Onderzoeksresultaten werkgroep Trends & Ontwikkelingen en Wonen en Wonen & Zorg

Ruimtelijke Koers



Trends en ontwikkelingen/ Wonen en zorg

Inleiding
Deze notitie is het resultaat van het inhoudelijk voorbereidende werk van een tweetal werkgroepen van de Ruimtelijke Koers, namelijk die van de werkgroep 'Trends en Ontwikkelingen' en de werkgroep 'Wonen en Zorg'. Aan de hand van literatuur en onderzoek zijn bouwstenen aangeleverd ter onderbouwing van de Ruimtelijke Koers van Houten. Daarbij hebben we ons de volgende vragen gesteld: Hoe houden we onze stad aantrekkelijk voor onze huidige en toekomstige inwoners, wat zijn de opgaven met betrekking tot wonen, leefbaarheid en duurzaamheid, hoe bereiden we ons voor op de aanstaande vergrijzingsgolf, etc.? Dit vraagt om inzicht in wie we zijn, waar we vandaan komen en waar we nu staan. Het vraagt ook om inzicht en visie op wat er op ons afkomt en welke keuzes we daarin maken. Het bepaalt welke koers we met elkaar inslaan. De grootste troeven van Houten zijn het kwalitatief aantrekkelijke wonen en de goede connectiviteit en bereikbaarheid in de regio. Het behouden hiervan, ook in de toekomst, is de grote uitdaging. In deze notitie worden in vogelvlucht belangrijke trends en ontwikkelingen geduid. In het bijzonder wordt daarbij aandacht besteed aan wonen en zorg. De inzichten uit deze notie hebben mede bijgedragen aan de uitgangspunten en de kaders die gesteld zijn in de Ruimtelijke Koers.

Adaptief beleid
De technologische en maatschappelijke ontwikkelingen volgen elkaar sneller op dan vroeger. Sommige ontwikkelingen blijken disruptief te zijn. Dit wordt niet altijd voorzien. Over het algemeen hebben we de neiging om de korte-termijn effecten van nieuwe ontwikkelingen/ technologieën te overschatten en de lange-termijn effecten te onderschatten. De onzekerheid die dit alles met zich meebrengt vraagt flexibiliteit en aanpassingsvermogen, de mogelijkheid te anticiperen op onzekerheden in de toekomst. Beslissingen moeten zoveel mogelijk pas genomen worden op het moment dat ze nodig zijn, op basis van de nieuwste inzichten en omstandigheden. Dit vergt een andere sturing. Wel met visie en inzicht in de opgaven, maar minder met blauwdruk. Er wordt in dit kader ook wel gesproken over 'onbestemd bouwen' waarbij de differentiatie van het nieuwbouwprogramma niet van te voren wordt vastgelegd maar zo lang mogelijk flexibel wordt gehouden. Ook vraagstukken van duurzaamheid en flexibiliteit spelen een rol bij adaptief beleid: zijn woningen, kantoren, infrastructuur en openbare ruimte voldoende aanpasbaar en herbruikbaar in de toekomst?

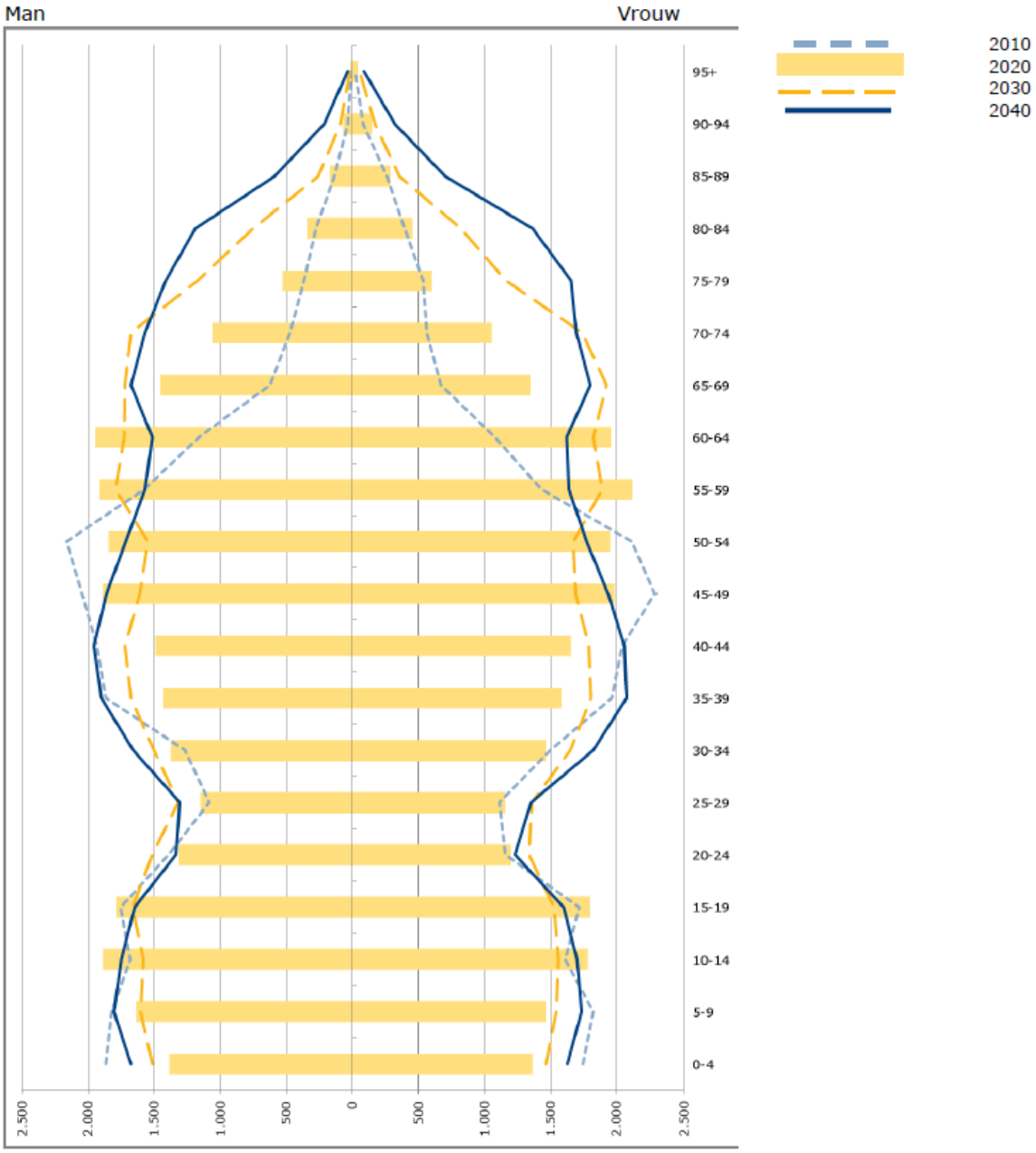
Demografische ontwikkeling
De verandering van de bevolkingssamenstelling is een punt van aandacht voor de gemeente Houten. Het is van groot belang te weten hoe de omvang van de bevolking en de verschillende leeftijdsgroepen zich de komende jaren zal ontwikkelen. Het geeft inzicht in welke woningen, voorzieningen 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. Door de a-typische eenzijdiger bevolkingspiramide van een jonge groeikern vindt de vergrijzingsgolf in de kern Houten dan ook later en in heviger mate plaats dan in andere suburbane gemeenten. Bedacht moet worden dat Houten vooruitlopend op de vergrijzingsgolf ook een a-typische grote cohort mantelzorgers kent (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 zelfs geen eigen kinderen.

