg) en het afwegingskader daarbij	Aspecten: - bereidheid initiatiefnemers tot samenwerking met andere woonzorginitiatieven, zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kunnen worden voor een brede doelgroep; - langdurige exploitatie volgens aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief; - het initiatief is gericht op de lokale behoefte, of heeft een regionale functie waarover regionaal is afgestemd; - de beoogde locatie ligt op korte afstand van winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties (binnen de 500-meter cirkel).	2022 e.v.

	ambitie	onderwerp	toelichting	prioritering
16	#3	Wonen en zorg vanzelfspreken-der onderdeel nieuwe gebieds-ontwikkelingen	Kenmerken van sociaal en duurzaam wonen kunnen daarbij richting-gevend zijn. Het college gaat proactief sturen op bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en ontmoetingsplekken.	2022 e.v.
17	#3	Beleidsnotitie WMO-proof vaststellen	Beleidsregel met minimaal noodzakelijke voorwaarden bij nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen, o.a. stallingsruimte voor scoot-mobielen.	2022
18	#3	Verkenning woonservice-gebieden	Samen met zorgaanbieders, welzijnsorganisatie en woningcorporatie een gebied selecteren en verkennen wat nodig is om het zelfstandig wonen van ouderen (beter) mogelijk te maken	2022
19	#3	Verkennen zorgboulevard	Samen met Lister en Viveste het idee om in de plint van huisvesting voor kwetsbare doelgroepen een zogenaamde zorgboulevard te creëren.	2022
20	#3	Communiceren langer thuis wonen	Met behulp van het project 'Woongenot in Houten' binnen de Sociale Koers inzetten op communicatie, voorlichting en bewustwording over passend wonen. De ervaringen vanuit de afgenomen enquêtes in wijken rondom de Beverakker worden gebruikt om het bewustwordingsproces van senioren te verbreden naar heel Houten.	2022
21	#3	Pilot Bewonerscoach	Actief bevorderen van de onderlinge tussen bewoners en een zorgzame leefomgeving waardoor er minder eenzaamheid is of kan ontstaan binnen met name de oudere doelgroep in Houten. De resultaten van het eerste deel van de pilot Bewonerscoach worden gebruikt om dit breder uit te rollen in andere wijken/ flats. We dragen daarmee bij aan een actieve en zorgzame leefomgeving voor onze (kwetsbare) ouderen in Houten.	2022
22	#3	Aandacht voor maatschappelijk belang en rendement bij woon(zorg)initiatieven	In startnotities op locatie niveau neemt de gemeente de kaders en randvoorwaarden op waaraan de planontwikkeling moet voldoen. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan het maatschappelijk belang en het maatschappelijk rendement en wordt dit meegewogen als een financiële component	2022 e.v.
23	#2	Stimuleren doorstroming ouderen	Viveste vragen plannen te ontwikkelen voor doorstroom in sociale huurwoningen met sociale kwaliteit en activiteit. Het bouwen van passende (gelijkvloerse en/of geclusterde) woningen voor ouderen zodat zij kunnen doorstromen met achterlating van een (eengezins)woning (huur of koop)	2022 2023 e.v.
24	#11	Contactpersoon particuliere initiatieven	Onderzoek de inzet van een contactpersoon voor particuliere initiatieven en de financiële dekking daarvan.	2023
25	#11	Ondersteuning particuliere initiatieven	Het project Beverakker is een pilotproject om samen met Viveste, omwonenden, toekomstige bewoners, particuliere initiatieven op zoek te gaan naar de optimale invulling van deze locatie. Een recent initiatief is de Burgerwerkgroep Participatie. Deze analyseert een aantal ruimtelijke woonprojecten op het aspect burgerparticipatie, vooral op de relatie burger/gemeente. De hieruit voortvloeiende adviezen betrekken we bij de optimalisatie/concretisering van toekomstige wooninitiatieven."	2021

WOONVISIE HOUTEN 2021-2030

BIJLAGEN

BIJLAGE A

Schets van de woningmarkt van de gemeente Houten, in de context van de regio

Deze bijlage geeft een gedetailleerde uitwerking van hoofdstuk 2, schets van de woningmarkt van gemeente Houten, in de context van de regio. In het gelijknamige hoofdstuk staat de samenvatting van deze bijlage.

Aantal inwoners

De regio U16 heeft begin 2021 ruim 960.000 inwoners.

	Aantal inwoners, 2021	%
De Bilt	43.400	5%
Bunnik	14.400	2%
Houten	50.100	5%
Lopik	14.500	2%
Montfoort	13.900	1%
Nieuwegein	63.900	7%
Oudewater	10.100	1%
De Ronde Venen	44.700	5%
Stichtse Vecht	64.900	7%
Utrecht	359.400	37%
Utrechtse Heuvelrug	49.900	5%
Vijfheerenlanden	57.800	6%
Wijk bij Duurstede	23.900	2%
Woerden	52.700	5%
IJsselstein	33.800	4%
Zeist	65.000	7%
Totaal	962.400	101%

Bron: www.wikipedia.org

Met een inwonertal met 50.100 inwoners is Houten goed voor 5% van de bevolking van de regio.



Houten en de regionale woningmarkt

De Houtense woningmarkt maakt een integraal onderdeel uit van de regionale woningmarkt van de U16. Veel nieuwkomers in Houten komen uit omliggende gemeenten. In het WBO uit 2019 geeft Companen aan dat opvallend is dat Houten zeer in trek is bij mensen in de regio, maar veel minder bij mensen van *buiten* de regio. Companen stelt dat Houten een 'onbekend merk' blijkt te zijn, terwijl Houten pas echt gewaardeerd wordt als men er woont.

De tabel geeft informatie over het aantal vestigers vanuit enkele andere naburige gemeenten en de vertrekkers vanuit Houten naar andere gemeenten. Dit geeft een indruk van het aantal verhuizingen in een gemeente per jaar.

	Aantal vestigers vanuit andere gemeenten	Aantal vertrekkers naar andere gemeenten
De Bilt	2.565	2.250
Bunnik	687	771
Houten	1.819	1.939
Nieuwegein	3.324	3.485
Utrecht	21.483	22.138
Zeist	4.409	3.623

Bron: Databank Staat van Utrecht, 2019

Als we kijken naar de herkomst van de vestigers in Houten en de vertrekkers uit Houten geeft Companen de volgende informatie (data over aantal huishoudens in periode 2006-2016).

Binnen U16

Gevestigd uit	Aantal huishoudens	% t.o.v. U16
Utrecht	2.901	52%
Nieuwegein	826	15%
Zeist	355	6%
Bunnik	241	4%
IJsselstein	213	4%

Vertrokken naar	Aantal huishoudens	% t.o.v. U16
Utrecht	3.607	61%
Nieuwegein	713	12%
Zeist	294	5%
IJsselstein	209	4%
Utrechtse Heuvelrug	206	3%

Vestigers komen relatief veel uit de regio, waarbij met name naburige gemeenten in beeld zijn. Vestiging van buiten de U16 is heel beperkt.

Studenten die uit huis gaan

Rest van Nederland

Gevestigd uit	Aantal huishoudens	% overig NL
Amsterdam	177	5%
Amersfoort	117	4%
Rotterdam	105	3%
Culemborg	86	3%
's-Gravenhage	74	2%

Vertrokken naar	Aantal huishoudens	% overig NL
Amsterdam	523	11%
Rotterdam	266	6%
Amersfoort	192	4%
's-Gravenhage	149	3%
Leiden	133	3%

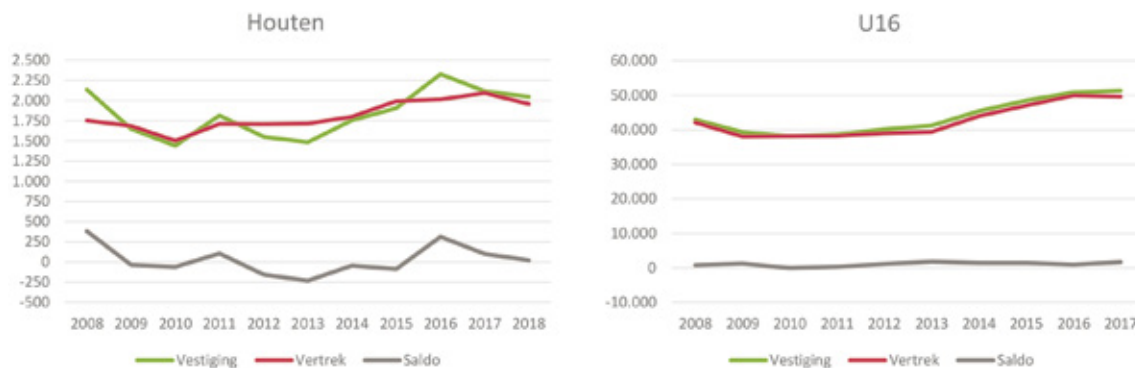
Vertrekkers gaan juist vaak naar studentensteden als Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Leiden. In de regio is daarnaast Nieuwegein in beeld.

Bron: WBO Companen 2019

Enigszins opvallend is dat in deze 10 jaar meer huishoudens naar Utrecht zijn verhuisd dan die zich in Houten gevestigd hebben. Deze verhuizers zijn vooral studenten. Er is verder een duidelijke woningmarktrelatie met de subregio die verder bestaat uit Nieuwegein, Zeist, Bunnik en IJsselstein.

In het WBO geeft Companen data over de binnenlandse migratie tussen 2008 en 2018 voor Houten en de U16.

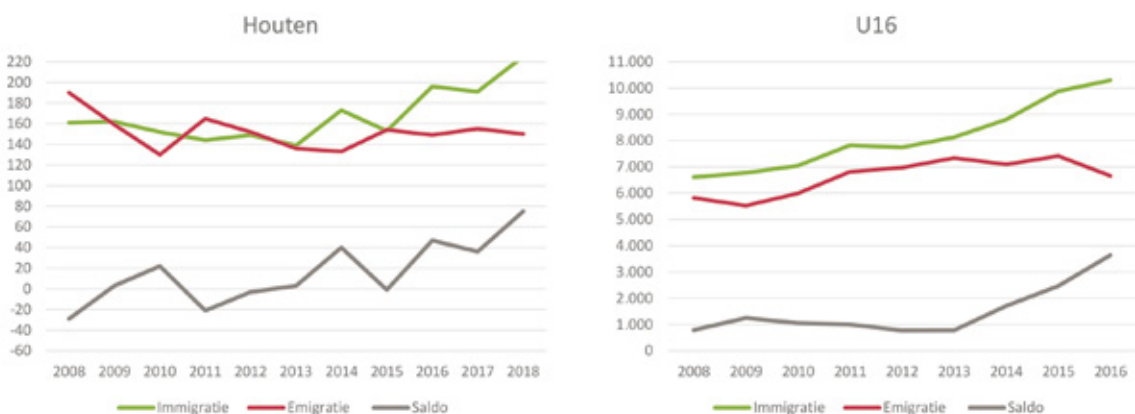
Binnenlandse migratie 2008-2018



Bron: WBO Companen 2019

Hier blijkt uit dat de gemiddelden van vestiging en vertrek in Houten in deze periode variëren tussen ongeveer 1.750 en 2.000 personen per jaar, waardoor het saldo ongeveer op 0 uitkomt. In de U16 is dit vergelijkbaar.

Buitenlandse migratie 2008-2018



Bron: WBO Companen 2019

Uit de tabel blijkt dat er in Houten meer fluctuatie is in de buitenlandse migratie (vergeleken met de binnenlandse migratie). Vanaf 2015 neemt de immigratie vanuit het buitenland naar Houten toe. In de U16 stijgt het aantal sneller dan in Houten, maar in absolute aantallen gaat het om betrekkelijk geringe aantallen (bijvoorbeeld +45 personen in 2016). Companen geeft aan dat de groei komt door de komst van expats, arbeidsmigranten en vluchtelingen. De emigratie naar het buitenland vanuit Houten respectievelijk vanuit de U16 is over de jaren tamelijk stabiel.

Houten = koopwoningmarkt

Binnen de U16 is Houten te kenmerken als een 'koopwoningmarkt'. Van de bijna 21.000 woningen in Houten is 66% een koopwoning (in de regio is dat 56%). Dit zijn vooral grondgebonden woningen. In de groeiperiode van Houten vanaf circa 1980 heeft Houten een hoge kwaliteit nagestreefd. De ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige opzet zijn volgens Companen een 'verkooppunt'. Omdat de woningen relatief nieuw zijn, zijn deze in het algemeen modern en ruim met een hoog prijsniveau, zowel

in de koop- als huursector (zie verder hoofdstuk 3 De woningvoorraad in gemeente Houten). Nog geen 5% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder € 250.000 (dit zijn nagenoeg alleen appartementen). Van de koopwoningen heeft 37% een WOZ-waarde boven € 400.000. Companen: 'Voor een koopwoning in Houten moet je of geld meenemen of minimaal een inkomen boven € 65.000 hebben.'

Gemiddeld hoog inkomen

Als we kijken naar het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen blijkt dat de Houtense inwoners de hoogste inkomens hebben, samen met De Bilt en Bunnik. Hieronder een vergelijking met omliggende gemeenten.

	Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen 2019
De Bilt	52.000
Bunnik	52.000
Houten	52.000
Nieuwegein	42.000
Utrecht	39.000
Zeist	49.000

Bron: Databank Staat van Utrecht, 2019

Woningbouw en woningbehoefte regionaal en in Houten

In de U16 zijn in de periode 2012-2020 48.000 woningen gebouwd.

	Woningbouw 2012-2020*
De Bilt	1.045
Bunnik	592
Houten	1.831
Lopik	627
Montfoort	386
Nieuwegein	3.283
Oudewater	520
De Ronde Venen	2.125
Stichtse Vecht	2.330
Utrecht	24.124
Utrechtse Heuvelrug	1.859
Vijfheerenlanden	876
Wijk bij Duurstede	1.215
Woerden	2.261
IJsselstein	903
Zeist	4.032
Totaal	48.009

Bron: Monitor wonen, provincie Utrecht, 2021

* Nieuwbouw en overige toevoegingen (transformatie), excl. sloop

Hieruit blijkt dat gemeente Utrecht ruimschoots koploper is met ruim 24.000 nieuwe woningen over deze periode. Het neemt daarmee de helft van de woningproductie in de U16 voor haar rekening. Ook in de gemeenten Zeist en Nieuwegein zijn veel woningen gebouwd. Dat betekent niet dat daarmee de woningbehoefte in deze regio is vervuld. Voor de U16 heeft Bureau SITE Urban development in 2018 onderzoek gedaan naar de woningbehoefte tot 2040 (bron: Locatieonderzoek Woningbouw Regio Utrecht, De Opgave, 2018). SITE stelt dat zonder uitzondering in alle gemeenten en kernen in de regio de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. De belangrijkste verklaringen daarvoor zijn de economische opleving na de financieel-economische crisis maar ook autonome demografische ontwikkelingen. SITE wijst op twee soorten dynamiek:

- De regionale groei
- De lokale dynamiek: starters/jongeren en senioren in de knel

Wat betreft de regionale groei veroorzaken doorzettende gezinsverduunning en een migratieoverschot uit andere regio's in Nederland en uit het buitenland een verwachte toename van het aantal huishoudens tot 2040 met ca. 90.000, bovenop een bestaand geschat woningtekort van ca. 11.000 woningen (bron: PRIMOS 2017). De populariteit van de regio en de disbalans tussen vraag en aanbod heeft in de gehele regio een sterk prijsopdrijvend effect en leidt tot verdringing van woningzoekenden.

SITE constateert dat binnen de context van deze regionale druk in alle gemeenten (in alle kernen, van dorpen in het buitengebied tot de stad Utrecht) de lokale doorstroming in de markt een knelpunt is. Doelgroepen die met name worden genoemd waar het knelt zijn enerzijds *jongeren en starters* op de woningmarkt, die onvoldoende kans hebben op een woning. Door de regionale druk op de markt en het tekort aan specifieke woningen voor deze groep concurreren zij op de markt met andere doelgroepen die meer te besteden hebben. Anderzijds is er een gebrek aan woningen die geschikt zijn voor *senioren*. De vergrijzing en daarbij horende gezinsverduunning is in de regio het sterkst op de plekken waar de woningvoorraad juist vooral uit eengezinswoningen bestaan: met name in de kleinere kernen en de voormalige groeikernen. Afhankelijk van de karakteristieken van kernen wordt de oplossing vooral gezocht in meer gediversifieerde woonmilieus, met meer appartementen en kleinere eenheden nabij voorzieningen: een woonvoorkeur die starters en senioren delen en die door een betere doorstroming ook ruimte kan opleveren op de markt voor eengezinswoningen.

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte tot 2040 heeft SITE een prognose gemaakt van de huishoudensgroei op grond van autonome demografische ontwikkelingen (zoals geboorten, vergrijzing) en vervanging van woningen vanwege sloop. SITE heeft in haar berekening bewust geen rekening gehouden met het al in 2017 bestaande woningtekort. De redenering daarachter is dat de regio zo populair is dat er dan een grotere latente vraag wordt aangewakkerd van mensen die naar de regio Utrecht willen verhuizen.

De conclusie van SITE is dat er een woningbehoefte is in de U16 tot 2040 van 90.000 (huishoudensgroei) + 14.000 (vervanging vanwege sloop) = 104.000 woningen. Afhankelijk van de besluitvorming over de Ruimtelijke Koers Houten 2040 zou gemeente Houten mogelijk 4.800 a 5.800 woningen voor haar rekening nemen. We gaan in op de woningbehoefte in Houten in hoofdstuk 5.

De conclusie van SITE is anno 2021 onveranderd: in de gehele U16 is sprake van een voortdurende aanzienlijke schaarste aan woningen, in alle prijsklassen en alle woningtypen. De Corona-pandemie heeft hier geen verandering in gebracht. Dit illustreert het structurele karakter van het woningtekort in onze regio.



BIJLAGE B

De woningvoorraad in gemeente Houten

In Houten staan per 1 november 2020 afgerond 20.800 woningen. Kenmerkend voor de woningvoorraad van Houten is het hoge aandeel koopwoningen (2/3 deel, terwijl dat in de regio U16 56% is) en het grote aantal eengezinswoningen.

Net als in de meeste delen van het land zijn de prijzen van koopwoningen in Houten in de afgelopen jaren enorm gestegen. Zie hier de vergelijking tussen 2015 en 2020.

Woningvoorraad Houten naar WOZ-waarde

Sociale huur- en particuliere huurwoningen	5.688
Koopwoningen < € 125.000	40
Koopwoningen € 125.000 < € 175.000	642
Koopwoningen € 175.000 < € 225.000	3.935
Koopwoningen € 225.000 < € 250.000	2.080
Koopwoningen € 250.000 < € 275.000	1.308
Koopwoningen > € 275.000	5.334
Totaal koopwoningen	13.339
Totale woningvoorraad	19.027

Bron: BghU, 1-1-2015

Woningvoorraad Houten naar WOZ-waarde

Sociale huur- en particuliere huurwoningen	6.440
Koopwoningen < € 200.000	157
Koopwoningen € 200.000 < € 250.000	425
Koopwoningen € 250.000 < € 300.000	1.966
Koopwoningen € 300.000 < € 325.000	2.052
Koopwoningen € 325.000 < € 350.000	1.655
Koopwoningen € 350.000 < € 400.000	2.315
Koopwoningen € 400.000 < € 450.000	1.492
Koopwoningen > € 450.000	3.469
Totaal koopwoningen	13.531
Overig	850
Totale woningvoorraad	20.831

Bron: BghU, 1-11-2020

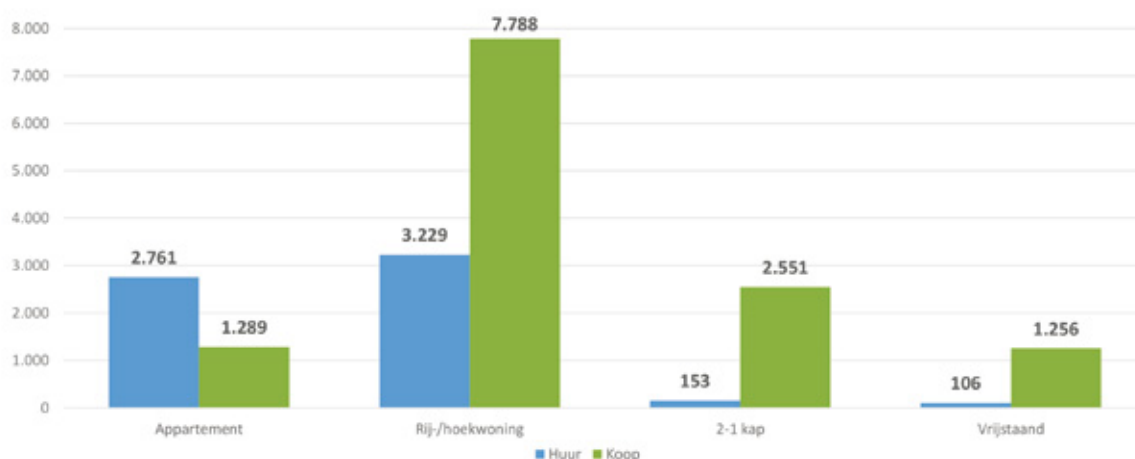
In 2015 had 35% (6.700 woningen) van de koopwoningen een prijs onder € 250.000. In 2020 was dat 4,3% (minder dan 600 woningen). Naast de grote prijsstijgingen is opvallend de toename van het aandeel particuliere huurwoningen. Volgens informatie van de BghU bestond dit in het voorjaar van 2020 in Houten uit ruim 800 vrije sectorhuurwoningen (verhuurd door commerciële partijen) en ruim 300 woningen van particulieren die werden verhuurd. Op een totaal van ongeveer 20.800 woningen gaat dit dus om ongeveer 5% van de woningvoorraad. Van deze woningen is de huurprijs niet bekend.

Op basis van steekproeven kan worden aangenomen dat deze huurprijs in de meeste gevallen hoger is dan € 1.000 per maand.

Woningtypen

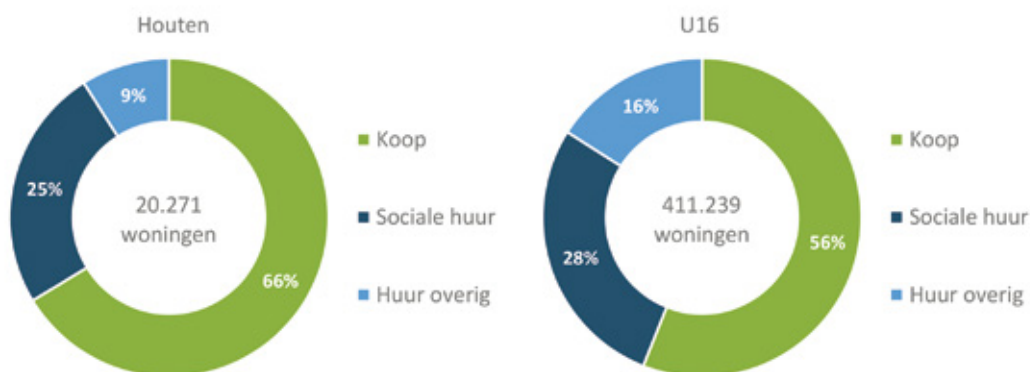
In de koopsector zijn relatief weinig appartementen (10% van de koopwoningen).

In de huur is het aandeel grondgebonden woningen en appartementen meer gelijk gespreid (50-50).



Bron: WBO Companen, 2019

Woningvoorraad naar eigendom

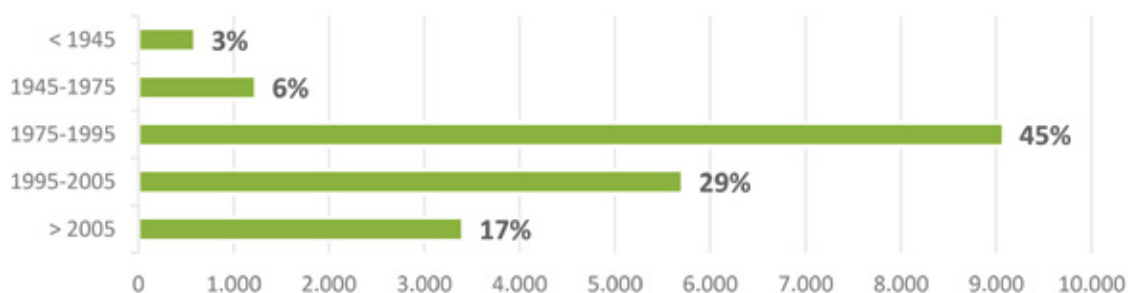


Bron: WBO Companen, 2019

Uit de figuur blijkt dat Houten een relatief groter deel koopwoningen heeft dan in de U16 (66% om 56%). Het deel sociale huur en –vooral- particuliere huur/vrije sector huur is in Houten duidelijk lager dan in de U16.

Als we kijken naar de periode waarin de Houtense woningen zijn gebouwd zien we de impact van de eerste groeitaak (1975-1995) en de tweede groeitaak, die eigenlijk vanaf 1999 tot nu nog voortduurt (in Houten-Zuid wordt nog gewerkt aan realisatie in Hofstad III (De Kiem), Hofstad IVB en Loerik VI).

Woningvoorraad naar bouwperiode



Bron: WBO Companen, 2019

Companen waarschuwt dat het bouwen van een zo groot aandeel woningen in een relatief korte tijd tot een op termijn forse herstructureringsopgave zal leiden omdat woningen en infrastructuur gelijktijdig verouderen. Het is te verwachten dat dit vooral speelt bij woningcorporaties (als eigenaren van sociale huurwoningen) en eigenaren van particuliere huurwoningen/Vrije Sectorhuurwoningen via planmatig onderhoud. Particuliere woningeigenaren hebben zelf de verantwoordelijkheid over onderhoud van de woning. Een andere uitdaging is het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad om te voldoen aan de (landelijke) wet- en regelgeving over o.a. CO2 reductie en het aardgasvrij maken van woningen. Zie hiervoor Hoofdstuk 8.

Sociale huurwoningen

Woningstichting Viveste heeft in Houten (afgerond) 5.000 sociale huurwoningen. Daarnaast hebben woningstichting LEKSTEDE Wonen en Habion een zeer klein deel sociale huurwoningen (samen ongeveer 50 woningen, deze blijven verder buiten beschouwing). Viveste heeft ongeveer evenveel eengezinswoningen ('grondgebonden woningen') als appartementen ('gelijkvloerse woningen'). De regionale sociale voorraad bestaat voor 2/3 deel uit appartementen.

Woningtypen sociale huur Viveste en U16 als geheel

	aantal woningen	totaal U16
eengezinswoningen	2.402	39.400
appartementen	2.624	66.400
Totaal	5.026	105.800

Bron: Regionale Corporatiemonitor 2020

De hoofdmoot van de voorraad van Viveste bestaat uit 3-kamerwoningen.

Aantal kamers woningen Viveste

	aantal woningen
1 kamer	31
2 kamers	1.211
3 kamers	2.175
4 kamers	1.403
5+ kamers	159
Totaal	4.979

Bron: Regionale Corporatiemonitor 2020

In de tabellen hieronder gaan we in op het onderwerp 'betaalbaarheid' van sociale huurwoningen. De woningvoorraad van Viveste is als volgt onderverdeeld naar prijsklassen:

Prijsklassen huurwoningvoorraad Viveste

	aantal woningen
< kwaliteitskortingsgrens (a)	236
< 1e aftoppingsgrens (b)	2.552
< 2e aftoppingsgrens (c)	666
< liberalisatiegrens (d)	888
> liberalisatiegrens	684
Totaal	5.026

Prijspeil 2021. a: € 442; b: € 633; c: € 678; d: € 752. Deze bedragen en begrippen zijn gekoppeld aan het landelijke systeem van huurtoeslag.

Bron: Regionale Corporatiemonitor 2020

Uit de tabel blijkt dat ruim de helft van de woningen een huurprijs heeft onder de zogeheten 1e aftoppingsgrens. Dit is de grens voor 1- en 2-persoonshuishoudens om met hun inkomen van maximaal afgerond € 23.000 respectievelijk € 32.000 in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Bij de 2e aftoppingsgrens is het inkomen voor 3- en meerpersoonshuishoudens maximaal afgerond € 40.000. In het WBO merkt Companen op dat van de bij doorstroming beschikbaar komende sociale huurwoningen een steeds groter deel van de woningen van Viveste een bereikbare huurprijs heeft voor mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens: in 2015 was dit minder dan 30%, inmiddels ruim 70%. Dit zijn vooral appartementen. Grondgebonden woningen hebben vaak een huurprijs boven de aftoppingsgrens en zijn voor gezinshuishoudens met een zeer laag inkomen (tot grens huurtoeslag, aangewezen op passend toewijzen) moeilijk bereikbaar.

Eensgezinswoningen

	< 1 ^e Aftoppingsgrens	< 2 ^e Aftoppingsgrens	< Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens
1 of 2 kamers	135	12	8	3
3 kamers	466	112	139	29
4+ kamers	247	196	487	565
totaal	848	320	634	597

Appartementen

	< 1 ^e Aftoppingsgrens	< 2 ^e Aftoppingsgrens	< Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens
1 of 2 kamers	973	58	62	20
3 kamers	818	249	254	102
4+ kamers	6	8	23	19
Totaal	1.797	315	339	141

Bron: WBO Companen, 2019

Volgens het WBO 2019 is de samenstelling van de huurwoningen van Viveste naar grootte en prijs redelijk verdeeld over de verschillende prijsklassen. Companen wijst er in het WBO op dat er in de voorraad weinig eensgezinswoningen met 4 en meer kamers onder de 2e aftoppingsgrens zijn. Voor

gezinnen met een laag inkomen zijn er dus 196 eengezinswoningen beschikbaar. Het aantal grote appartementen onder deze grens is ook zeer gering (8 woningen).

In Houten hebben we op dit moment de volgende woonvormen voor bijzondere doelgroepen ¹:

Bijzondere doelgroepen

Doelgroep	Zorginstelling	Aantal woningen/aantal plaatsen (indicatief)
Lichamelijke beperking	Fokus	25
Verstandelijke beperking	Reinaerde	132
Verstandelijke beperking	Philadelphia	30
Verstandelijke beperking	Profila Zorg	16
Verstandelijke beperking	Axelhof	8
locatie Castellum: geclusterd onzelfstandig & geclusterd zelfstandig	Lister	29
locatie Spoorhaag: geclusterd zelfstandig	Lister	23
Tienermoeders en meiden: Talita, kleinschalig verblijf en behandeling	Timon	5
Tienermoeders en meiden: Meavita	Timon	22
Jongeren 18+: 3 woongroepen	Timon	14
Fides Meidenhulp, woonhuis in woonwijk	Rading	8
Gezinsvervangend tehuis	Thomashuis	9
Jongeren 17+	Kamers met Aandacht	10
Gezinshuis Bethenoe	Praktijk Kindertherapie Houten	3
Gezinshuis De Grote Geer	Stichting Vrienden van Gezinshuis De Grote Geer	Vanaf april 2021 open; vanaf september 2020 kinderen aanmelden
Woonzorgcentrum Haltna Huis	Zorgspectrum	95
Woonzorgcentrum Houtens Erf	Zorgspectrum	97
Revalidatie Ervenstaete	Zorgspectrum	30
Woonzorgcentrum De Loeriker Stee	Warande	97

¹ Dit is de stand van zaken begin 2021.