De hieronder uitgewerkte bevolkingsprognose baseert zich op het totale woningbouwprogramma zoals in de Ruimtelijke Koers uitgewerkt (inclusief de woningbouw die al in uitvoering is of gepland). De prognose 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).

Ontgroening en vergrijzing
Een klassieke 'bevolkingspiramide' laat in één oogopslag zien hoe het staat met ontgroening en vergrijzing in de komende 20 jaar. Wat vooral opvalt in de Houtense piramide is de toename van de groepen boven de 60. Van een toelopende piek wordt die vorm steeds ronder.

Figuur 1: Bevolkingspiramide 2020-2040



Bron: Bevolkingsprognose Houten 2020-2040. Pronexus 2020.

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. In 2040 is 13% van de bevolking 75 jaar of ouder. Het aandeel van de potentiële 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.

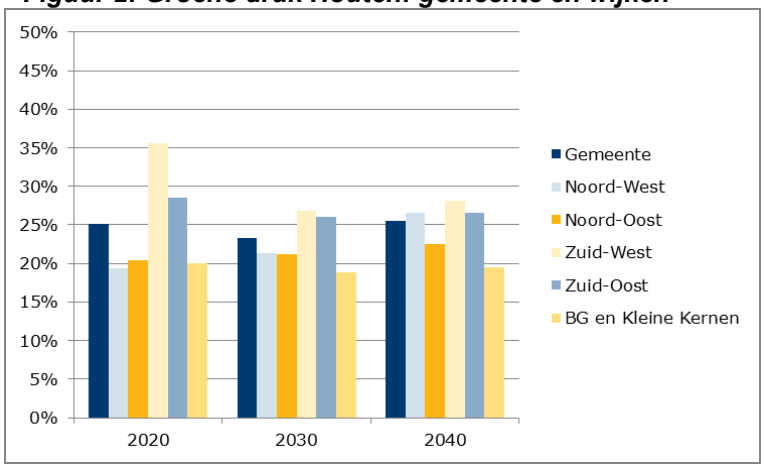
Tabel 1: Bevolkingsgroei naar leeftijd

	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%.

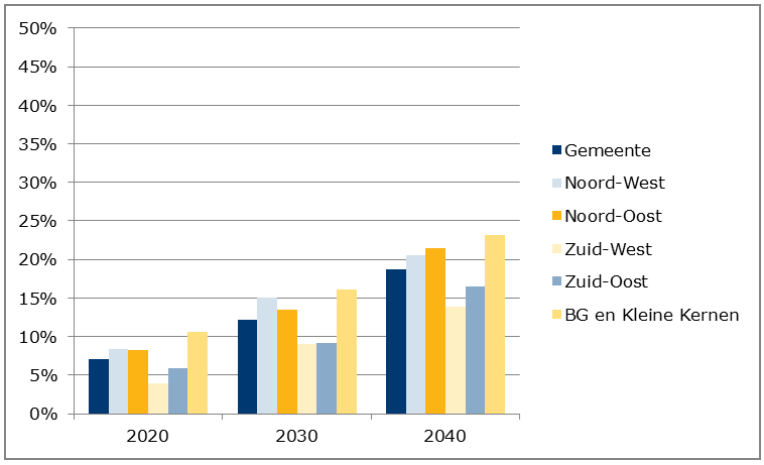
Figuur 2: Groene druk Houten: gemeente en wijken



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

Figuur 3: Grijze druk Houten: gemeente en wijken



Bron: Bevolkingsprognose Houten 2020-2040. Pronexus 2020

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%.

Identiteit, leefstijlen en segregatie
Tegen de globalisering in, wordt de eigen wijk of het eigen dorp steeds belangrijker. Identiteit wint daarbij aan belang en kan de sociale betrokkenheid vergroten. We reizen de hele wereld over. We werken overal en nergens, maar zoeken wel een vertrouwde thuisbasis waar we ons stevig voor inzetten. Maar er is een keerzijde. Mensen met een baan, inkomen, en kinderen kiezen hun eigen wijken met gelijkgestemden. In toenemende mate vindt hierdoor differentiatie in de steden plaats naar

sociaalculturele factoren zoals leefstijl, waarden, stijl, smaak en symboliek. De ‘quality of life’ van de woonomgeving wordt daarbij belangrijker. Het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte en het genereren van een specifieke stedelijke identiteit winnen aan belang. Voor mensen met een te beperkt inkomen blijft een beperkt aantal plekken over om te wonen. De scheidslijnen tussen bevolkingsgroepen worden op deze wijze groter onder invloed van sociaal economische ongelijkheid en ruimtelijke segregatie. Waar in het verleden kerk, school of sportvereniging nog voor verbinding zorgden, ontmoeten de verschillende groepen elkaar steeds minder. Burgers zonder groot netwerk en weinig financiële draagkracht dreigen buiten de boot te vallen. En dreigen in plaats van méér zelfredzaam, juist afhankelijk te worden van de mogelijkheden en beperkingen van familie, vrienden en buren. Dit verschijnsel wordt ook wel de ‘autonomieparadox’ genoemd.

Inbreiding en functiemenging
Landelijk en provinciaal wordt aangestuurd op zoveel mogelijk bouwen binnen de bestaande stad (inbreiding) in plaats van bouwen in het ‘groen’ buiten de stad. Dit om de druk op de buitenruimte zoveel mogelijk te beperken. Naast woningbouw is namelijk ruimte nodig voor de energietransitie, natuur, overloop (water), recreatie en landbouw Bovendien biedt het verder verdichten van de woningbouw en functiemenging in bestaande steden voordelen op het gebied van onder meer leefbaarheid, duurzaamheid, mobiliteit, economie en het (gezamenlijk) gebruik van voorzieningen.