BIJLAGE C

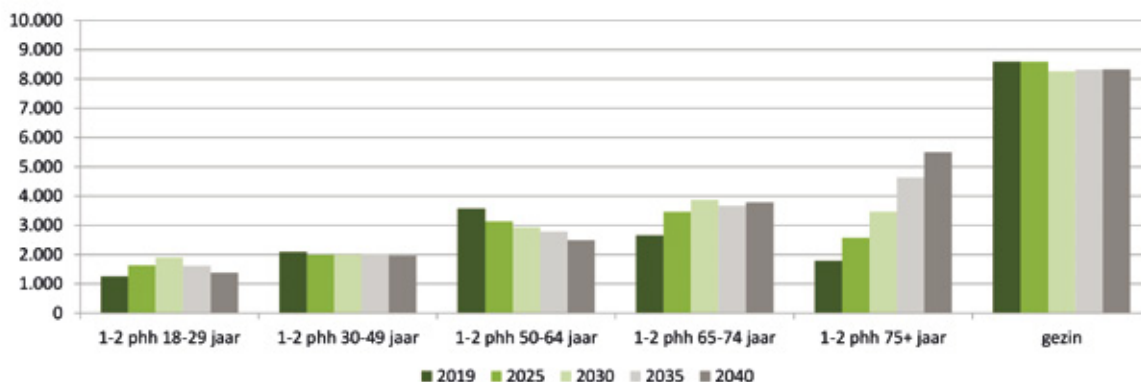
Woningbehoefte en woningbouwprogramma gemeente Houten

Of een bepaalde woningvoorraad passend is hangt af van meerdere factoren. De belangrijkste zijn demografische veranderingen (bij een jonge bevolking zullen meer kinderen worden geboren; bij een ouder wordende bevolking zal het gemiddeld aantal personen per huishouden dalen) en maatschappelijke trends. Een belangrijke maatschappelijke trend in Nederland is een aanzienlijke groei van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. Ook een factor is of er al sprake is van een woningtekort (lokaal/regionaal) en of er een ambitie is om dit op te lossen. In dit hoofdstuk gaan we in op de woningbehoefte. Companen heeft in 2019 een woningbehoefteonderzoek (WBO) uitgevoerd.

Demografie en huishoudensontwikkeling

Analyses zijn gemaakt van de verwachte veranderingen in de demografie en de huishoudenssamenstelling. Companen verwacht dat in de periode tot 2040 de gemiddelde grootte van de huishoudens in Houten afneemt van 2,5 personen per huishouden naar 2,28 personen. Dit komt door een ouder wordende bevolking waardoor er gezinsverdunding optreedt. Bij deze bevolkingsontwikkeling zien we de volgende ontwikkeling naar leeftijd: vooral heel veel meer ouderen, waarbij het aantal 75-plus huishoudens richting 2040 verdrievoudigt. Het aantal kleine huishoudens groeit. Het aantal gezins-huishoudens daalt licht. Ook na 2040 groeit het aantal 75-plussers nog flink. Deze prognose is in onderstaande figuur weergegeven.

Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling



Bron: Primos 2019, PBL/CBS 2019, bewerking Companen.

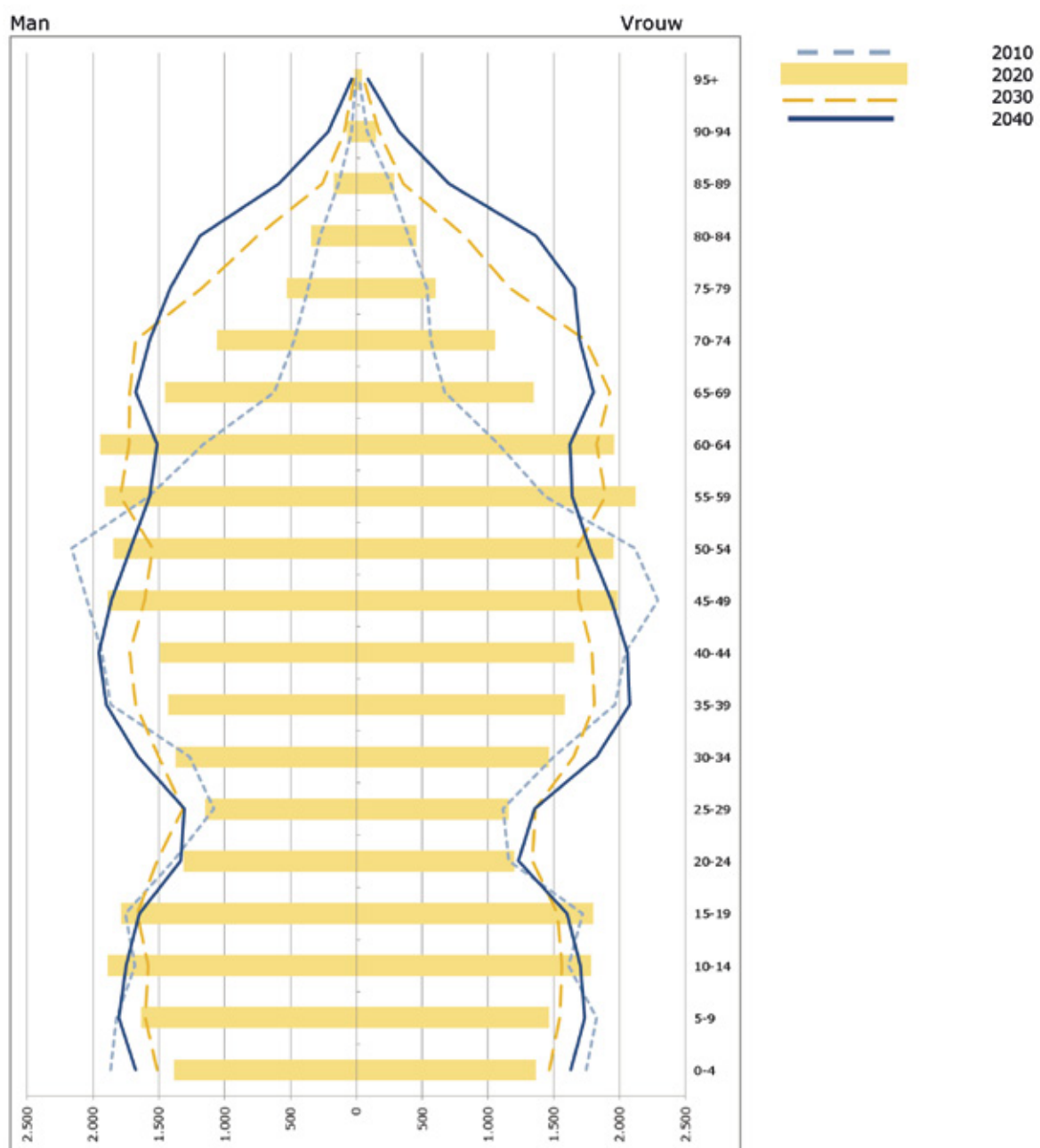
De verandering van de bevolkingssamenstelling is een punt van aandacht voor de gemeente Houten. Het is van groot belang te weten hoe de omvang van de bevolking en de verschillende leeftijdsgroepen zich de komende jaren zal ontwikkelen. Het geeft inzicht in welke woningen, voorzieningen en arbeidsplaatsen in Houten nodig zijn.

Houten heeft een relatief jonge bevolking. De eerste groeitaak uit de jaren '80 en de tweede groeitaak uit de jaren '90 (VINEX) resulteerden in de bouw van circa 15.000 woningen. Woningen die vaak door jonge gezinnen werden betrokken.

De hieronder uitgewerkte bevolkingsprognose laat zien hoe het staat met de bevolkingsontwikkeling in de komende 20 jaar. De totale Houtense bevolking zal tussen 2020 en 2040 toenemen met zo'n 8.000 inwoners (van 50.000 naar 58.000).

Wat opvalt in de piramide op de volgende pagina is de toename van de groepen boven de 60. Van een toelopende piek wordt die vorm steeds ronder. In 2040 is 13% van de bevolking 75 jaar of ouder. Het aandeel van de beroepsbevolking van 15 tot en met 74 neemt af van 75,7% in 2020 naar 69,3% in 2040. En het aandeel van de 0 tot en met 14 jarigen gaat van 19,0% in 2020 naar 17,7% in 2040. Ter vergelijking dit aandeel was in 2001 nog 25,5%. Absoluut gezien zien we (door de voorgenomen woningbouw) wel groei in alle leeftijdsgroepen tussen 2020 en 2040

Bevolkingspiramide 2020-2040



Bron: Bevolkingsprognose Houten 2020-2040, Pronexus 2020

Groene en grijze druk

In het navolgende wordt specifieker ingegaan op de indicatoren grijze druk en groene druk. Groene druk geeft de verhouding weer van het aantal jongeren (0-14 jaar) ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking (15-74 jaar). Grijze druk betreft de verhouding van de ouderen (75+) ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking.

Bevolkingsgroei naar leeftijd

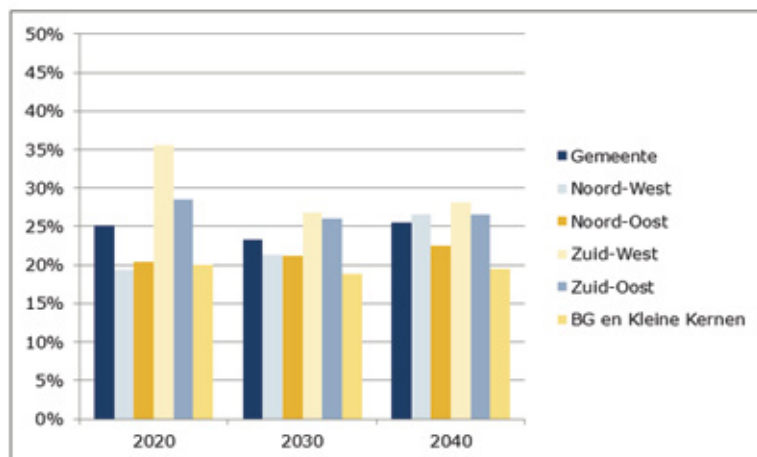
	2001	2010	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2040
0-14	9168	10547	9530	9407	9332	9244	9146	9085	9270	10293
15-74	25480	34967	37937	38482	38848	39020	38997	39052	39701	40328
75+	1329	2109	2671	2751	3025	3225	3420	3626	4856	7568
Totaal	35977	47623	50138	50640	51205	51489	51563	51763	53827	58189

Bron: Bevolkingsprognose Houten 2020-2040, Pronexus 2020

Groene druk

In de grafiek hiernaast staat de groene druk in de gemeente Houten en de verschillende wijken van Houten weergegeven. In 2020 is de groene druk gemeentebreed 25% en dat daalt licht richting 2030. In de periode na 2030 neemt de druk weer toe naar net boven de 25,5%. In Noord-West neemt de groene druk in de hele periode toe en stijgt van 19,5% naar 26,5%. Het gebied Zuid-West begint met een groene druk die ver boven het gemeentelijk cijfer ligt, 35,5%. De druk daalt naar bijna 27% in 2030 om daarna weer iets toe te nemen naar 28%.

Groene druk Houten: gemeente en wijken



Bron: Bevolkingsprognose Houten 2020-2040, Pronexus 2020

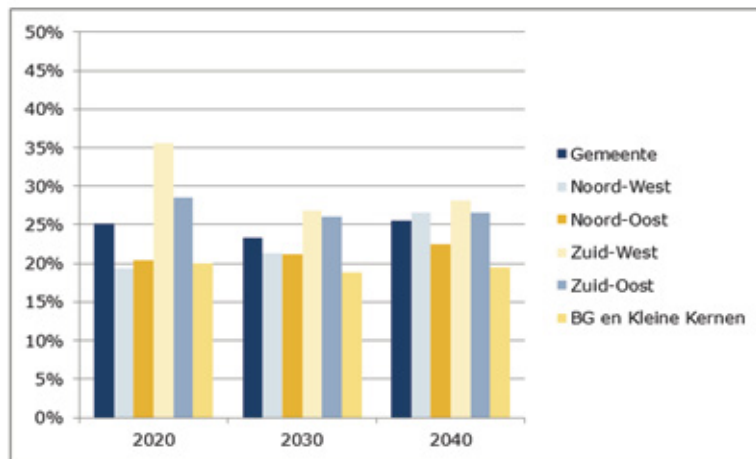
Grijze Druk

In de gemeente Houten neemt de grijze druk toe van 7% in 2020 naar bijna 19% in 2040. Noord-West laat de eerste periode voor 2030 de sterkste groei zien terwijl deze in Noord-Oost juist in de periode na 2030 zit. Op termijn komt Noord-West uit op een grijze druk van 20,6% en Noord-Oost op een druk van 21,5%. In Zuid-West en Zuid-Oost ligt de grijze druk onder het gemeentelijk cijfer. Ook de toename van de grijze druk ligt hier onder de gemeentelijke toename.

In Zuidwest neemt de grijze druk toe van 4% in 2020 naar 14% in 2040 en in Zuid-Oost groeit de grijze druk van 6% naar 16,5%. De grijze druk ligt in het buitengebied en de kleine kernen in 2020 al

op 10,5%, beduidend boven het gemeentelijk cijfer. De toename van de grijze druk is ook groter in dit gebied. In 2040 is de grijze druk 23,1%.

Grijze druk Houten: gemeente en wijken



Bron: Bevolkingsprognose Houten 2020-2040, Pronexus 2020

De huishoudensontwikkeling is een belangrijke voorspeller van de woningbehoefte. In het rekenmodel van Companen wordt uitgegaan van een optimale doorstroming van de Houtense bevolking. Gerealiseerd moet worden dat dit een theoretische benadering is. Er staat geen muur om Houten. Woningzoekenden uit de regio en elders kunnen zich vestigen in Houten en ingezetenen uit Houten vestigen zich ook elders (zoals beschreven in hoofdstuk 2 over binnenlandse en buitenlandse migratie). Volgens dit model ziet Companen de volgende overschotten en tekorten:

Fricties in vraag en aanbod bij optimale doorstroming, inclusief inloop van het actueel woningtekort, 2019-2040



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

Lokale woningbehoefte

Er is een woningbehoefte van ongeveer 4.750 nieuwe woningen tot 2040, inclusief ongeveer 450 woningen met 24-uurs zorg. Deze cijfers gaan uit van de eigen behoefte van de Houtense bevolking. Houten levert daarmee geen extra bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in de Utrechtse regio. Er is behoefte aan ongeveer 3.150 appartementen. Ongeveer 400 daarvan zijn koopappartementen boven € 250.000 en ongeveer 1.250 zijn koopappartementen onder € 250.000. Er is vraag naar 1.100 appartementen in de sociale huursector. De behoefte van de Houtense bevolking zit daarnaast in 1.150 grondgebonden koopwoningen. Ongeveer 1.000 daarvan met een prijs beneden € 350.000. Ook in de huursector is er sprake van een verschuiving van de vraag van traditionele rijwoningen naar appartementen. Zie verder onderstaande tabel.

Autonome woningbehoefte gemeente Houten				
	2019-2030	2030-2040	Totaal	
Sociale huurappartementen	1.100	-	23%	1.100
Intensieve zorg (sociale huur)	250	200	9%	450
Sociale grondgebonden huurwoningen	-	-	0%	-
Vrije sector huurappartementen	350	50	8%	400
Grondgebonden koopwoningen tot € 350.000 v.o.n.	500	500	21%	1.000
Grondgebonden koopwoningen tot € 350.000-450.000	-	-	0%	-
Grondgebonden koopwoningen vanaf € 450.000	100	50	3%	150
Koopappartementen tot € 250.000	900	350	26%	1.250
Koopappartementen vanaf € 250.000	350	50	8%	400
TOTAAL	3.550	1.200	100%	4.750

* Het gaat hier om een luxer segment niet zijnde rijwoningen. Bij rijwoningen moet het accent liggen op betaalbare woningen. Boven de € 350.000 is er voldoende aanbod aan rijwoningen in de bestaande woningvoorraad.

Bron: Woningbehoefteonderzoek gemeente Houten, Companen, 4-11-2019

Dit kan als volgt worden geïnterpreteerd:

- De woningbehoefte van de Houtense bevolking concentreert zich in belangrijke mate in de appartementensfeer, zowel in huur als in koop.
- In de koopsector zijn er tekorten aan grondgebonden woningen tot € 350.000. Eveneens tekorten aan grondgebonden koopwoningen boven € 450.000. Er zijn voldoende rijwoningen boven € 350.000, maar onvoldoende tweekappers en vrijstaande woningen. De rijwoningen tussen € 350.000 tot € 450.000 komen in deze simulatie vrij door doorstroming van ouderen. Voor deze vrijkomende woningen is er een beperkte lokale behoefte (vandaar dat deze in de figuur naar voren komt als een overschot). Daarvoor zijn de woningen te duur. Met deze woningen wordt vooral een regionale behoefte bediend. De bestaande druk op de regionale woningmarkt zorgt er voor dat woningen worden afgezet, dus er zal geen leegstand ontstaan.
- De vraag naar sociale huurwoningen (1.100 woningen) en zorgwoningen (450) is vooral gericht op appartementen.
- De vraag naar vrije sector huurwoningen (400 woningen) is ook vooral gericht op appartementen.

Totaal aan huisvestingsopgaven wonen en zorg

In onderstaande tabel wordt een inschatting gegeven van de totale huisvestingsopgaven van Houten als het gaat om toegankelijke woningen per doelgroep. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat de financiële draagkracht onder mensen met een verstandelijke beperking, GGZ en kwetsbare jeugd in de regel beperkt is.

Huisvestingsopgaven Houten op basis van de Woonzorgplanner 2017-2036 en actualisatie door Companen (2019)

Woonvormen		Indicatief aantal*
Extra toegankelijke woningen voor inwoners met een mobiliteitsbeperking	Op basis van de actualisatie van het onderzoek van Atrivé door Companen, ramen we de woningbehoefte van mensen met een mobiliteitsbeperking (licht tot zwaar) op een groei van 1.500 woningen. Dit is onderdeel van de grotere behoefte aan toegankelijke woningen, zoals uit het woningbehoefteonderzoek blijkt. Immers ook jongere huishoudens hebben behoefte aan toegankelijke en daarmee toekomstbestendige woningen. Vanuit alle bevolkingsgroepen betreft de behoefte aan toegankelijke woningen minimaal 3.000 woningen. Dit is inclusief woonvormen met ambulante zorg.	+1.500 woningen (t.b.v. mensen met een licht tot zware mobiliteitsbeperking.) Dit is excl. de onderstaande woonvormen met ambulante zorg.
Verzorgd wonen (24/7 uur zorg nabij /extramuraal)	Geclusterde woningen, meestal voor senioren, die gebouwd zijn in de directe omgeving of als onderdeel van een woon-zorgcomplex. De bewoner woont zelfstandig (betaalt huur of is eigenaar-bewoner). Zorg aan huis is gepland en/of op afroep. Voorbeelden: aanleunwoningen, (voormalig) verzorgingshuis waar appartementen verhuurd worden, serviceflat. De bewoner kan in deze woning ook Wlz-zorg zonder verblijf krijgen via een Volledig Pakket Thuis, Modulair Pakket Thuis, Persoonsgebonden budget (verschillende vormen waarmee de WLZ-indicatie verstrekt kan worden) Voor de doelgroep mensen met een (licht) verstandelijke beperking (LVB) is er eveneens behoefte aan geclusterd wonen met zorg aan huis (gepland en/of op afroep).	+680 woningen voor senioren, +55 woningen voor mensen met een (L)VB**
Van Beschermd wonen naar Beschermd verblijf/ thuis en extramuralisering Jeugdhulp met Verblijf	Dit betreft onder meer verschuiving van beschermd wonen naar beschermd thuis (ernstige psychische problematiek) en extramuralisering van jeugdhulp met verblijf.	20 plekken komende jaren uitstroom BW, 20 plekken per jaar voor uitstroom uit Jeugdzorg
Geclusterd wonen (24/7 uur zorg aanwezig)	Inwoners met psychogeriatrische problematiek/ dementie, somatische beperkingen (370) en verstandelijke beperkingen (80).	+ 450

* Deze aantallen duiden de richting aan wat betreft de behoefte. Over een periode van 20 jaar kan dit niet exact worden berekend.

** (Licht) Verstandelijke Beperking.

Bron: Op basis van Atrivé-onderzoek vraagontwikkeling zorgdoelgroepen / Woonzorgplanner (2017) en actualisatie; Woningbehoefteonderzoek Houten, Companen (2019)

BIJLAGE D

Uitwerking woningbouwprogramma

Een mogelijke uitwerking van het woningbouwprogramma is als volgt:

Doelgroep	Sociale huur (*1)	Sociale koop (*2)	Midden-huur (*3)	Vrije Sector (*4) (combi van vrije sector huur en vrije sector koop A)	Vrije Sector (*5) (combi van vrije sector huur en vrije sector koop B)	Vrije Sector (*6) (combi van vrije sector huur en vrije sector koop C)
1ps hh	20	5	0	55%		
2/3 ps hh	10	5	5			
≥ 4 ps hh	0	0	0			
Totaal	30%	10%	5%			

Woonproducten in de sociale huur

Beoogde doelgroep	Welke woning hoort hier bij?	Kwaliteit (gebruiksoppervlak)	Indicatief te realiseren %
Starter, 1-persoonshuishouden	1-/2-kamerwoning, huur < 1e aftoppingsgrens (2021: € 633,25)	Appartement, indicatief 40 m ² (minimaal 35 m ²)	30%
Starter/doorstomer, 2- en 3- persoonshuishouden	2- en 3- kamerwoning, huur < 1e aftoppingsgrens (2021: € 633,25) resp. < 2e aftoppingsgrens (2021: € 678,66)	Appartement, indicatief 50-70 m ²	
doorstomer	≥ 4-kamerwoninghuur < 2e aftoppingsgrens (2021: € 678,66)	Appartement, indicatief 70-80 m ²	
doorstomer	≥ 4-k	Eengezinswoning	0%

Woonproducten in de sociale koop

Beoogde doelgroep	Welke woning hoort hier bij?	Kwaliteit (gebruiksoppervlak en marktprijs)	Indicatief te realiseren %
koopstarter	1-/2- kamerwoning	Appartement, indicatief 40 m ² (minimaal 35 m ²); volgens definitie Bro: < € 200.000	10%
Koopstarter/doorstomer	2- en 3-kamerwoning	Appartement, indicatief 50-70 m ² ; actuele marktprijs: € 250.000 - € 300.000	
doorstomer	≥ 4-kamerwoning	Appartement / rijwoning; kan niet gerealiseerd worden binnen sociale prijs	

Woonproducten in middenhuur

Beoogde doelgroep	Welke woning hoort hier bij?	Kwaliteit (gebruiksoppervlak)	Indicatief te realiseren %
starter, 1-persoonshuishouden	1- / 2- kamerwoning; huurprijs € 752 - € 1.000	Appartement, indicatief 40 m ² (minimaal 35 m ²)	5%
doorstomer, 2- en meerpersoonshuishouden	2- / 3-k kamerwoning; huurprijs € 752 - € 1.000	Appartement, indicatief 50 - 70 m ²)	

Woonproducten in vrije sector

	Beoogde doelgroep	Welke woning hoort hier bij?	Indicatief te realiseren %
Vrije Sector A (koop tussen € 200.000 en € 400.000; huur > € 1.000)	starter / doorstromer	Appartement, rijwoning; tussen € 200.000 en € 400.000 waarschijnlijk geen rijwoning mogelijk binnen deze prijsrange	VS A: 35% VS B en C: 20%
Vrije Sector B (koop tussen € 400.000 en € 600.000; huur > € 1.000)	doorstromer, 2- en meer-persoonshuishouden	Alle woningtypen, tussen € 400.000 en € 600.000	
Vrije Sector C (koop > € 600.000; huur > € 1.000)	doorstromer, 2- en meer-persoonshuishouden	Alle woningtypen, boven € 600.000	

De definities van 'sociale huur', 'sociale koop' en 'middenhuur' zijn uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

- **Sociale huurwoningen** zijn huurwoningen met een aanvangsprijs onder de liberalisatiegrens waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd.
- **Sociale koopwoningen** zijn koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000. In de werkelijkheid van de prijsontwikkelingen in de woningmarkt van 2021 zullen dit vooral 1- en 2-kamerwoningen zijn. We streven er naar dat in dit prijssegment ook 3-kamerwoningen worden toegevoegd.
Vanwege de betrokkenheid van de gemeente Houten bij de Woondeal Utrecht is de gemeente Houten sinds april 2021 automatisch aangemeld voor een experiment waardoor de gemeente de beleidsvrijheid krijgt om de verkoopgrens voor sociale koopwoningen op te hogen tot de NHG-kostengrens (€ 325.000, prijspeil 2021) Om betaalbaarheid voor huishoudens met lagere inkomens te borgen betekent dit zeker niet dat betreffende sociale koopwoningen allen een koopprijs tot aan dit maximum zouden moeten krijgen.
- **Middenhuurwoningen** zijn huurwoningen met een aanvangshuur van tenminste de liberalisatiegrens en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde jaarlijks te indexerende aanvangshuur waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd.
- **Goedkope koopwoningen** zijn koopwoningen tussen € 200.000 en indicatief € 400.000.



Foto: André Botemans

BIJLAGE E

Ambities en toezeggingen

In deze bijlage behandelen we een aantal speerpunten van het college van B&W. Hierover is in de afgelopen periode verschillende keren gesproken met de gemeenteraad. Ook zijn er enkele toezeggingen gedaan aan de gemeenteraad.

- a. bevordering van inwonersinitiatieven en particulier opdrachtgeverschap;
- b. bevordering van kansen voor starters op de woningmarkt;
- c. bevordering van doorstroming binnen de Houtense woningvoorraad;
- d. de transformatieopgave van de woningvoorraad van Viveste.

a. bevordering van inwonersinitiatieven en particulier opdrachtgeverschap

In het Collegeprogramma 2018-2022 is aangegeven dat wij creatieve en toekomstbestendige wooninitiatieven ondersteunen. Wij faciliteren en stimuleren initiatieven van derden, die we uitnodigen en uitdagen om vraagstukken op te pakken en zetten in op een diversiteit aan woonconcepten die aansluiten bij verschillende leefstijlen.

Hierna gaan wij in op besluitvorming in 2017 over het Programma Ruimte en op de gevolgen die dit heeft gehad voor de ambtelijke organisatie. Daarna geven we aan op welke wijze wij inwonersinitiatieven willen bevorderen.

In 2017 heeft de gemeenteraad het Programma Ruimte vastgesteld. Volgens dit Programma Ruimte stelt de gemeente voor locaties in eigendom van de gemeente een Startnotitie op die door de gemeenteraad (zonder participatie) wordt vastgesteld. Daarin staan gemeentelijke uitgangspunten en wordt tevens aangegeven op welke wijze de betreffende locatie wordt ontwikkeld (namelijk via een aanbesteding of een kale grondverkoop). Op de lijst van alle mogelijke concept-woningbouwinitiatieven (die het gemeentelijk Gebiedsmanagersoverleg GMO bijhoudt) kunnen meerdere partijen staan die een vergelijkbaar programma (bijvoorbeeld op het gebied van wonen&zorg) omarmen. Met deze potentiële kandidaten moet zorgvuldig worden omgegaan. Deze partijen worden geïnformeerd over de procedure en zij kunnen desgewenst een bod uitbrengen op het gestelde in de Startnotitie. Het kan dus zijn dat een inwonersinitiatief op een bepaalde locatie gaat concurreren met mogelijke andere initiatiefnemers. Dat vereist een zorgvuldige benadering van de kant van de gemeente om niet-transparante bevoordeling van een initiatiefnemer ten opzichte van andere initiatiefnemers en risico op schadeclaims te voorkomen. Een praktisch punt is dat het besluit over het Programma Ruimte heeft geleid tot minder gemeentelijke projectleiders die wooninitiatieven kunnen begeleiden. Daarnaast heeft de gemeente op dit moment weinig grond in eigendom. Het bovenstaande stelt dus beperkingen aan de ambitie om Houtense inwonersinitiatieven te faciliteren.

Wij willen participatie breder trekken dan alleen intensief contact en overleg met bewoners die het meest nabij een woningbouw'vlek' wonen omdat wij het algemeen belang in het oog willen houden. Immers: draagvlak is meer dan draagvlak op micro-niveau. Ook is het onze taak om de doelstelling om tegemoet te komen aan de woningbehoefte te bewaken. Wij stellen daarvoor een monitoringsysteem op. Binnen dit gegeven kader zullen wij participatie volop nastreven. Een tweede rode draad is de wens om vernieuwende woningconcepten en collectief particulier opdrachtgeverschap kansen te geven (een cpo is een constructie die ervoor zorgt dat toekomstige bewoners meer invloed hebben op de ontwikkeling van de woning (koop of huur)). Als college staan we hier voor open en zullen

wij dit stimuleren. Een gegeven is dat veel locaties in eigendom zijn van particuliere organisaties. Wij zullen hier invulling aan geven door deze eigenaren er op aan te spreken de gewenste diversiteit aan woonvormen te zoeken en in een vroeg stadium van projectontwikkeling een bestand van woningzoekenden aan te leggen. Het eigendom van woningbouwlocaties door particuliere ontwikkelaars hoeft collectief of coöperatief opdrachtgeverschap niet in de weg te staan. Maar in die gevallen houden we deze eigenaren verantwoordelijk voor een optimaal participatieproces. Als er sprake is van gemeentelijk grondeigendom zullen wij op een vergelijkbare manier onze verantwoordelijkheid pakken. Als er een startnotitie voor een ontwikkelgebied wordt opgesteld zal dit verder worden uitgewerkt. Dit impliceert ook het contact leggen met overige geïnteresseerden, zoals omwonenden. Het doel daarvan is het meedenken over het eindproduct te bevorderen.

Samengevat is de conclusie dat wij positief staan tegenover de ambitie voor bevordering van inwonersinitiatieven.

b. bevordering van kansen voor starters op de woningmarkt;

In het Collegeprogramma 2018-2022 is opgenomen dat we voor woningbouw het zwaartepunt leggen bij het toevoegen van gelijkvloerse woningen. De uitkomst van het woningbehoefteonderzoek van Companen uit 2019 ondersteunt dit. Door de ontwikkelingen van de laatste jaren zien we dat (vooral: jonge) starters steeds meer problemen ondervinden om zich op de woningmarkt te begeven. Dat geldt zowel voor de start van de wooncarrière in kleine (vooral) huurwoningen) als ook in goedkopere koopwoningen. We gaan hier in op de volgende onderdelen:

- starterswoningen in sociale huur
- starterswoningen in middenhuur en koop
- flexwoningen
- tiny houses
- overig beleid

Starterswoningen in de sociale huur

Wij zien voor Viveste een belangrijke rol voor de realisatie van 1- en 2-kamerwoningen. Voor dergelijke kleine woningen voor spoedzoekers gaat het om een toevoeging met indicatief 100 woningen. Voor het overige gaat het om 2- en 3-kamerwoningen. Wij onderkennen dat Viveste vooral wil inzetten op het realiseren van lange verhuisketens door vooral passende woningen te bouwen voor doorstroming van ouderen. Viveste ziet flexibel inzetbare 2-kamer appartementen als onderdeel van de reguliere nieuwbouwopgave. Flexibiliteit is eveneens mogelijk door al bij de bouw rekening te houden met de mogelijkheid van samenvoeging.

Starterswoningen in middenhuur en koop

In hoofdstuk 6 gaan we in op instrumenten die we willen inzetten voor een betere betaalbaarheid van woningen, waaronder mogelijke koopproducten om starters te helpen bij het kopen van een woning. Wat betreft de overige woningbouw: volgens de berekende woningbehoefte bestaat het merendeel daarvan uit kleinere gelijkvloerse woningen. Als deze woningen worden gebouwd zullen deze ook voor starters geschikt zijn.

Flexwoningen

In de huurmarkt stimuleert het Rijk de realisatie van zogeheten 'flexwoningen'. Wij interpreteren dit als 1- 2-kamerwoningen) voor vooral spoedzoekers. Voor de ontwikkeling van dergelijke woningen zien wij een rol voor onze woningstichting Viveste. Als wordt bedoeld dat dit tijdelijke woningen zouden zijn die na verloop van tijd moeten worden afgebroken of verplaatst, dan gaan wij dit niet nastreven, behalve in

uitzonderingssituaties. Er zijn verschillende redenen waarom we hier niet enthousiast over zijn:

- er zal altijd een discussie ontstaan over toekomstige verplaatsing naar een andere locatie. Vanwege (in het algemeen: ruimtegebrek) zal het vinden van een nieuwe locatie moeilijk en onzeker zijn. Het gevaar bestaat dat beloftes die gedaan zijn in het participatietraject over de tijdelijkheid met omwonenden later niet gestand kunnen worden gedaan;
- 'tijdelijkheid' betekent dat er een noodzaak is van herhuisvesting van de bewoners. In een permanent schaarse woningmarkt is dat altijd lastig. Bovendien zal het een langdurig proces zijn om de bewoners te herhuisvesten. Dit betekent automatisch huurderving door leegstand.
- het is niet redelijk richting een ontwikkelaar/exploitant (bijvoorbeeld Viveste) omdat het risico bestaat, bij het ontbreken van een nieuwe locatie, dat de investering moet worden afgeschreven.