Mengen wordt steeds relevanter

Het mengen van functies (in hoge dichtheden) is om een aantal redenen verstandig en van maatschappelijke en economische meerwaarde. Het biedt ten minste zeven voordelen:

1. Door menging ontstaat kruisbestuiving
Door de nabijheid van verschillende functies en verschillende groottes van organisaties wordt uitwisseling en kruisbestuiving bevorderd. Dit leidt tot meer en structurele innovatie. In een veranderende economie die sterk kennisintensief en netwerk gedreven is, is interactie cruciaal. Dat vergt een aantrekkelijke omgeving die uitnodigt tot ontmoeting en uitwisseling van kennis en ideeën.

2. Door te mengen wordt mobiliteit gereduceerd
Door woningbouw te concentreren in hoge dichtheden en te mengen met ander stedelijk programma wordt nabijheid vergroot. Door veel woningen te bouwen op loop- en fietsafstand van werk, scholing en voorzieningen wordt (onnodige) mobiliteit beperkt. Hierdoor worden meer mensen in staat gesteld hun leven nabij hun woning te organiseren, zodat ze meer tijd over houden voor elkaar en dingen die ze echt belangrijk vinden. Bovendien stimuleert nabijheid lopen en fietsen: een goedkope, duurzame en gezonde vorm van mobiliteit.

3. Gemengde gebieden zijn leefbaarder
Complementaire functies zorgen ervoor dat er altijd wel leven in een gebied is. Buiten werktijden, in het weekend en overdag. Dat maakt het sociaal veilig en leefbaarder.

4. Gemengde gebieden zijn adaptiever
Functiemenging in hoge dichtheid maakt een gebied toekomstbestendiger. Doordat een plek of ruimte voor meer doelen geschikt is, kan het zich makkelijker aanpassen aan nieuwe omstandigheden en is het minder kwetsbaar. Je vermijdt zo een monocultuur en daarmee is de dip bij een economische of maatschappelijke recessie minder diep.

5. Als je mengt kun je gemakkelijk delen
Het mengen van wonen en werken biedt de mogelijkheid om voorzieningen en ruimten met elkaar te delen. Er ontstaat zo potentie voor nieuwe community vorming en collectief gebruik van functies, mobiliteit, energie en materialen zijn daarbij kansrijk. Collectief gebruik is niet alleen ruimte-efficiënt, maar maakt ook goedkopere oplossingen per gebruiker mogelijk.

6. Mengen is gewild in de markt
Gemengde hoogstedelijke milieus sluiten aan op de huidige maatschappelijke trends en wensen – zoals de trek naar de stad en een grotere woonvoorkeur voor stedelijk wonen met voorzieningen dichtbij – en op trends in de economie – zoals de wens van bedrijven om zich te vestigen in een inspirerende stedelijke omgeving die goed bereikbaar is, nabij voorzieningen en een aantrekkelijke woonomgeving. Er is veel vraag naar gemengde hoogstedelijke milieus, zowel vanuit het wonen als vanuit het werken (bedrijven, organisaties, starters).

7. Mengen kan een impuls geven aan aangrenzende wijken
Ontwikkelingen van transformatiegebieden komen ook ten goede aan de omgeving en zo ontstaan er kansen om werk met werk te maken, bijvoorbeeld op het vlak van de energietransitie.

Bron: Guiding Principles Metromix; Hoe gemengde hoogstedelijke milieus met meerwaarde voor Nederland te ontwikkelen. CRa; College van Rijksadviseurs i.s.m. Stad[2] en marco.broekman.

Voor nieuwe steden als Houten speelt een extra architectonische/ stedenbouwkundige opgave bij stedelijke verdichting omdat een groot gedeelte van de gebouwde omgeving stamt van na 1970. De verhouding van bestuurders en bewoners tot de (recente) cultuurhistorie en de ruimtelijke kwaliteiten van de suburbane stad Houten is nog niet op alle fronten volledig uitgekristalliseerd en vastgelegd. Zij vraagt op onderdelen om een nadere verkenning en consensusvorming. Wat maakt Houten uniek, wat is haar identiteit, wat verbindt inwoners met elkaar? Wat moet - stedenbouwkundig - vooral behouden blijven en wat kan beter of anders? Cultuurhistorie en erfgoed kunnen helpen bij het maken van een sterk en locatie specifiek verhaal over de toekomst en zijn vaak verrassend goed te combineren met uitdagingen voor technische transitie-opgaven. Zo kunnen oude gebouwen en structuren de blikvangers worden van het gebied. Ook kunst in de openbare ruimte kan op vergelijkbare wijze bijdragen aan het versterken van de beeldkwaliteit van een locatie en de identiteit van wijk of stad.

De structurerende groen- en verkeerslijnen zijn voor het Houtens stedenbouwkundig ontwerp altijd bepalend geweest. Het niet buiten de rondweg bouwen is in Houten dan ook lange tijd het adagium geweest. Het principe van inbreiding sluit hier in principe goed op aan. Functiescheiding was één van de leidende stedenbouwkundige principes in de 20e eeuw, zeker na WO II. De verkeersaders en groenzones organiseren in Houten de stadsplattegrond en daarmee de functiescheiding van stedelijke woonvlekken en werkzones.
Vandaag de dag groeit echter het inzicht dat diversiteit, goede ‘stedelijke weefsels’, functiemenging en het elkaar kunnen ontmoeten alle bijdragen aan het aangenaam wonen, de sociale cohesie en veiligheid van een stad. Met name in de stedelijke centra en op die plekken waar inbreiding plaatsvindt nabij knooppunten van vervoer wordt verdere functiemenging kansrijk geacht. Functiemenging, voorzieningen en nieuwe vormen van dienstverlening zijn namelijk gebaat bij concentratie. Ontwikkelingen in wonen, werken, mobiliteit en voorzieningen moeten elkaar nog meer versterken. Buiten deze verdichtingsgebieden kunnen de rustiger buurten worden gerealiseerd. Maar ook in deze gebieden zal meer functiemenging gewenst zijn dan voorheen. Het elkaar kunnen treffen wordt belangrijker. Veelvuldige interactie, ook toevallige of vluchtige interactie hebben een positieve invloed op de sociale cohesie van de buurt. Ontmoetingsplekken als een buurtwinkel, speelplek voor kinderen of jeu de boule baan kunnen hier aan bijdragen.

Met inbreiding en hoogbouw kan meer ruimte worden vrijgespeeld voor een kwalitatief hoogwaardige (openbare) ruimte in en rondom gebouwen, waardoor de verblijfskwaliteit toeneemt. Door o.a. gebruik van kwalitatief hoogwaardige materialen (duurzaam trottoirmeubilair), aantrekkelijk groen en uitnodigende plekken voor ontspanning en ontmoeting (parken, pleinen, atriums, terrassen, speelplekken, etc.) wordt een omgeving gecreëerd waar het goed toeven is. Door voor een aantrekkelijke plint te zorgen met (commerciële) voorzieningen en horeca met op de straat georiënteerde uitnodigende gevels, wordt de schaal van grotere hoogte op straatniveau kleiner gemaakt.