We kijken kritisch positief naar dit product in de Houtense woningmarkt. Als dit bijdraagt aan de woonopgaven waar de gemeente voor staat zullen we meedenken. Van belang zijn concrete mogelijkheden (met name locaties) voor vervolghuisvesting, betrouwbare communicatie richting omwonenden, betreft het bestaande bouw of nieuwbouw, doelgroepen en een sluitende business case.

Tiny houses

'Tiny houses' kunnen ook een rol spelen bij de woningbehoefte van starters en mogelijk andere woningzoekenden. Dit zijn grondgebonden woningen, eenlaags, met een kleine breedte ('beukmaat'), op een kleine kavel. Veelal is sprake van een ideële doelstelling van 'ontspulling', het genoeg willen nemen met een zeer kleine woning met lage woonlasten. Omdat woningbouwmogelijkheden schaarser zullen worden zal duidelijk zijn dat het laagbouw-concept van tiny houses lastig is te verwezenlijken. Wij onderkennen dat het concept sympathiek in de oren klinkt vanwege de ideële doelstelling. Dit staat haaks op het gegeven van schaarse -en dus dure- grond in Houten. Om toch enige realisatie van deze woonvorm mogelijk te maken geven wij in de verschillende toekomstige startnotities de ontwerp opgave hier voor mee. Om geen onrealistische verwachtingen te wekken verwachten wij dat dit per ontwikkelgebied om hooguit vijf woningen kan gaan.

Overig beleid

Wij verbeteren de kansen voor starters via beleid voor de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woningen ('verkamering': het delen van voorzieningen zoals keuken en sanitair) en splitsing van woningen. Wij werken aan deze initiatieven mee als de leefbaarheid in de naaste omgeving dat toelaat. Dit is uitgewerkt in onze gemeentelijke Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing, december 2019. Daarnaast werken wij mee aan initiatieven van Viveste t.a.v. Friendscontracten en een vergelijkbaar initiatief "Kamers met Aandacht", tijdelijke kamerverhuur voor jongeren uit Jeugdhulp met Verblijf.

c. ambitie over bevordering van doorstroming binnen de Houtense woningvoorraad

Onze wens is dat bestaande woningen beter, intensiever, worden gebruikt (dus: grotere huishoudens in grotere woningen, kleinere huishoudens in kleinere woningen). De praktijk blijkt weerbarstig.

Hieronder gaan we in op:

- het verhuisgedrag (volgens het WBO van Companen 2019)
- verhuizingen naar sociale huurwoningen via het systeem van WoningNet
- de regelgeving rond woningtoewijzing
- de mogelijkheden om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen

Het verhuisgedrag (volgens het WBO van Companen 2019)

Over het verhuisgedrag naar alle typen woningen in koop en huur in de afgelopen jaren in Houten van en naar de regio trekt Companen de volgende conclusies:

- Houten heeft deze tien jaar bij vrijwel alle huishoudensgroepen een evenwicht in het aantal vestigers en vertrekkers. Het (per saldo) vertrek van jonge huishoudens komt vooral door jongeren die gaan studeren en uit huis vertrekken om (semi-)zelfstandig in een studentenstad te gaan wonen.
- In aantallen zien we dat vestigers in belangrijke mate kleine huishoudens zijn van 18 tot 50 jaar, en gezinnen met kinderen. Vestigers ouder dan 50 jaar zien we weinig. Dan gaat het om enkele tientallen per jaar. Daar lijkt Houten op basis van de trend weinig betekenis voor te hebben.
- Migratie is voornamelijk gericht binnen Houten of binnen de U16. Er zijn verhoudingsgewijs weinig huishoudens van buiten de U16 die zich in Houten vestigen. Houten is dus sterk afhankelijk van de lokale en regionale markt voor het invullen van de woningbehoefte. Dat patroon zien we ook in IJsselstein, Montfoort en Wijk bij Duurstede.
- Houten heeft een sterke verhuisrelatie met Bunnik, IJsselstein, Zeist, Utrecht en Nieuwegein; de zuidkant (A12-zone) van de regio.
- Huishoudens zijn vooral verhuisd naar koopwoningen en dan met name naar rij/hoekwoningen. De groeiende groep ouderen (65-plus) en in mindere mate jonge huishoudens (tot 30 jaar) zijn vaker georiënteerd op een huurwoning. Bij deze groepen betreft dit ook vaak een appartement; vooral dus in de huur, maar deels ook in de koopsector.
- Vestigers komen relatief veel uit de regio, waarbij met name naburige gemeenten in beeld zijn. Vestiging van buiten de U16 is heel beperkt.

Verhuizingen naar sociale huurwoningen via het systeem van WoningNet

In BIJLAGE F staan de belangrijkste overzichten van een RIGO-onderzoek over de woningtoewijzingen in de U16 in de periode 2014-2020. Samengevat zijn de conclusies:

- De vraag van woningzoekenden is aanzienlijk gestegen. In 2014 waren er 32.000 woningzoekenden actief (d.w.z. dat deze in een jaar minimaal 1 keer hebben gereageerd op het woningaanbod van WoningNet). In 2020 is dat gestegen naar 44.000 woningzoekenden.
- Het jaarlijks aanbod (de voor verhuur vrijkomende sociale huurwoningen) is gedaald van 6.200 woningen naar 5.300 woningen. Reden: doorstroming naar koopwoningen stukt door sterk stijgende verkoopprijzen.
- Het toewijzingsproces is vanaf 2014 gaandeweg gewijzigd. Het meest opvallende is dat het jaarlijks aandeel toewijzingen aan bijzondere doelgroepen sterk is gestegen (van 12% naar 29%). Deze woningen zijn dus niet toegankelijk voor reguliere woningzoekenden maar worden via maatwerk toegewezen. Dit is uitvoering van het rijksbeleid om deze doelgroepen (langer) zelfstandig te laten wonen. De keerzijde is dat reguliere woningzoekenden aanzienlijk langer moeten wachten.
- De slaagkans (d.w.z. het aantal woningtoewijzingen via WoningNet advertenties gedeeld door het aantal actieve woningzoekenden, exclusief bemiddeling) is gedaald van 17% naar 9%.
- De gemiddelde inschrijfduur ('wachtijd') van ingeschreven woningzoekenden via het aanbodmodel is over deze jaren geleidelijk gestegen van 7,8 jaar naar 10,2 jaar (Houten: van 8,7 jaar naar 9,6 jaar).

De regelgeving rond woningtoewijzing

Het wettelijk kader rond woningtoewijzing is geregeld in de Huisvestingswet (2014). Voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen werken wij in de U16 samen via een model-Regionale huisvestingsverordening, die door elke individuele gemeenteraad wordt vastgesteld. De laatste versie in Houten is op 14 december 2021 vastgesteld. De Huisvestingswet bepaalt dat jaarlijks maximaal 25% van de sociale huurwoningen (nieuw en bestaand) via voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met een 'lokale binding' (ingezetenen).

Toewijzing van nieuw gebouwde sociale huurwoningen: In de praktijk bieden corporaties in veel gemeenten deze woningen met voorrang aan aan eigen ingezetenen. Dit draagt bij aan draagvlak voor

dergelijke bouwprojecten. In de meeste gevallen is de omvang van de nieuwbouw van sociale huurwoningen kleiner dan 25% van het totaal aantal jaarlijks vrijkomende te verhuren sociale huurwoningen. Daarom zullen wij voortzetten dat nieuw gebouwde sociale huurwoningen met voorrang aan eigen ingezetenen worden aangeboden.

Toewijzing van bestaande, voor verhuur beschikbare, sociale huurwoningen: wij zijn van mening dat er sprake is van een regionale woningmarkt in de U16, of van subregionale woningmarkten daarin. Dit blijkt uit het WBO van Companen en het blijkt uit gegevens van WoningNet over de toewijzing van sociale huurwoningen. Houtense woningzoekenden zoeken ook een woning in de regio of een subregio. Omgekeerd zoeken regionale woningzoekenden ook een woning in Houten (veel van de huidige ingezetenen in Houten hebben dat in het verleden gedaan). Ons standpunt is daarom dat bestaande sociale huurwoningen moeten worden toegewezen volgens de afspraken die wij binnen de U16 hebben vastgelegd in de huisvestingsverordening. Dit komt er op neer dat woningzoekenden die ingeschreven staan in de woningzoekendenregistratie van WoningNet geen belemmeringen moeten ondervinden in het zoeken van een woonplaats. Dit betekent bij bestaande sociale huurwoningen geen voorrang voor woningzoekenden die nu in Houten wonen.

Toewijzing van overige nieuwbouw in Houten (vrije sector huur en koop): De Huisvestingswet (2014) gaat uit van vrije vestiging. Voorrang voor Houtenaren is strijdig met deze wet. Wat wel kan, en dat gebeurt, is dat ontwikkelaars/makelaars bereid zijn om de promotie van de nieuwbouw te richten op de plaatselijke bevolking. Op deze manier hebben inwoners van Houten een informatievoorsprong. Wij willen dit bij gebiedsontwikkeling opnemen in startnotities. Als zou blijken dat woningen onvoldoende worden verkocht (als de lokale behoefte verzadigd is) kunnen ontwikkelaars de marketing verbreden. Bij initiatieven voor nieuwbouw met zorg (koop en/of huur), bijvoorbeeld via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, ondersteunen wij de eerste toewijzing aan inwoners van Houten. Dit kan contractueel afgesproken worden met ontwikkelaars.

Toewijzing van bestaande koopwoningen in Houten: uiteraard heeft de gemeente hier geen zeggenschap over omdat eigenaren zelf bepalen aan wie deze woningen worden verkocht.

De mogelijkheden om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen

Om doorstroming binnen de Houtense woningmarkt te bereiken is het belangrijkste om de juiste woningen via nieuwbouw toe te voegen. Op die manier ontstaan er keuzemogelijkheden om door te stromen naar een woning die het meest passend is gelet op huishoudenssamenstelling en inkomen.

Voor nieuwbouw van koopwoningen is het principe van vrije vestiging door woningzoekenden uit Houten en buiten Houten het uitgangspunt. Binnen dat principe doen wij een beroep op ontwikkelaars/makelaars om de marketing vooral te richten op woningzoekenden uit Houten. Het doel is dat de eigen bevolking bij voorrang in aanmerking komt bij de nieuwbouw, daarna de regionale woningzoekenden. De in Houten werkzame makelaars geven aan de marketing voor een bepaalde periode op de inwoners van de Gemeente Houten te kunnen richten en daarna “vrij te geven” om de woningen breder in de regio aan te bieden. Zij wijzen er op dat veel marketing momenteel online plaats vindt waardoor het de vraag is hoe de lokale voorrang praktisch gerealiseerd kan worden.

De woningtoewijzing van sociale huurwoningen mag volgens de Huisvestingswet jaarlijks voor maximaal 25% met voorrang aan woningzoekenden met lokale binding (ingezetenen). Vanaf 2020 werkt de Van Groot naar Beter regeling (VGnB) regionaal (via WoningNet). In 2020 is hier ongeveer 40 keer gebruik van gemaakt bij sociale huurwoningen in Houten, waarvan 10 huurders die uit Houten komen. Daarnaast hebben 5 Viveste-huurders uit Houten voorrang gekregen op een woning bij een andere corporatie in 2020. Het blijkt dat bewustwording en communicatie aandacht verdienen. Zo verwacht

ten veel senioren bijvoorbeeld een hogere huur bij doorstroming, maar zijn zij er vaak niet van op de hoogte dat de huurtoeslag meegroeit bij een hogere huur. Lokale seniorenvoorrangsregelingen zijn beperkt inzetbaar vanwege de uniforme voorrangsregels van VGnB.

De vraag is overigens in hoeverre aanvullende lokale voorrangsregels noodzakelijk zijn. Van alle woningtoewijzingen vanaf 2018 in Houten komt ongeveer 42% uit de gemeente. Lokale voorrang-regels bij nieuwbouw kunnen wel helpen bij het inzetten van de verhuisbeweging van met name senioren. Tegelijkertijd moeten we reëel zijn: woningzoekenden bepalen zelf of zij toe zijn aan een verhuizing. De ervaring leert dat vooral ouderen weinig verhuisgeneigd zijn. Voor nieuwbouw van sociale huur willen wij voorrang geven aan Houtense ingezetenen. Een keerzijde van het instellen van extra voorrangsregels voor specifieke groepen woningzoekenden is dat andere groepen “verder achterin de rij” komen. De grootste groep woningzoekenden is de ‘algemene groep’ (30 t/m 64 jaar). De positie van deze groep staat al op achterstand door voorrangregels voor andere groepen (denk aan: seniorenvoorrang, achterlaten grote woning, jongerenvoorrang, kernbinding).

Platform31 heeft onderzoek gedaan naar doorstroming tussen sociale huurwoningen. Volgens dat onderzoek zou een combinatie van huurkorting, voorrang voor woningzoekenden op de wachtlijst en bemiddeling (ondersteuning en verhuishulp) succesvol zijn om verhuizingen te stimuleren. Tijdens een expertmeeting ‘wonen en zorg’ van de U16 op 15-4-21 is gewezen op de systeemwereld van gemeenten en corporaties (gericht op het bevordering van doorstroming van ouderen opdat een herbezetbare woning vrijkomt) tegenover de leefwereld van ouderen die prettig willen wonen en de tijd willen nemen voordat de ingrijpende stap van verhuizing wordt gezet.

De aanbevelingen uit deze bijeenkomst:

- Aanstelling van wooncoach (naar voorbeeld van Nieuwegein) die zelf ouderen benadert, die vrijblijvend informeert over de verschillende mogelijkheden. Woningstichting Mitros bijvoorbeeld constateerde dat in hun woningen in Utrecht en Nieuwegein 7.000 ouderen 70+ woonden. Dat was aanleiding om deze groep actief te benaderen. Aandachtspunt: kostenverdeling gemeente/corporatie(s).
- Een betere marketing van bestaande wooncomplexen kan heersende vooroordelen wegnemen. Regelmatig is sprake van vooroordelen over bijvoorbeeld hoge(re) huur ten opzichte van huidige woning of over de kwaliteit van woningen.
- Ga na of het digitale systeem van WoningNet voor de doelgroep ouderen wel zo geschikt is. Dit vraagt namelijk computervaardigheden en bijvoorbeeld snelle besluitvorming (binnen 24 uur is besluit nodig over acceptatie van een huurwoning). Vaak willen ouderen meer tijd nemen voor een beslissing. Meer aandacht voor de leefwereld van ouderen maakt het dan nodig om meer tijd te nemen voor woningtoewijzing.

Volgens Platform31 is een aanpak met de inzet van meerdere mogelijke interventies aan te raden en is individueel maatwerk het sleutelwoord voor een geslaagd doorstroombesleid. Platform31 adviseert in te zetten op interventies die zich hebben bewezen, zoals: passend aanbod, informeren en adviseren zowel collectief als individueel, ontzorgen van de senior, inzetten van een prijsprikkel, voorrang geven. Het inzetten op bewustwording bij senioren is essentieel om tijdige keuzes te stimuleren. Deze bewustwording kan zowel in een collectieve campagne gedaan worden, maar dan wel liefst ondersteund door een individuele benadering. Belangrijk is juiste en volledige voorlichting, bijvoorbeeld op de mogelijke gevolgen van de verhuizing op de kwaliteit van leven en op het totale financiële plaatje (wellicht stijgt de huur, maar dalen de energielasten en wordt de huurtoeslag hoger).

En er is het advies te richten op het verleiden van latente wensverhuizers, en het rekening houden met de tijd die senioren nodig hebben om hun eigen beslisproces te doorlopen.

Samengevat gaat het om een combinatie van de volgende acties: passend woonaanbod toevoegen, voorrang bij toewijzing van sociale of middenhuurwoningen, marketing van wooncomplexen en het ontzorgen van de ouderen in de fase rond verhuizing. Viveste en de gemeente werken samen een plan van aanpak uit over in te zetten instrumenten om de doorstroming op gang te krijgen.

d. de transformatieopgave van de woningvoorraad van Viveste

In de Woonvisie 2016-2025 (maart 2016) is de transformatieopgave van Viveste beschreven. Daarin staat: *Momenteel voldoet de woningvoorraad van Viveste voor een groot deel (plm 80%) niet aan het huidige rijksbeleid voor de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens ('de volkshuisvestelijke doelgroep'). Een aanzienlijk deel van de woningen is namelijk van een dermate hoog niveau qua oppervlak, kwaliteit en potentiële huurprijs dat dit eerder geschikt is voor huishoudens met een hogere inkomenspositie dan de volkshuisvestelijke doelgroep.*

Viveste staat dus voor de opgave om te voldoen aan de (toekomstige) behoefte op basis van passende woningen (op Woningwaarderingssysteem -WWS- punten) met een financieel duurzame businesscase. Deze opgave bestaat uit het transformeren en verkopen van ongeveer 2.000 woningen. Het is niet reëel om te veronderstellen dat de transitieopgave waar Viveste zich voor geplaatst ziet binnen tien jaar is gerealiseerd. De gemeente is echter voornemens om zo veel als in haar vermogen ligt deze transitie mogelijk te maken.

Viveste heeft najaar 2020 haar Portefeuillestrategie 2020-2030 vastgesteld. Hoofdpunten zijn:

- appartementen in een stedelijk milieu voor kleinere huishoudens (2- en 3-kamer woningen) toevoegen zodat er een divers woningaanbod ontstaat dat recht doet aan de bevolkingssamenstelling;
- het geleidelijk verkopen van grote eengezinswoningen om in te spelen op de veranderende behoefte van toekomstige huurders. Het gaat om niet passende, ruime grondgebonden eengezinswoningen van te hoge kwaliteit (op termijn). Vanwege opbrengstenmaximalisatie wil Viveste dit vooral doen via het regulier uitpanden aan zittende huurders of derden;
- 'middenhuur'woningen toevoegen voor lage middeninkomens (huishoudens met een te hoog inkomen waardoor zij niet in aanmerking komen voor sociale huur);
- transformatie van de woningvoorraad gebeurt ook door het verbeteren van de energieprestaties van de sociale huurwoningen. Het streven is dat 40% van de huidige woningvoorraad CO2 neutraal is in 2040. In de afweging tussen de opgave voor nieuwbouw of de duurzaamheidsopgave kiest Viveste uitdrukkelijk voor het prioriteit geven tot 2040 aan de (sociale) woningbouwopgave.

Eind 2020 is wat betreft de transformatieopgave van de woningvoorraad van Viveste de situatie als volgt. Vanaf 2016 tot en met 2020 is er sprake geweest van een netto toename van 298 sociale huurwoningen. Dit is een optel- en aftreksom van nieuwbouw (+372) en terugkoop van Koopgarantwoningen die verder als sociale huurwoningen worden verhuurd (+116) en verkoop (-190).

Voor de periode 2021-2024 is de prognose nieuwbouw (+220, dit gegeven is tamelijk veranderlijk) en terugkoop van Koopgarant (begroot +52) en verkoop (begroot -160, de verwachting is dat het feitelijk aantal ongeveer de helft is en wellicht minder). Dus een netto toename van 192 woningen.

Voor de periode 2016-2024 betekent dat een netto toename van (indicatief) 490 woningen.

Vanaf 2021 gaat de gemeente voor de periode tot 2040 uit van een gewenste toename van sociale huurwoningen met 1.550 woningen boven op de huidige sociale huurvoorraad. In de prestatieafspraken leggen we vast dat ook de in de toekomst verkochte woningen moeten worden gecompenseerd. Dit komt dus bovenop de nieuwbouwopgave.

De woningen die Viveste heeft verkocht en nog zal verkopen zullen verder als middeldure en zelfs dure koopwoningen eigendom worden van eigenaar/bewoners. Daarmee wordt voldaan aan een stukje van de behoefte aan deze woningen.



BIJLAGE F

Verhuisgedrag en woonruimteverdeling sociale huurwoningen

In deze bijlage gaan we in op het verhuisgedrag

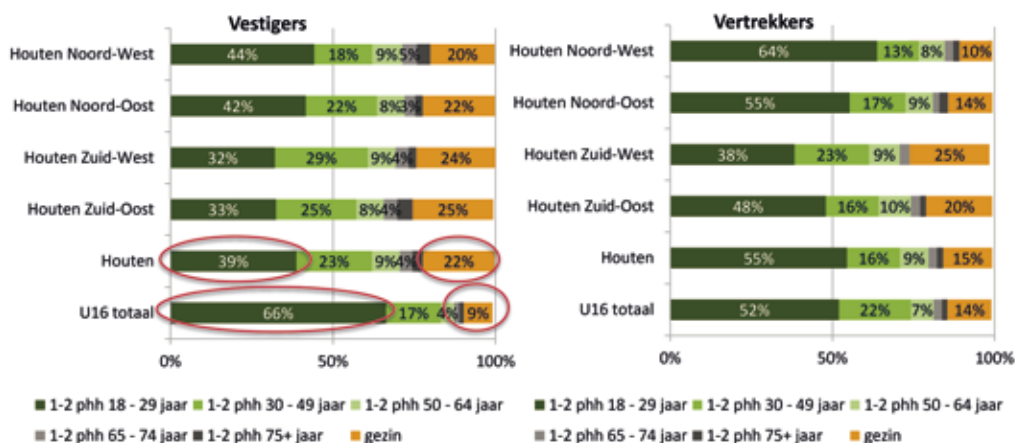
- Het verhuisgedrag in de afgelopen jaren in Houten en van en naar de regio;
- Verhuizingen naar sociale huurwoningen via het systeem van WoningNet van 2014 tot 2020.

a. Het verhuisgedrag in de afgelopen jaren in Houten en van en naar de regio

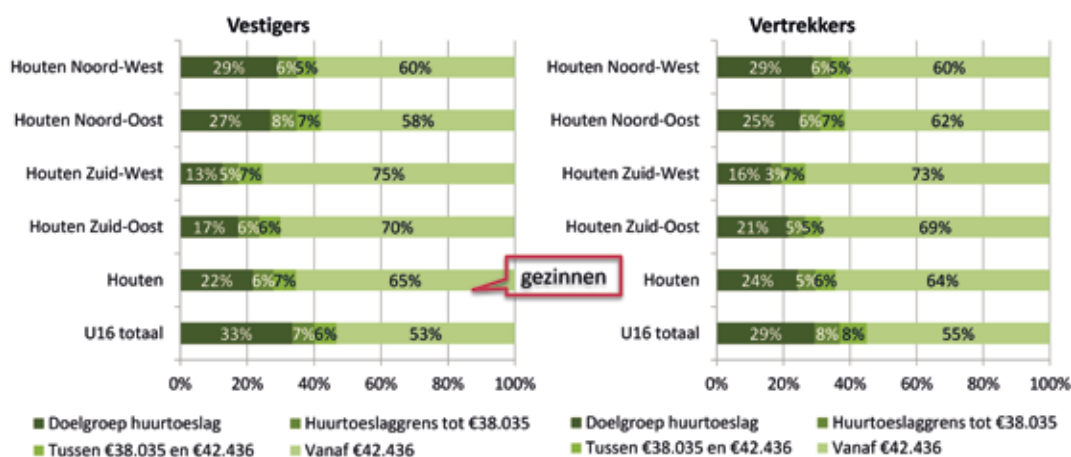
In het bijlagenrapport van het WBO (pag. 37-45) gaat Companen in op dit verhuisgedrag. Companen trekt de volgende conclusies (over de periode 2006-2016):

- Houten heeft deze tien jaar bij vrijwel alle huishoudensgroepen een evenwicht in het aantal vestigers en vertrekkers. Het (per saldo) vertrek van jonge huishoudens komt vooral door jongeren die gaan studeren en uit huis vertrekken om (semi-)zelfstandig in een studentenstad te gaan wonen.
- In aantallen zien we dat vestigers in belangrijke mate kleine huishoudens zijn van 18 tot 50 jaar, en gezinnen met kinderen. Vestigers ouder dan 50 jaar zien we weinig. Dan gaat het om enkele tientallen per jaar. Daar lijkt Houten op basis van de trend weinig betekenis voor te hebben.
- Migratie is voornamelijk gericht binnen Houten of binnen de U16. Er zijn verhoudingsgewijs weinig huishoudens van buiten de U16 die zich in Houten vestigen. Houten is dus sterk afhankelijk van de lokale en regionale markt voor het invullen van de woningbehoefte. Dat patroon zien we ook in IJsselstein, Montfoort en Wijk bij Duurstede.
- Houten heeft een sterke verhuisrelatie met Bunnik, IJsselstein, Zeist, Utrecht en Nieuwegein; de zuidkant (A12-zone) van de regio.
- Huishoudens zijn vooral verhuisd naar koopwoningen en dan met name naar rij/hoekwoningen. De groeiende groep ouderen (65-plus) en in mindere mate jonge huishoudens (tot 30 jaar) zijn vaker georiënteerd op een huurwoning. Bij deze groepen betreft dit ook vaak een appartement; vooral dus in de huur, maar deels ook in de koopsector.
- Vestigers komen relatief veel uit de regio, waarbij met name naburige gemeenten in beeld zijn. Vestiging van buiten de U16 is heel beperkt.
- Vertrekkers gaan juist vaak naar studentensteden als Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Leiden. In de regio is daarnaast Nieuwegein in beeld.

Wie zijn de vestigers, wie vertrekken?



Uit deze figuur blijkt dat de vestigers in Houten verschillen van die van de U16. In Houten is het aandeel zich vestigende gezinnen ruim twee keer zo groot als in de U16, namelijk 22% ten opzichte van 9%. De jongste huishoudens tussen 18 en 29 jaar trekken relatief veel vaker naar andere gemeenten in de U16.



Het inkomen van de vestigers en vertrekkers is over het algemeen in evenwicht in Houten. In sommige wijken vertrekken huishoudens met hogere inkomens relatief vaker (Houten Zuid-West en Zuid-Oost) en in sommige wijken vertrekken lagere inkomens relatief vaker (Houten Noord-West en Noord-Oost). Vergeleken met de U16 heeft Houten een groot aandeel met een hoog inkomen.

B. Verhuizingen naar sociale huurwoningen via het systeem van WoningNet van 2014 tot 2020

Adviesbureau RIGO heeft in 2021 voor de U16 onderzoek gedaan naar de toewijzing van sociale huurwoningen vanaf 2014. Samengevat zijn de conclusies:

- De vraag van woningzoekenden is aanzienlijk gestegen. In 2014 waren er 32.000 woningzoekenden actief (d.w.z. dat deze in een jaar minimaal 1 keer hebben gereageerd op het woningaanbod van WoningNet). In 2020 is dat gestegen naar 44.000 woningzoekenden.
- Het jaarlijks aanbod (de voor verhuur vrijkomende sociale huurwoningen) is gedaald van 6.200 woningen naar 5.300 woningen. Reden: doorstroming naar koopwoningen stukt door sterk stijgende verkoopprijzen.
- Het toewijzingsproces is vanaf 2014 gaandeweg gewijzigd. Het meest opvallende is dat het aandeel toewijzingen aan bijzondere doelgroepen sterk is gestegen. Dit is uitvoering van het rijksbeleid om deze doelgroepen (langer) zelfstandig te laten wonen. De keerzijde is dat reguliere woningzoekenden aanzienlijk langer moeten wachten.

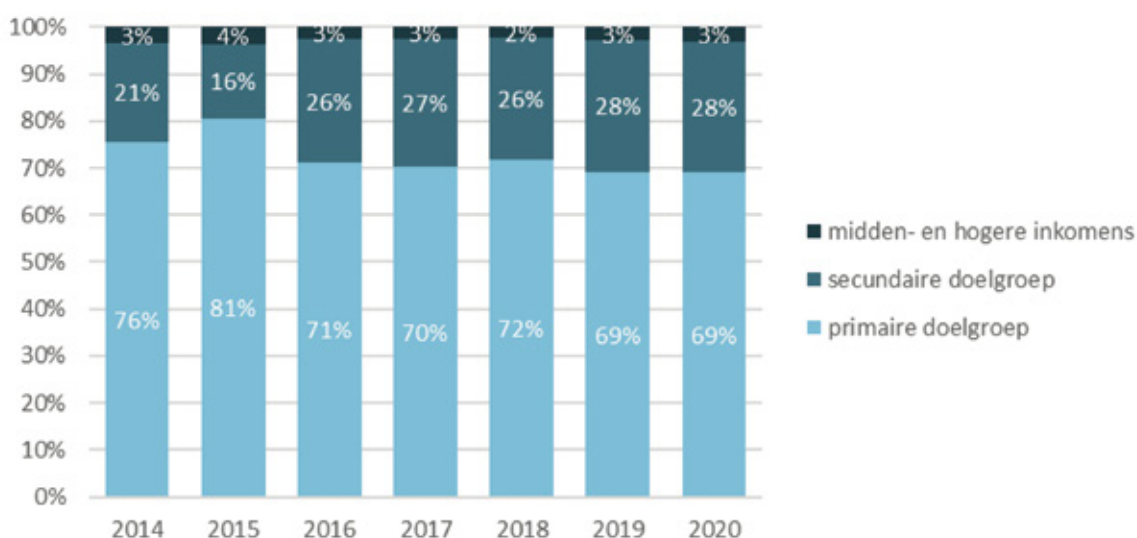
	2014	2020
advertenties via WoningNet	82%	61%
bemiddeling bijzondere doelgroepen	12%	29%
loting	6%	10%

Bron: WoningNet 2014-2020, bewerking Rigo 2021

- De slaagkans (d.w.z. het aantal woningtoewijzingen via WoningNet advertenties gedeeld door het aantal actieve woningzoekenden, exclusief bemiddeling) is gedaald van 17% naar 9%.

- De gemiddelde inschrijfduur ('wachttijd') van ingeschreven woningzoekenden via het aanbodmodel is over deze jaren geleidelijk gestegen van 7,8 jaar naar 10,2 jaar (Houten: van 8,7 jaar naar 9,6 jaar).
- De laagste inkomens (de 'primaire doelgroep' met belastbare inkomens voor 1-persoonshuishoudens tot ruim € 23.000,- en voor meerpersoonshuishoudens tot ruim € 32.000) krijgt ruim 70% van de sociale huurwoningen toegewezen. Ongeveer een kwart van de woningen gaat naar de 'secundaire doelgroep' met inkomens tot ongeveer € 40.000, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Toewijzingen naar inkomensgroep per jaar, 2014-2020



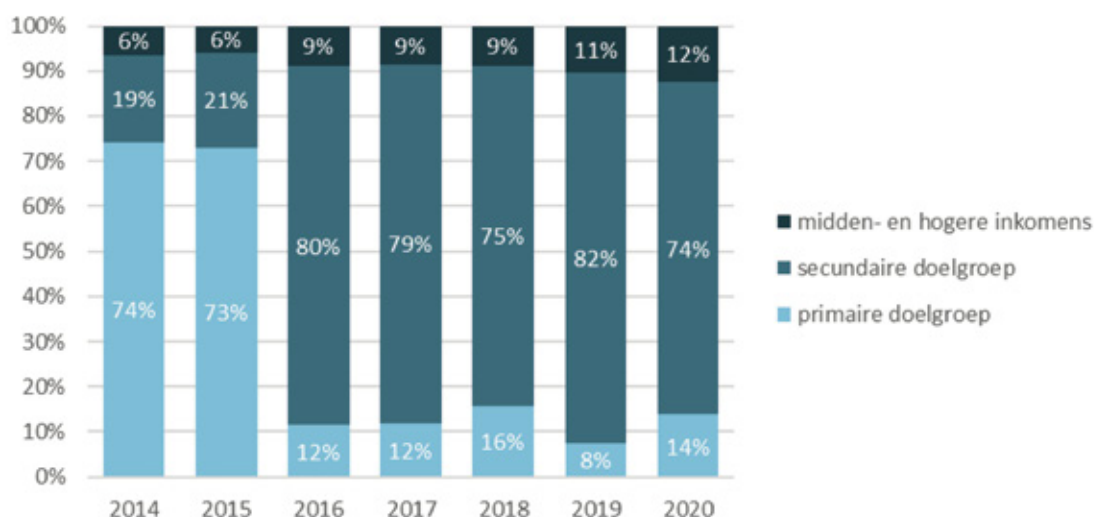
Bron: WoningNet 2014-2020, bewerking Rigo 2021

- Vanaf 2015 is het rijksbeleid rond financieel passend toewijzen aangescherpt. Dit beleid bepaalt dat de primaire doelgroep voor 95% onder de aftoppingsgrenzen gehuisvest moet worden. In 2014 en 2015 werd bijna driekwart van de woningen met een huur tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (de huishoudens met de laagste inkomens die in aanmerking komen voor huurtoeslag) zoals onderstaande tabel laat zien.