Maatschappelijke voorzieningen en stadsverzorgende bedrijvigheid die sociaal en cultureel van belang zijn, kunnen echter commercieel minder aantrekkelijk zijn. Dit geldt vaak ook voor kwetsbare werkgelegenheid. Er ligt daarom een rol voor de overheid als het gaat om het bevorderen van een gezonde mix van functies.

Bereikbaarheid en mobiliteit
Het huidige bereikbaarheidsbeleid is nog te eenzijdig gericht op het optimaliseren van mobiliteit (snelheid) en te weinig op de nabijheid van voorzieningen en activiteiten. Door te kiezen voor slimme verstedelijkingsvarianten (verdichting in stedelijke wijken en verstedelijking op goed bereikbare knooppunten van openbaar vervoer) kan ten opzichte van andere vormen van verstedelijking (bijvoorbeeld de extra woningen realiseren in groene en plattelandsbuurten) 16 procent voertuigkilometers bespaard worden en kunnen de investeringen in infrastructuur met hetzelfde percentage worden gereduceerd.[1]

De tijd waarin mensen hun leven lang wonen, werken en winkelen in een vast patroon en binnen een vast gebied is al geruime tijd voorbij. Mensen combineren op één dag steeds meer uiteenlopende activiteiten op verschillende, vaak verspreid liggende, locaties. Was vroeger het sociale netwerk beperkt tot familie, kerk en werk in de directe omgeving, nu is het mogelijk om via digitale netwerken van lokaal tot mondiaal contacten te onderhouden. Daardoor is het aantal netwerken en het aantal mensen waarmee we contact hebben, groter dan voorheen. Ondanks de digitale netwerken bestaat er nog steeds behoefte aan fysieke ontmoeting. De uitbreiding van de sociale netwerken maakt de pluriformiteit aan ontmoetingen groter. Denk aan digitale platforms als Marktplaats (waardoor we spullen door heel Nederland gaan kopen), Peerby (waardoor je spullen kunt lenen van bewoners in je omgeving) en Thuisafgehaald (waar je thuiskoks kunt vinden in je buurt, waar je een maaltijd kunt afhalen). Deze platforms zorgen voor verplaatsingspatronen die vroeger niet bestonden.

Het aantal auto's en het aantal afgelegde kilometers blijft in Nederland dan ook toenemen; al vlakt de groei wel af in vergelijking met de vorige decennia. De auto blijft het belangrijkste vervoermiddel voor uiteenlopende zaken. Het 'spitsuurgezin' kan werken, sporten, recreëren, hobby's en het bezoek aan familie en vrienden het gemakkelijkst combineren met de auto. Hierdoor neemt tevens het 'kris-kras verkeer' in tijd en ruimte toe. Ook in Houten wordt de auto bijna net zoveel gebruikt als de fiets.

Tabel 2: Modal split per gemeente in procenten. Berekend op basis van het aantal verplaatsingen per persoon per dag per vervoerswijze.

	Auto-bestuurder	Auto-passagier	Trein	Bus/tram/metro	Fiets	Te voet
Houten	32,5	15,1	3	0,4	34	15,1
Almere	34,4	15,6	5,7	7	18	19
Zoetermeer	35	15,7	1,7	4,5	23,6	20
Lelystad	31	16,5	3,7	1,2	28,4	19,3
Amsterdam	16,6	8,4	3,8	10,5	34,5	26,2
Leiden	19,9	10,1	6,5	1,6	41,2	20,7
Groningen	20,4	9,2	2,7	3	44,5	20,2

https://bicycleorienteddevelopment.wordpress.com/2017/08/14/is-houten-naast-fietsstad-ook-een-beetje-autostad/

De groeiende groep ouderen gaat meer reizen en kiest daarbij vaak de auto. Deze groep is, in tegenstelling tot hun ouders, 'opgegroeid met het stuur in de handen', blijft langer vitaal en daardoor mobiel. Op termijn kunnen zelfrijdende auto's de mobiliteit van de ouderen aanzienlijk vergroten. Naar verwachting neemt mede daardoor tot 2040 het autogebruik toe. Ook het gebruik van de elektrische fiets neemt toe. Zowel onder ouderen als ook steeds meer onder andere leeftijdsgroepen.
Tenslotte blijft ook het treinverkeer sterk toenemen. ProRail voorspelt een toename van 45 procent in 2030. Vooral alleenstaanden, jongeren en stadsbewoners (groepen die overlappen) maken gebruik van de trein.

[1] Dijken K. van & R. Ghauharali (2019). Stedelijke verdichting en veiligheid. Platform31.

Bij verplaatsingen is het belangrijk dat de aandacht meer komt te liggen op de reis van deur tot deur (*first and last mile*) in plaats van alleen op de reis tussen stations of haltes. Dat wil zeggen dat de afstemming tussen verschillende vormen van vervoer optimaal moet zijn en dat er goede transfervoorzieningen zijn voor ov, auto en fiets. Er is bovendien in steeds meer steden oog voor het herwinnen van de publieke ruimte voor voetgangers. Het draagt bij aan een prettiger verblijfklimaat, biedt veiligheid, is duurzaam en stimuleert een gezonde levensstijl door meer te bewegen. Ook de toenemende vergrijzing geeft aanleiding tot een andere inrichting van de openbare ruimte (meer bushaltes op loopafstand, ruimere trottoirs, rust- en oriëntatiepunten (bankjes), autoluwe en -autovrije straten, rollator- en rolstoeltoegankelijke openbare ruimtes en gebouwen.

Smart City
Digitalisering zorgt ook voor de opkomst van technologie in de fysieke leefomgeving. Apparaten, auto's en gebouwen zijn verbonden met internet en verzamelen datastromen met behulp van camera's, sensoren in het wegdek, slimme meters enzovoort. Steeds meer steden in Nederland hanteren inmiddels een Smart City concept. Met een Smart City wordt een stad bedoeld die slim gebruik maakt van informatie uit al deze bronnen. Zij combineert deze voor het verkrijgen van inzichten en het nemen van beslissingen met als doel een bijdrage te leveren aan maatschappelijke opgaven. Smart City technologieën kunnen positief bijdragen aan (de beleving van) de openbare ruimte en daarbij aan de leefbaarheid en de veiligheid van de stad. Overheden staan voor de opgave om wet- en regelgeving in overeenstemming te houden met de technische ontwikkelingen en mee te gaan in de mogelijkheden. Voor de toekomst wordt bijvoorbeeld voorzien dat verkeers- en vervoerstromen (van onder meer zelfrijdende auto's) bijna volledig zullen worden gestuurd door zelflerende algoritmes. Daardoor kunnen files en ongevallen worden geminimaliseerd en kan de ketenmobiliteit tussen verschillende vervoermiddelen worden geoptimaliseerd. De rol van de data-infrastructuur wordt in de steden daardoor minstens zo bepalend als die van de weginfrastructuur en gaan op in één enkele mobiliteitsinfrastructuur. Het vooraf voorsorteren op mogelijke eisen ten aanzien van een nieuw aan te leggen 5G netwerk is gezien de huidige technologische ontwikkelingen zeer raadzaam. Zeker in geval van nieuwe inbreidings- en uitleglocaties.