Toewijzingen huurprijsklasse tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens, naar inkomensgroep, 2014-2020

Door het aangescherpte rijksbeleid gebeurt dat vanaf 2016 nog voor slechts tussen ongeveer 10% a 15%. De conclusie is gerechtvaardigd dat in de U16 conform het rijksbeleid financieel passend wordt toegewezen, d.w.z. dat huishoudens met lagere inkomens in de juiste categorie sociale huurwoningen.

- De doorstroomregeling 'Van Groot naar Beter' heeft als doel grote woning (met vier kamers of meer) vrij te krijgen om opnieuw te verhuren. Daarvoor krijgen aspirant-doorstromers die dergelijke woningen achterlaten voorrang bij de toewijzing van kleine woningen (met drie kamers of minder. Deze regeling heeft vanaf 2019 regionale werking gekregen (daarvoor werkte deze binnen elke gemeente afzonderlijk). Dit betekent bijvoorbeeld dat een seniorenhuishouden uit Zeist met voorrang kan doorstromen naar een passende kleinere woning in Houten. In 2020 leidde deze regeling tot 560 toewijzingen in de U16 (in Houten in 2020: 46).



Bron: WoningNet 2014-2020, bewerking Rigo 2021

RIGO geeft verder de volgende overzichten:

Verhuringen van sociale huurwoningen per gemeente per jaar, 2014-2020

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bunnik	55	34	37	34	42	34	47
De Bilt	259	266	301	228	198	261	209
De Ronde Venen	154	239	205	281	277	219	204
Houten	200	200	277	349	361	234	257
IJsselstein	214	320	267	175	183	159	173
Lopik	54	49	43	62	50	46	50
Montfoort	55	36	56	53	46	35	43
Nieuwegein	624	654	483	423	546	416	543
Oudewater	85	87	48	53	51	85	43
Stichtse Vecht	263	320	331	313	315	316	331
Utrecht	2.789	2.481	2.262	2.340	2.437	2.150	2.320
Utrechtse Heuvelrug	317	260	203	219	199	169	236
Vijfheerenlanden (Vianen) ²	180	206	192	141	261	165	185
Wijk bij Duurstede	120	137	121	117	115	125	90
Woerden	292	356	248	290	313	202	269
Zeist	559	434	405	445	383	384	351
Regio Utrecht	6.220	6.079	5.479	5.523	5.777	5.000	5.351

Bron: WoningNet 2014-2020, bewerking Rigo 2021

Uit deze tabel blijkt dat het aantal vrijkomende sociale huurwoningen per jaar sterk kan veranderen. Dit heeft vooral te maken met oplevering van nieuwbouw. In de hele U16 is het jaarlijks aanbod vanaf 2014 sterk gedaald van ruim 6.200 naar ruim 5.300 woningen.

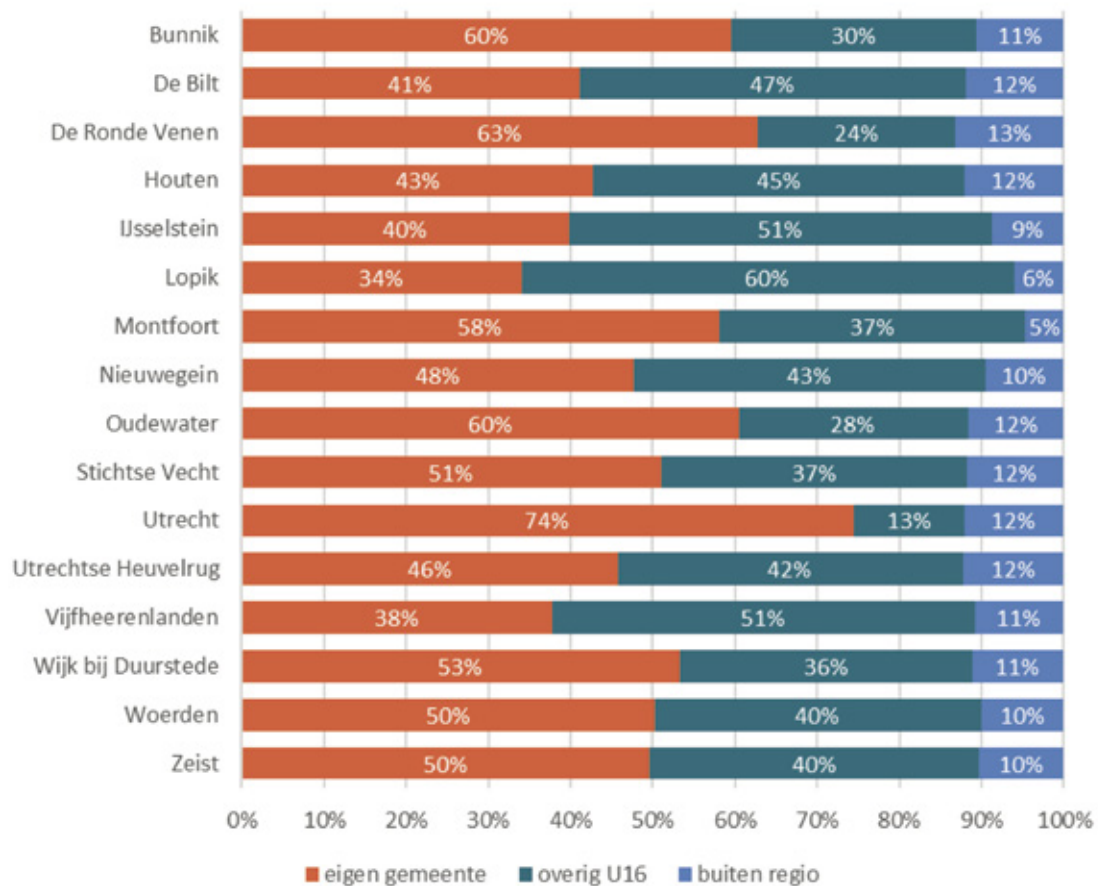
Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij verhuring sociale huurwoningen in het aanbodmodel, naar doorstromers, starters en per jaar, 2014-2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Doorstromer	9,3	10,4	9,9	10,8	11,7	10,6	10,6
Starter	7,2	7,8	8,2	8,6	9,2	9,6	10,0
Totaal	7,8	8,6	8,7	9,3	10,0	9,9	10,2

Bron: WoningNet 2014-2020, bewerking Rigo 2021

De gemiddelde wachttijd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in de U16 is in 7 jaar opgelopen naar 10,2 jaar.

Toewijzingen sociale huurwoningen naar herkomst, 2020



Bron: WoningNet 2020, bewerking Rigo 2021

Hier zijn de toewijzingen in 2020 per gemeente uitgesplitst naar herkomst van de woningzoekenden. Het aandeel verhuringen aan lokale woningzoekenden verschilt sterk per gemeente. In Utrecht wordt bijna driekwart van de woningen verhuurd aan lokale woningzoekenden. Ook in de gemeenten die het meest gebruikmaken van lokale binding – De Ronde Venen, Montfoort en Oudewater – worden relatief veel woningen verhuurd aan ingezetenen. In Houten wordt 43% van de sociale huurwoningen toegewezen aan eigen inwoners.

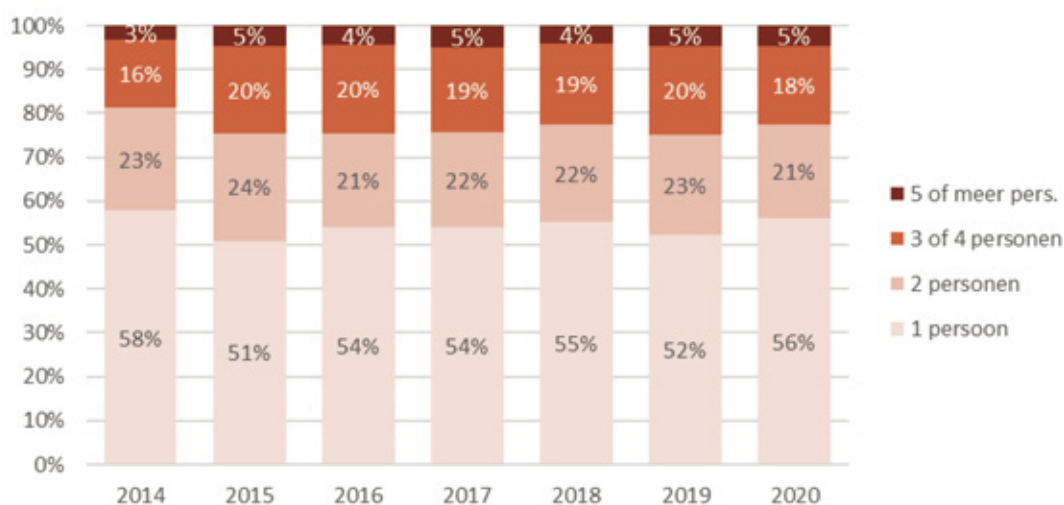
Toewijzingen sociale huurwoningen naar herkomst en bestemming, 2020

Uit de tabel op de volgende pagina blijkt dat 200 Houtense huishoudens in 2020 zijn verhuisd naar sociale huurwoningen. Daarvan zijn er 110 huishoudens verhuisd binnen Houten, dus naar woningen van Viveste, en 90 huishoudens naar elders in de regio (33 naar Utrecht en 23 naar Nieuwegein). Uit de tabel blijkt de regionale werking van de woningmarkt. Overheersend is het vinden van een sociale huurwoning in de 'eigen' gemeente, maar eveneens zoekt en vindt men in regiogemeenten. Dit patroon zien we in elke gemeente terug. Dit onderstreept de stelling om niet voor voorrang van eigen bevolking te pleiten bij de toewijzing van bestaande sociale huurwoningen.

Bestemming (woning)	Herkomst (woningzoekende)																	
	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheerenlanden	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten regio	Regio
Bunnik	28	-	-	-	-	-	-	1	-	-	9	1	-	-	-	3	5	47
De Bilt	1	86	-	-	1	1	-	7	-	2	59	6	2	-	-	19	25	209
De Ronde Venen	1	-	128	2	2	-	1	2	-	8	23	2	-	1	5	2	27	204
Houten	1	5	2	110	7	-	-	21	-	3	54	7	3	6	1	6	31	257
IJsselstein	-	1	-	4	69	2	-	27	-	5	40	1	6	-	-	3	15	173
Lopik	-	1	-	-	4	17	2	6	-	1	10	-	2	-	2	2	3	50
Montfoort	-	-	-	-	4	-	25	-	-	-	9	1	-	-	-	2	2	43
Nieuwegein	2	3	2	23	35	7	3	259	-	5	131	4	3	2	4	8	52	543
Oudewater	-	1	-	1	2	-	-	2	26	-	1	-	3	-	2	-	5	43
Stichtse Vecht	2	6	2	3	3	1	-	4	-	169	78	4	1	2	7	10	39	331
Utrecht	5	26	8	33	24	1	9	64	1	33	1.728	9	14	8	18	58	281	2.320
Utrechtse Heuvelrug	2	4	-	3	3	-	-	7	2	2	42	108	2	9	-	23	29	236
Vijfheerenlanden (Vianen)	1	4	-	10	10	1	-	26	1	6	35	-	70	-	-	1	20	185
Wijk bij Duurstede	-	1	-	3	1	-	-	1	-	1	12	3	2	48	-	8	10	90
Woerden	1	-	6	3	3	3	8	7	-	13	55	2	1	1	135	4	27	269
Zeist	4	14	1	5	5	1	-	7	-	9	76	12	1	5	1	174	36	351
Regio Utrecht	48	152	149	200	173	34	48	441	30	257	2.362	160	110	82	175	323	607	5.351

Bron: WoningNet 2020, bewerking Rigo 2021

Toewijzing van sociale huurwoningen naar huishoudensgrootte, 2014-2020



Bron: WoningNet 2014-2020, bewerking Rigo 2021

Hieruit blijkt dat jaarlijks ruim driekwart van de woningen wordt toegewezen aan 1- en 2-persoons-huishoudens. Dit onderstreept dat er minder vraag is naar grote woningen in de sociale huur.

Heel kort samengevat laten de gegevens zien dat er sprake is van een regionale (of sub-regionale) sociale huurwoningmarkt en de wachttijd is aanzienlijk toegenomen vanaf 2014.

BIJLAGE G

Duurzaamheid

In deze bijlage staat een toelichting op een aantal duurzaamheidsambities uit Hoofdstuk 6, ambitie 9.

Nieuwbouw

De wettelijke eisen voor nieuwbouw zijn vastgelegd in het bouwbesluit 2012. In dit besluit zijn de BENG normen vastgelegd (artikel 5.2 Bouwbesluit 2012). Deze normen gelden alleen voor nieuwbouwsituaties.

De BENG systematiek werkt volgens drie indicatoren (energiebehoefte, primair energieverbruik, aandeel hernieuwbare energie en aanvullend TO juli (maximale temperatuur-overschrijding in de maand juli, zie ook Ambitie 9 in hoofdstuk 6). Er moet aan alle onderdelen worden voldaan. Dit is anders dan de vorige norm voor de energieprestatie van een gebouw, (de EPC norm). Daar zaten alle losse indicatoren in één berekening verwerkt. Wanneer de EPC niet voldoende was dan konden er bijvoorbeeld een paar extra zonnepanelen worden geplaatst waarmee er alsnog voldaan kon worden aan gestelde eis. Afhankelijk van woningtype, gebruik, geometrie en bouwmassa worden de uiteindelijke BENG normen bepaald, dit moet door een gecertificeerd bureau worden gedaan. Bij het toetsen van een bouwplan wordt de BENG norm berekening in acht genomen.

Wanneer de verbouwwerkzaamheden gaan over het plaatsen of geheel vernieuwen van een dakkapel of een bijbehorend bouwwerk dan is er sprake van verbouw van een bestaande situatie, maar moet er voor wat betreft de isolatiewaarden (RC waarden e.d.) worden voldaan aan de nieuwbouweis.

Als de werkzaamheden alleen gaan over het vernieuwen van bestaande isolatielagen van de woning dan geldt daar een minimeis voor die lager ligt dan bij nieuwbouw. Is er echter sprake van een ingrijpende renovatie (wat bijvoorbeeld een transformatie kan zijn), dan moeten de isolatiewaarden wel weer voldoen aan de nieuwbouweis. Er is sprake van een ingrijpende renovatie als minimaal 25% van de gebouwschil wordt vervangen/vernieuwd en dit de integrale gebouwschil betreft.

De BENG-berekening is dus niet altijd verplicht. Wanneer er sprake is van verkoop, verhuur en oplevering van woningen en appartementen dan is er een energielabel (energieprestatierapport) noodzakelijk. Dit energielabel wordt gemaakt op grond van een BENG-berekening. Je zal in de praktijk dus zien dat er in veel gevallen alsnog een BENG-berekening moet worden gemaakt, al hoeft deze dus niet altijd te voldoen aan het Bouwbesluit.

De BENG normen gaan over het gebouw gebonden deel van de energievraag, niet over de gebruikers energie. De ambitie van de gemeente is echter dat alle energie duurzaam wordt opgewekt (gebouw



gebonden en gebruikers energie) en dat nieuwbouw woningen nul-op-de-meter (NOM) worden gerealiseerd of energieleverend zijn. Dit houdt dus in dat woningen alle energie die nodig is voor zowel het gebouw zelf (gebouw gebonden energie, voor verwarmen en ventilatie bijvoorbeeld) als de gebruikers van de woning (gebruikers energie, voor verlichting en apparaten) zelf opwekt. Dit is het streven voor alle nieuwbouw woning(en). Wanneer dit niet haalbaar is, dient een initiatiefnemer dit te onderbouwen. De gemeente gaat in gesprek met een initiatiefnemer om te bepalen wat het hoogst haalbare voor dat specifieke project is op het gebied van duurzame energievoorziening.

Het is belangrijk dat er vroeg in het proces van een woning(bouw) ontwikkeling gekeken wordt of er de ambitie van de gemeente kan worden voldaan, zodat afspraken hierover kunnen worden vastgelegd.

Klimaatadaptatie

Maatregelen die hieraan bijdragen zijn bijvoorbeeld een groen dak en het afkoppelen van regenwater. Groene daken dragen bij aan de biodiversiteit, nemen water op, hebben een verkoelend effect en vergroenen de buitenruimte. Door het afkoppelen van regenwater (vasthouden of infiltreren in de bodem) wordt het rioolstelsel ontlast bij hevige neerslag. Voor beide maatregelen bestaat sinds 2021 een subsidie voor bestaande woningen. Naast de subsidies voor deze klimaat adaptieve maatregelen doet de gemeente ook mee aan Operatie Steenbreek. Dit is een landelijke campagne om tuinen meer te vergroenen. Inwoners die hun tuin willen vergroenen kunnen inspiratie opdoen en advies vragen hiervoor bij de gemeente.

Nieuwbouw

Voor nieuwbouw van woningen geldt als verplichte voorwaarde met betrekking tot klimaatadaptatie dat er in ieder geval worden voldaan aan de regels uit het water- en rioleringsplan. Dit betekent dat bij nieuwbouw een waterberging dient te worden aangelegd die minimaal 15mm water kan bergen per m² verhard oppervlak. (zie artikel 6 verordening hemelwater en grondwater). Als advies geldt verder een bouwpeilhoogte van nieuwbouw woningen van minimaal 300mm boven de as van de weg en bouwen zonder kruipruimte.

TO Juli

Door klimaatverandering worden we geconfronteerd met steeds warmere zomers. Om een prettig binnenklimaat in nieuwbouwwoningen te realiseren is binnen de BENG normen (zie paragraaf 8.2.2) de indicator "TO juli" opgenomen. TO Juli is een indicator die gaat over het voorkomen van hitte in nieuwbouwwoningen. Voldoen aan TO juli geldt voor woonfuncties, grondgebonden woningen en woongebouwen. In woongebouwen geldt dat voor elk appartement moet worden bepaald of er aan TO juli wordt voldaan. TO juli geldt niet voor woonwagens, drijvende bouwwerken, utiliteitsgebouwen of woningen waar actieve koeling is. TO juli is onderdeel van de verplichte BENG normen voor nieuwbouwwoningen.

Ook voor dit thema is het belangrijk om zo vroeg mogelijk in het proces van woningbouw (projecten) na te denken en in gesprek te gaan over de mogelijkheden.

Circulaire economie

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is verplicht bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dit geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een woning worden toegepast. Het is een berekening gebaseerd op de LCA's (life cycle assesement) van materialen. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. Op 1 juli 2021 wordt de milieuprestatie aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Het doel is om (landelijk) de eis stapsgewijs scherper te stellen en uiterlijk in 2030 te halveren.

BIJLAGE H

Definities

Een gemeente kan via publiekrecht sturen op de realisatie van sociale koop, sociale huur, middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn deze begrippen nader gedefinieerd:

Sociale koop

Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000 waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. (In de nieuwe omgevingswet wordt de koopprijs van de sociale koopwoning gekoppeld aan de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), deze bedraagt anno 2021 € 325.000. Vooralsnog is de grens € 200.000).

Sociale huur

Een huurwoning met een aanvangsprijs onder de liberalisatiegrens waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd.

Middenhuur

Een huurwoning met een aanvangshuur van tenminste de liberalisatiegrens en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde jaarlijks te indexeren aanvangshuur waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd.

Particulier opdrachtgeverschap

Een situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens overeenkomst tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Dit is het publiekrechtelijk kader waarbinnen de gemeente met haar woonvisie moet blijven. De gemeente legt dit vast in beleid of regelgeving dat is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en/of door de gemeenteraad. Het betreft bijvoorbeeld beleidsnotities, verordeningen (zoals een doelgroepenverordening) en bestemmingsplannen. Aanvullend kan de gemeente contractuele privaatrechtelijke afspraken maken met de ontwikkelaars indien zij de planologische medewerking nodig hebben van de gemeente (in een anterieure overeenkomst) of bij gronduitgifte (in verkoopovereenkomst en/of bij aanbesteding).

BRONVERMELDING

- Woningbehoefteonderzoek gemeente Houten, Adviesbureau Companen (4-11-2019);
- Regionale corporatiemonitor 2020, Regioplatform woningcorporaties Utrecht (2020);
- Locatieonderzoek woningbouw Regio Utrecht, SITE urban development (september 2018);
- Woonruimteverdeling in de U16, analyse van WoningNet-cijfers, Adviesbureau RIGO (april 2021);
- Regionale woningmarktanalyse U16, Adviesbureau Companen (2019);
- Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt, Platform31 (maart 2021);
- Dementiemonitor Mantelzorg 2020. Mantelzorgers over belasting, ondersteuning, zorg en de impact van mantelzorg op hun leven, Nivel (2020);
- Monitor Ouderenhuisvesting 2020, ABF Research (januari 2021).

PARTICIPATIE

Voor de totstandkoming van de woonvisie is informatie opgehaald en overlegd met zorginstellingen (Timon, Lister, Zorgspectrum), Sociaal Team Houten, Vanhouten&co, Viveste, de Adviesraad Sociaal Domein, initiatiefnemers van wooninitiatieven (Ecowijk Houten, Haag&Hof, Beziel Wonen, Knarrenhof, Wakkere Akker en de in Houten werkzame makelaars.

Ook zijn drie bijeenkomsten belegd met bewoners. Doel van deze bijeenkomsten was om input op te halen over met name ambities in het woningbouwprogramma en doorstroming. De inbreng van de inwoners en de stakeholders is verwerkt in de concept woonvisie.

Korte samenvatting opbrengst participatie:

Adviesraad Sociaal Domein Houten

- Doorstroming woningmarkt stukt.
- Zet in op een verhuiscoach.
- Te weinig spreiding van kwetsbare doelgroepen leidt tot concentratie van problematiek.
- Zet in op Wmo-proof en toegankelijke woningen.
- Zet in op een regionale aanpak bijvoorbeeld ook voor Tiny Houses.



Bron: gemeente Houten

Lister, Margrieta Haan, Stichting Sociaal Team, Timon, Van Houten & co, Zorgspectrum

- Voorzieningen nabij en sociale kwaliteit zijn essentieel.
- De regie ligt bij de gemeente.
- Ondersteun de minderkapitaalkrachtige inwoners.
- Creëer nieuwe woonvormen bijvoorbeeld in de combi ouderen en jongeren.
- Niet alles wordt opgelost met eigen kracht. Laat mensen wel in hun waarde.
- Het gat tussen zelfstandig wonen en in een intramurale setting is groot.
- Onderzoek de mogelijkheden van een zorgboulevard.
- Werk regionaal samen voor een betere spreiding van doelgroepen.
- Zet verder in op gemeente woonvormen en neem hierbij de opgedane ervaringen mee.
- Werk meer data gedreven.
- Houdt rekening met stallingen voor scootmobielen.
- Een gemeenschappelijke ruimte inclusief structurele dekking is gewenst.
- Werk integraal.

Particuliere initiatieven (Beziel Wonen, Ecowijk, Het Vertrouwde Dorp en Knarrenhof)

- Breng toekomstige bewoners zo vroeg mogelijk bij elkaar.
- Betrek de bewoners bij de beslismomenten.
- Een gezamenlijke ruimte is belangrijk als verbindende schakel.
- Stel je als gemeente echt open voor cpo's.
- Zet in op zorgvuldig en zakelijk overleg met de cpo's.
- Werk integraal aan vraagstukken.
- Stel niet alleen een visie op maar maak ook concrete uitvoeringsplannen.
- Benoem een deskundig en contactpersoon met doorzettingsmacht voor de cpo's.
- Maak gebruik van het denk- en ontwikkelpotentieel van de inwoners.
- Het is wenselijk om de omgevingsvergunningsprocedure te vereenvoudigen en te verkorten.
- Er is veel belangstelling voor deze initiatieven.

Viveste

- Zet in op doorstroming in de woningmarkt.
- Houdt rekening met stallingsruimte voor scootmobielen.
- Zet in op het versterken van samenredzaamheid van wijken.
- Maak langjarige (samenwerkings)afspraken en zorg voor versnelling van procedures.
- Maak heldere afwegingen over sociale huur op ontwikkellocaties.
- Het totaal aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen komt ongeveer overeen in de periode t/m 2040. De timing van nieuwbouwproductie van Viveste wijkt echter af. Het is niet realistisch om alle nieuwbouwappartementen te realiseren vòòr 2030.
- Viveste voorziet geen structurele toevoeging van 1-kamerappartementen.
- Viveste heeft voorkeur voor appartementenbouw in plaats van tiny houses omdat zo meer woningen beschikbaar komen.
- 'Starters' zijn een heel diverse groep. Belangrijk is dat er voor hen een doorstroomperspectief is.
- Viveste wil nieuwbouw realiseren die enerzijds passend is bij de vergrijzende markt vraag en anderzijds zodanig flexibel is dat verschillende doelgroepen gehuisvest kunnen worden. Viveste wijst op de samenhang met WMO-voorzieningen voor senioren, met name scootmobiel-stallingen, die aandacht vraagt.
- Bij het belangrijke punt van doorstroming moet er meer aandacht zijn voor bewustwording en communicatie. Zo verwachten veel senioren bijvoorbeeld een hogere huur bij doorstroming, maar

zij zijn er vaak niet van op de hoogte dat de huurtoeslag meegroeit bij een hogere huur. Viveste wil een gezamenlijke aanpak uitwerken met de gemeente.

- In de huidige krappe woningmarkt heeft het instellen van extra lokale voorrangsregels voor specifieke groepen woningzoekenden als keerzijde dat andere groepen “verder achterin de rij” komen.
- Voor Viveste is samenwerking met andere corporaties geen doel in zich. Viveste vraagt de gemeente geen al te stellige uitspraken te doen over eventuele toekomstige samenwerkingsverbanden of fusies.

In Houten werkzame makelaars

- Constateren dat een groot deel van de woningbouwambitie zich bevindt in de goedkopere categorieën (sociale huur en koop) en in appartementsbouw. Vragen zich af of dit met de huidige bouwkosten en grondprijzen wel mogelijk is. Vinden dit met meer dan 3.000 appartementen op 4.750 woningen niet in balans. Vragen zich af of zo alleen voldaan wordt aan de vraag uit de markt van “onderaf”.
- Twijfels of op deze manier ook voor de bovenkant van de markt doorstroming tot stand komt. Wijzen op de ervaring dat oudere woningzoekenden een voorkeur hebben voor een grondgebonden woning met een compleet woonprogramma op de begane grond (inclusief tuin en behoud privacy).
- Adviseren de marketing voor een bepaalde periode op de inwoners van de Gemeente Houten te richten en daarna “vrij te geven” om de woningen breder in de regio aan te bieden. Wijzen er op, met het feit dat veel marketing momenteel online plaats vindt, dat het lastig kan zijn de lokale voorrang praktisch te realiseren.

Wakkere Akker

- Sluit aan bij de wensen van de inwoners van de wijk.
- Zet in op het gat tussen zelfstandig wonen en verpleegtehuizen.
- Een gezamenlijke ontmoetingsruimte is gewenst voor ontmoeting.
- 24-uurs zorg kan een mooie ontwikkeling zijn voor de toekomst.
- Ouderen willen wel verhuizen maar wel met behoud van kwaliteit en faciliteiten.

Inwonersbijeenkomsten 31 augustus, 1 september en 6 september 2021, Houtenpraatmee.nl

(uit de deelsessies over ouderen):

- Stimuleer door met nieuwbouw te differentiëren in woningtypen en prijsklassen dat ouderen (ook met hogere inkomens) kunnen doorstromen.
- Ouderen verleiden om door te stromen naar een woning die past bij hun manier van leven en waarbij het hen iets moet opleveren in wooncomfort zonder er financieel op achteruit te gaan;
- Sta open voor creatieve oplossingen, zoals aanleun- of kangoeroe-woningen waar ook kinderen kunnen wonen, het bieden van mogelijkheden voor uitbreiding op de begane grond van een eengezinswoning, het delen of splitsen van woningen en het ombouwen van kantoren naar ruime appartementen;
- Communiceer over het belang van tijdig doorstromen richting jongere senioren (50-60 jaar)
- Faciliteer inwonerinitiatieven (zoals Beziel Wonen en Knarrenhof) en heb aandacht voor de aanbevelingen die zij geven om de doorstroming te bevorderen. Een platform vormgeven waar wooninitiatieven elkaar kunnen ontmoeten en uitwisselen, en waarbij de gemeente zo nodig, faciliteert;
- Stimuleer woongroepen, zoals de Dassenburg in de Akkers, en maak het mogelijk dat ook inwoners met een hoger inkomen er naar toe kunnen verhuizen. Ouderen ontzorgen, m.n. 75+-ers, door hen diensten aan te bieden zoals sociale alarmering, spreekuur en ontmoetingsruimte;



- Stimuleer wooncomplexen met gelijkgestemden, inwoners in dezelfde leeftijdsfase of juist een mix van leeftijden. Maak gebruik van landelijke voorbeelden;
- Hanteer heldere uitgangspunten als gemeente: waaraan moet een herontwikkeling van een locatie voldoen? Waaraan moet een inwonerinitiatief voldoen?

(uit de deelsessies over starters):

- Zorg voor aanbod aan koopwoningen < € 200.000 voor eenverdieners want de koopwens is sterk;
- Kijk naar mogelijkheden voor Koopgarantconstructies. Zorg er voor dit voor lange tijd vast te leggen;
- Menging van regulier wonen en wonen met zorg is vooral interessant voor jongeren tussen 18-25 jaar;
- Bewaak dat het aantal verkochte woningen door Viveste niet ten koste gaat van de sociale huurvoorraad;
- Voor een dynamischer dorp is het gewenst dat alternatieve woonvormen worden toegevoegd. Studentenwoningen bijvoorbeeld trekken jonge mensen aan. Dit zorgt voor meer diversiteit;
- Corporaties kunnen een belangrijke rol spelen door bestaande woningen te verhuren als middenhuur of te verkopen als sociale koop;
- Een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding zijn zeer acceptabele instrumenten voor het drukken van de prijzen in het instapsegment.

(uit de deelsessies over gezinnen):

- Doorstroom kan een belangrijk instrument zijn om het aantal beschikbare woningen voor met name gezinnen te vergroten. Dit werkt alleen als er voldoende en vooral passende alternatieven zijn. Bij voorkeur alternatieven in de wijken waar de doorstromers nu al wonen. Hulp en advies (door ervaringsdeskundige), inzet op sociale component en gezamenlijke faciliteiten kunnen een extra stimulans zijn;

- Het is een gezamenlijk verantwoordelijkheid van gemeente en inwoners om deze huizencrisis op te lossen;
- De voorkeur ligt bij een mix van diverse soorten woningen, dus appartementen en eengezinswoningen;
- Onderzoek de mogelijkheden voor de inzet van (wettelijke) instrumenten als: aanbiedingsplicht door verhuurders en ontwikkelaars, woning splitsing, bewoningsplicht, blijverslening, voorrang verlenen bij huur en koop voor inwoners van Houten, ombouwen van kantoren naar woonruimte, collectief particulier opdrachtgeverschap etc etc.
- Voor bewoners is op het gebied van woningbouw veel acceptabel mits:
 - Er tijdig gecommuniceerd wordt
 - Bewoners die er direct mee te maken hebben worden betrokken
 - Er voldoende inspraak is
 - Er openheid en duidelijkheid is
 - Er gekeken wordt naar waarborgen en vormen van compensatie (hoeft niet persé in geld)
 - Er rekening wordt gehouden met het sentiment bij de bewoners.
- Er is ondersteuning voor het beleid (betaalbaarheid) dat de huisvesting voor gezinnen zich moet op richten op een mix van woningen tussen 250.000 en 500.000 euro. Hierbij de suggesties voor het maken van betaalbare 2-3 kamer appartementen (60-70m²) in een aantrekkelijke woonomgeving met veel voorzieningen (ca 300.000 – 350.000), het maken van kleine grondgebonden eengezinswoningen (vanaf 350.000 - 400.000) in een woonwijkje (80-100 m²) en het toevoegen van een mix van het bovenstaande, dus appartementen en eengezinswoningen;
- Advies om het splitsen van eengezinswoningen te bevorderen;
- Advies om bij nieuwbouw niet 'traditioneel' te denken maar heb aandacht voor collectieve tuin, ruimte, aandacht voor ontmoeting;
- Bestaande kantoren ombouwen tot woningen leidt niet tot aantrekkelijk wonen.



WOONVISIE HOUTEN 2021-2030



Bron: www.slagboompeeters.com

gemeente Houten
Onderdoor 25
3995 DW Houten
tel. (030) 63 92 611
www.houten.nl