Werken en economie
Het informatietijdperk en de daarmee gepaard gaande veranderende aard van bedrijvigheid maken een minder sterke scheiding van wonen en werken mogelijk. Mede door de toename van de kleinschalige bedrijvigheid verandert de woon- en werkplek van ondernemers. Veel nieuwe bedrijven beginnen aan huis en na vijf jaar runt nog ongeveer tweederde zijn of haar bedrijf vanuit huis. In Nederland speelt 45 procent van de stedelijke bedrijvigheid zich reeds af in woonwijken.

Met de groei van het aantal inwoners in de stad groeit ook de verzorgende en consumptieve economie. Hiermee wordt deze een steeds belangrijker onderdeel van de stad. De afgelopen tien jaar wordt steeds duidelijker dat in het leeuwendeel van de steden de werkgelegenheidsontwikkeling vooral samenhangt met deze verzorgende bedrijvigheid (en niet met de zogenaamde stuwende bedrijvigheid die buiten de stad afzet kent). In de stedelijke economie raken de functies op het gebied van bijvoorbeeld horeca, detailhandel en dienstverlening bovendien steeds meer vermengd. Ondernemers zullen steeds meer moeten bieden om bezoekers te blijven trekken. Het draait allemaal om het zoeken naar toegevoegde waarde voor de consument. De consument verwacht keuze, kwaliteit en beleving.

Het centrum van Houten richt zich vooral op de lokale bezoeker. Houten centrum scoort goed op zaken die passen bij haar functie en statuur: een compact winkelgebied, uitstekende fiets-bereikbaarheid, station aanwezig en gratis parkeren[2]. Op deze wijze sluit Houten uitstekend aan bij de lokale behoeften en benut haar eigen kwaliteiten zonder de ambitie te hebben de concurrentie met de binnenstad van Utrecht aan te gaan. Voorzien wordt dat het centrum baat heeft bij de toenemende vergrijzing. Hoewel het inkomensniveau van gepensioneerden over het algemeen lager ligt dan dat van werkenden, spenderen de gepensioneerden een veel hoger deel van hun inkomen aan consumptie dan de groep inwoners tussen de 35 en 50 jaar. Deze hogere consumptiequote heeft een groter effect dan de gemiddeld lagere inkomens, zodat het aandeel van de consumptie in het bruto binnenlands product naar verwachting zal toenemen. Houtense ouderen zitten gemiddeld beter bij kas dan landelijk, hetgeen dit effect nog eens zal versterken. De detailhandel en horeca in Houten zullen hier mogelijk van profiteren.

[2] Eerste twee uur.

Voorzieningen
Waar we onze tijd doorbrengen heeft een belangrijk effect op onze kwaliteit van leven. Aantrekkelijke plekken bieden mensen gelegenheid te ontmoeten, ontspannen, bewegen en gezond te genieten. Door de plekken voldoende dichtbij en voor iedereen, ook kwetsbare mensen, gemakkelijk toegankelijk te maken, kunnen zij goed gebruikt worden.

Vrijwel alle belangrijke voorzieningen in Houten die veel publiek trekken, zoals scholen, winkels, theater, bibliotheek en sportaccommodaties, zijn goed bereikbaar met de fiets. De verschillende woonwijken zijn ook onderling met de fiets bereikbaar. De auto wordt zoveel mogelijk geweerd uit de woonwijken. Met de auto binnendoor van de ene naar de andere wijk is niet mogelijk. Elke woonwijk is door middel van zogenaamde 'inprikkers' verbonden met de rondweg. Ook de ontsluiting naar de snelwegen verloopt via de rondweg. Hierdoor is binnen de bebouwde kom de fiets de snelste vorm van vervoer. Of daarmee alles voldoende bereikbaar is voor alle doelgroepen is echter de vraag. *"Houten is een echte fietsstad en wanneer je als oudere niet (meer) kunt fietsen, kom je eigenlijk nergens"*. Zo zijn de bushaltes in Houten veelal gelokaliseerd aan de rondweg. Deze zijn per voet minder goed bereikbaar. Initiatieven als het kleinschalig vervoer binnen de Rondweg van Houten en de direct daaraan grenzende bestemmingen bieden gelukkig tenminste gedeeltelijk een oplossing. Deze voorziening is specifiek gericht op senioren en mindervaliden, maar is ook voor anderen met een vervoersbehoefte beschikbaar. Het wordt uitgevoerd met electrokarren, die zich mogen verplaatsen over de fietspaden en binnenstraten. De inwoners in de kleine kernen beschikken niet over een dergelijke voorziening.

Als gevolg van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen is er in Houten leegstand in maatschappelijk vastgoed ontstaan. Daar waar mogelijk zijn locaties aan het gebruik onttrokken en hebben een andere bestemming gekregen (De Regenboog en Mozaïek en de locatie van de Grote en Kleine Geer). Deze aanpak wordt de komende tijd voortgezet. Hierbij valt te denken aan locaties van de scholen De Brug en Montessori en de locatie van sociaal cultureel centrum De Vuurtoren. Dit alles noopt tot een aanpassing/actualisering van het Strategisch Huisvestingsplan. Een uitdaging daarbij betreft overigens de toekomstbestendigheid van nieuwe inbreidingslocaties. Indien de gemeente grondposities uit handen geeft voor ontwikkelingen die tegemoet komen aan huidige behoeften, creëert zij mogelijk in de toekomst minder flexibiliteit om tegemoet komen aan de dan geldende maatschappelijke ontwikkelingen. Zo zijn scholen momenteel door demografische ontwikkelingen overbodig geworden, maar mogelijk wonen er in de toekomst weer veel jonge gezinnen in een nu vergrijsde wijk.

Een ander mogelijk dilemma betreft de meer centrale voorzieningen als theater, bibliotheek en sportvelden. Moeten bepaalde activiteiten niet vaker binnen wijken plaatsvinden? Dit in het kader van nabijheid van voorzieningen voor ouderen, het bevorderen van ontmoeting en het verleiden tot gezond bewegen in de wijk? Mogelijk in een andere vorm?

Landschap, natuurwaarden, leefbaarheid en recreatie
In het buitengebied van Houten kunnen vier aparte gebieden worden onderscheiden met ieder hun eigen karakter. Het landelijk gebied ten noorden van het Amsterdam-Rijnkanaal (Noord/Wulven), onder de rook van Utrecht en Houten (West/ Laagraven en Noord/ Wulven), de stroomrug bij 't Goy (Oost/Kromme Rijn) en de polders bij Schalkwijk (Zuid/ Eiland van Schalkwijk).

Het landschap vormt niet alleen onderdeel van de historie en identiteit van Houten en haar ommeland, maar vervult ook een rol bij de productie van voedsel en energie. Bovendien kent het gebied een grote biodiversiteit en biedt zij ruimte aan waterberging. Tot slot wordt de ontspanningsfunctie in de snel groeiende regio steeds belangrijker en draagt een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving bij aan het concurrerend vermogen van de regio. De ontsluiting van het Eiland van Schalkwijk behoeft daarbij verbetering. Voor veel Houtenaren vormt het Amsterdam Rijnkanaal een natuurlijke barrière.

Luchtvervuiling, geluidsoverlast, opwarming en hitte-eilanden zorgen voor een ongezond leefmilieu in steden. Met de verdichting van de stad zal dit naar verwachting alleen maar toenemen. Een verdere vergroening van de stad is dan ook noodzakelijk. Zowel vanwege de klimaatveranderingen als om duurzamer te worden, het verlies aan biodiversiteit te verminderen en om hoogwaardige woon- en leefomgevingen, 'quality of living' en 'healthy aging' te realiseren.

Duurzaamheid en milieu
Het toegroeien naar een klimaatbestendige omgeving vraagt om schakelen op verschillende schaalniveaus. De locatie van uit- en inbreiding en de keuze van een stedenbouwkundige vorm en structuur hebben grote invloed op zowel effecten als mogelijke oplossingen (op niveau visievorming en de complementariteit hiertussen). Tegelijk levert ook de inrichting van elke straat en perceel een bijdrage aan het stedelijk klimaat. Hieruit kunnen eisen aan ontwikkelingen worden afgeleid (bijvoorbeeld eisen aan verharding, afkoppelen op eigen terrein, drempelhoogtes, groene daken of schaduw).

Voor het thema Energie zijn er landelijk belangrijke ontwikkelingen ten aanzien van de energiezuinigheid van woningen. Ten eerste is per 1 juli 2018 de aansluitplicht voor aardgas vervallen, waardoor nieuwe woningen niet meer met gasaansluiting gebouwd worden. Ten tweede zullen met ingang van 1 juli 2020 voor nieuwbouwwoningen de normen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) gaan gelden. Hiervoor is geen gemeentelijk beleid nodig, de BENG-normen worden landelijk geborgd via het Bouwbesluit. De BENG-normen leiden onder meer tot zeer goede isolatie van woningen, zodat deze een beperkte warmtevraag zullen hebben.
Circulariteit betekent het sluiten van kringlopen op verschillende schaalniveaus waarbij rekening wordt gehouden met de gehele levenscyclus. In de gebouwde omgeving heeft circulariteit betrekking op:

- het fysieke domein (welke materialen passen we toe, herbruikbaarheid van elementen, modulair ontwerpen, flexibiliteit in de gebouwen)
- de stromen (kringlopen van voedsel, afval, bouwmaterialen, water e.d.)
- het sociaal-economische systeem (deeleconomie, flexibiliteit in functies, nieuwe business modellen)

Wonen & wonen en zorg

Ambities woningbouw
Het college heeft de ambitie uitgesproken 3.000 a 4.000 extra woningen te willen bouwen tot 2040. Dit is bovenop de 1.300 nog te bouwen woningen uit de Woonvisie (2016). In totaal gaat het dus om circa 4.300 a 5.300 woningen. De redenen hiervoor zijn demografische ontwikkelingen (zoals vergrijzing), de eenzijdige Houtense woningvoorraad, het tekort aan verschillende woningtypen in uiteenlopende prijsklassen en de regionale woningbehoefte. Uit het collegeprogramma:

> *“Wij willen het wonen in Houten betaalbaar houden, onze inwoners een geschikte woning kunnen blijven bieden en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.”*

Van de 4.300 a 5.300 woningen moeten er 1.500 a 2.000 sociale huurwoningen zijn. Volgens het Collegeprogramma moet het zwaartepunt hierbij liggen op het toevoegen van gelijkvloerse woningen aan de Houtense woningvoorraad. De coalitiepartijen en de meeste overige politieke partijen ondersteunen deze richting.

Woningmarkt
De huidige dynamiek op de woningmarkt concentreert zich steeds meer op plekken waar de werkgelegenheid groeit en de bereikbaarheid goed is. Verstedelijking is daarmee niet alleen de trek naar de stad, maar ook de trek naar goed bereikbare gebieden rond de stad. Houten verkeert in de bevoorrechte positie dat zij zich in één van de meest competitieve regio’s van Europa bevindt als het gaat om thema's die belangrijk zijn voor de economie, zoals infrastructuur en innovatie.

De hoge kwantitatieve doelstellingen die overal in de steden worden geformuleerd, zijn vooral nodig omdat in de crisis te weinig is gebouwd. De steden zijn bezig met een inhaaleffect om de tekortschietende bouw uit de crisisjaren in te halen. De bevolkings- en huishoudprognoses voor de komende twintig jaar laten echter een beperkte groei zien. Zelfs in de snelgroeiende grote steden is de bevolkings- en huishoudensgroei slechts om en nabij één procent per jaar. Met de sterk vergrijzende bevolking kan het op termijn zelfs een opgave worden om de woningen die vrijkomen als de laatst overleden partner is overleden weer bezet te krijgen.

Koop
Het aantal verkochte woningen is sinds 2015 met circa 14% toegenomen, maar fluctueert sterk tussen de jaren. De transactieprijzen lopen op: van gemiddeld € 278.000 per verkochte woning in het eerste

half jaar van 2015, naar ruim € 360.0000 in het eerste kwartaal 2018 (+30%). Begin 2016 had een woningzoekende in de gemeente Houten keuze uit circa 7,5 woningen. In 2018 is de keuzemogelijkheid gedaald naar iets meer dan 3 woningen. Gemiddeld ligt de keuzemogelijkheid in de U16 op 5 woningen. De NVM stelt dat een aantal van 5 tot 7 woningen getypeerd kan worden als een gezond marktbeeld. Het beeld in Houten is dus duidelijk gespannen.

Sociale huur
Sinds 2015 is het aantal verhuringen sterk toegenomen, van 200 verhuringen in 2015 naar 350 in 2018. Dit is veroorzaakt door oplevering van nieuwprojecten Spoorhaag/Achterom, De Molen 43 en De Molen 20. Het aanbod voor gezinnen lijkt beperkt te zijn. Vooral veel appartementen zijn verhuurd. In totaliteit is circa 50% van het sociale huuraanbod een appartement, onder de verhuringen is dit 70%. Grondgebonden woningen komen relatief beperkt beschikbaar. Het aantal verhuringen van appartementen en huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens zijn het sterkst toegenomen. Dit is ook een gevolg van aangepast huurprijsbeleid door de invoering van passend toewijzen per 1 januari 2016. Vanaf dat moment komt een (zeer) groot deel van de woningzoekenden (met een inkomen tot de huurtoeslaggrens) alleen nog maar in aanmerking voor betaalbare huurwoningen tot circa € 600.
Op appartementen en huurwoningen tussen de 1^{e} en 2^{e} aftoppingsgrens wordt vaker gereageerd. De gemiddelde zoektijd en de druk op de sociale huursector nemen toe. Opvallend zijn de verhuurscores bij eengezinswoningen. Voor 2016 was het aantal reacties het hoogst op deze woningen. Nu is dit niet meer zo. Er zijn twee verklaringen. Ten eerste: de woningen zijn te duur voor passend toewijzen (groot deel heeft een huur boven de aftoppingsgrenzen), waarmee een doelgroep wegvalt en eengezinswoningen voor de doelgroep (huishoudens met lagere inkomens) minder bereikbaar zijn. Ten tweede: de potentiele doelgroep verandert naar meer kleine huishoudens.

Verhuisgedrag
Houten heeft de afgelopen 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.
De 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. Daarbij kiezen jongere senioren relatief vaker dan oudere senioren voor een koopappartement.

Verhuiswens
De inwoners van Houten zijn in een tweetal onderzoeken ook zelf bevraagd over hun woningbehoeften. Zo'n 1.000 jongeren in de leeftijd 16 t/m 29 jaar en ruim 1.100 inwoners van 18 jaar en ouder zijn bevraagd door middel van een vragenlijst. Onder meer de wens tot verhuizen is zo achterhaald. Ruim één op de vijf inwoners geeft aan op dit moment te willen verhuizen.

Betaalbare woningen voor jongeren
Het blijkt dat veel jongeren in Houten willen blijven wonen als de omstandigheden dat toelaten. Veruit de meeste jongeren zien uit naar een koopwoning. Het liefst is dit een eensgezinswoning, 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 grootste groep met verhuiswens
De in absolute cijfers grootste groep huishoudens in Houten met een verhuiswens betreft de 30-49 jarigen (41% van alle volwassenen met een verhuiswens, 24% van de doelgroep). Vaak betreft het gezinnen met kinderen. Zij 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.

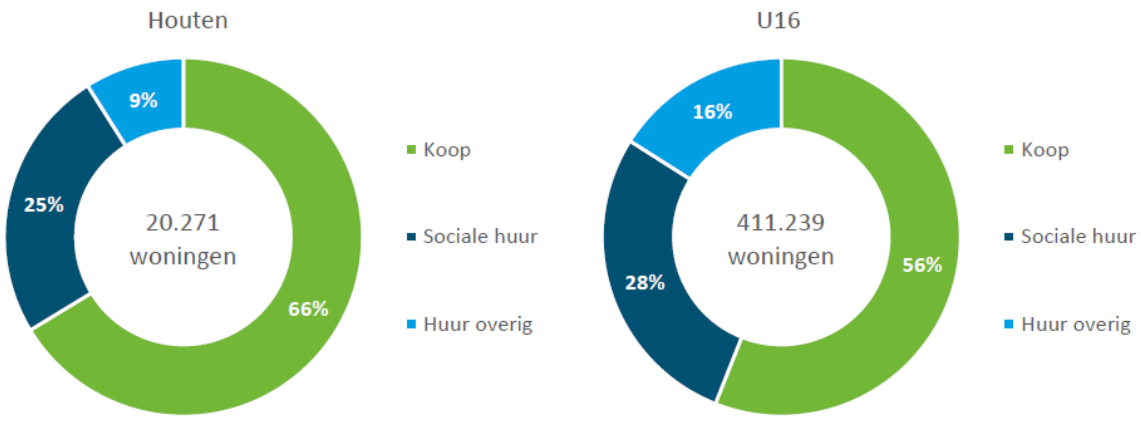
Empty nesters oriënteren zich ook buiten Houten
De groep inwoners tussen de 50-65 jaar kijkt ook vaak om zich heen (29% van alle volwassenen met een verhuiswens, 19% van de doelgroep). Kinderen verlaten het huis, de woonwensen veranderen en men is toe aan een nieuwe stap. Deze groep voelt zich het minst 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 verhuiswens 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.

Woningvoorraad Houten
In Houten staan per 1 januari 2019 20.271 woningen. Kenmerkend voor de woningvoorraad van Houten is enerzijds het aandeel koopwoningen (2/3 deel, terwijl in de regio dat 56% is) en anderzijds vooral het grote aantal rij/hoekwoningen (met name in de koopsector). Deze rij/hoekwoningen in de koopsector hebben vaak een behoorlijk prijsniveau. Slechts 10% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder € 250.000. 50% heeft een prijs tussen € 250.000 en € 350.000. 40% is zelfs duurder dan € 350.000. Boven € 250.000 zijn dit vooral grondgebonden woningen. Voor een koopwoning in Houten moet je al gauw een inkomen hebben boven € 65.000, gelet op het prijspeil. In de koopsector zijn relatief weinig appartementen (10% van de koopwoningen).

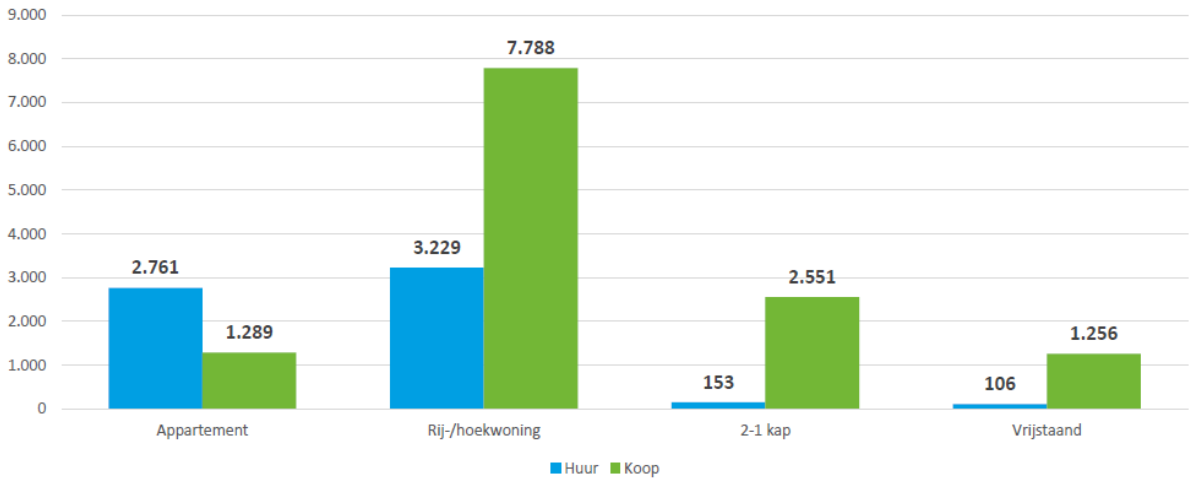
In de huur is het aandeel grondgebonden woningen en appartementen meer gelijk gespreid (50-50). Viveste heeft 4.990 huurwoningen, 85% in de prijsklasse tot de liberalisatiegrens (€ 720). De helft van de woningvoorraad heeft een prijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597). Van de bij doorstroming beschikbaar komende sociale huurwoningen heeft een steeds groter deel een bereikbare huurprijs 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.

Figuur 4: Woningvoorraad naar eigendom 2019



Bron: CBS Statline en Waarstaatjegemeente; Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Houten. Companen 2019

Figuur 5: Woningvoorraad naar type 2019

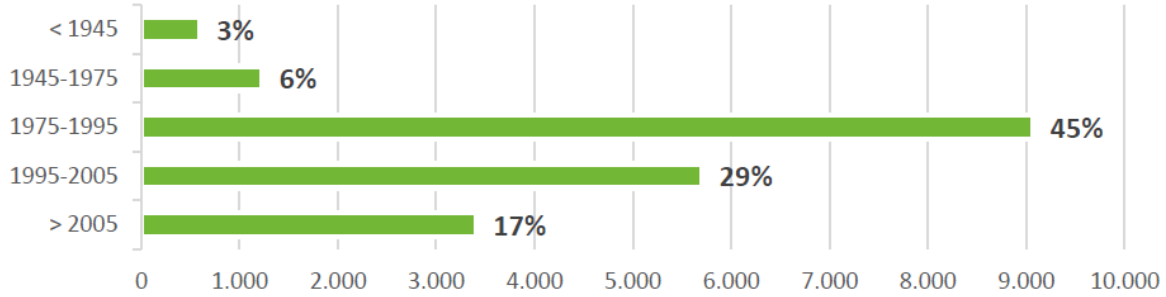


Bron: WOZ registratie gemeente; Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Houten. Companen 2019

Het aantal inwoners in Houten steeg van 46.500 in 2008 naar circa 49.911 in 2019 (een groei van 7%). In de U16 was de bevolkingsgroei vergelijkbaar. De woningvoorraad is in diezelfde periode in Houten relatief minder snel gegroeid dan elders in de regio: in Houten een groei van 14%, in de hele U16 23%. Dit is opmerkelijk, want de ontwikkeling van het aantal inwoners lag op het regionale niveau. Dit betekent dat de gezinsverdunning (afname van het aantal mensen per huishouden) relatief beperkt is in Houten. Dit komt ook doordat Houten als gezinsgemeente veel mensen heeft in de middenleeftijdsgroepen (traditionele gezinshuishoudens), en nog relatief weinig empty nesters. De gezinsverdunning zal echter op termijn toenemen.

Toekomstige herstructureringsopgave
De relatief snelle ontwikkeling van Houten in de afgelopen 40 jaar betekent dat Houten binnen afzienbare tijd ook een speciale opgave heeft ten aanzien van het leefbaar en veilig houden van de tegen die tijd verouderde woonwijken. Dit gelet op het in relatief korte tijd verouderen van een groot deel van bestaande woningvoorraad en infrastructuur. Op langere termijn betekent dit een forse herstructureringsopgave.

Figuur 6: Woningvoorraad naar bouwperiode



Bron: CBS Statline; Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Houten. Companen 2019

Woonmilieus
Kenmerken van een buurt en haar inwoners bepalen het woonmilieu. Het gaat om zaken als locatie, bebouwing, inrichting, voorzieningen, bevolkingssamenstelling en leefstijlen. Naast de woning zelf dient het woonmilieu zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen en mogelijkheden van (toekomstige) inwoners. Houten is in het bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen. Het is echter zaak om voor iedere doelgroep binnen de gemeente voldoende aanbod te creëren. Daarbij dient te worden bedacht in welke mate differentiatie en mogelijkerwijs integratie van verschillende doelgroepen mogelijk is. Houten streeft in principe spreiding van doelgroepen na zodat in de verschillende wijken sprake is van een evenwichtige en gezonde samenstelling van de bevolking. Een binnenstedelijke inbreidingslocatie met relatief hoge dichtheden, veel appartementen, voorzieningen en dynamiek, zal in eerste instantie niet gericht zijn op (jonge) gezinnen, al worden deze natuurlijk ook niet uitgesloten. Wijken aan de rand van de stad bieden daarentegen meer mogelijkheden tot ruimte en rust, grotere woningen en een tuin en lijken daarmee aantrekkelijker voor ook gezinnen. Zaak is een evenwichtig aanbod te creëren dat mogelijkerwijs ook gewenste verhuisketens op gang brengt. Dit zodanig dat achtergelaten woningen perspectief bieden voor nieuwe woningzoekenden. We weten echter nu al: de woningen die doorstromers achterlaten zijn vaak te duur om te voorzien in de vraag van Houtense starters en jonge gezinnen.

Leefstijlen
Houten is met name in trek bij mensen met leefstijlen met traditionele waarden: traditionele starters, traditionele gezinnen en wijkgebonden ouderen. Inwoners in nieuwere delen (vb. Leebrug en Hofstad) worden gekenmerkt door een hogere statusgevoeligheid en een modern waardepatroon: moderne gezinnen en zogenaamde ‘settlers’. De vraag is hoe groot de potentie is voor meer (ver)nieuwe(nde) woonvormen en woonmilieu’s in Houten. Zeker als we ons voor een groot deel richten op de bestaande inwoners.

Waarden Traditionele starters

- Technologie voor gemak en comfort
- Eigen plek en tuin
- Appartement kan, maar liever een eengezinswoning
- Goede prijs- kwaliteitverhouding
- Binding eigen dorp
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Reizen voor werk is ok
- Parkeren voor de deur



Waarden Traditionele gezinnen

- Veiligheid en rust
- Eigen plek en tuin
- Goede prijs-kwaliteitverhouding
- Binding eigen buurt
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Traditionele bewezen vormgeving
- Welstandstoezicht
- Wonen met gelijkgestemden



Waarden Wijkgebonden senioren

- Traditioneel, behoudend
- Sober, weinig hedonistisch, veiligheid
- Law & order, discipline, hiërarchie
- Denken in 'plichten'
- Immateriële waarden
- 'Groepsmensen': woning in de eigen kern
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Traditionele architectuur
- Nultredenwoning, grondgebonden of appartement
- Geïnteresseerd in woonzorgvarianten
- Moeite met vinden van informatie



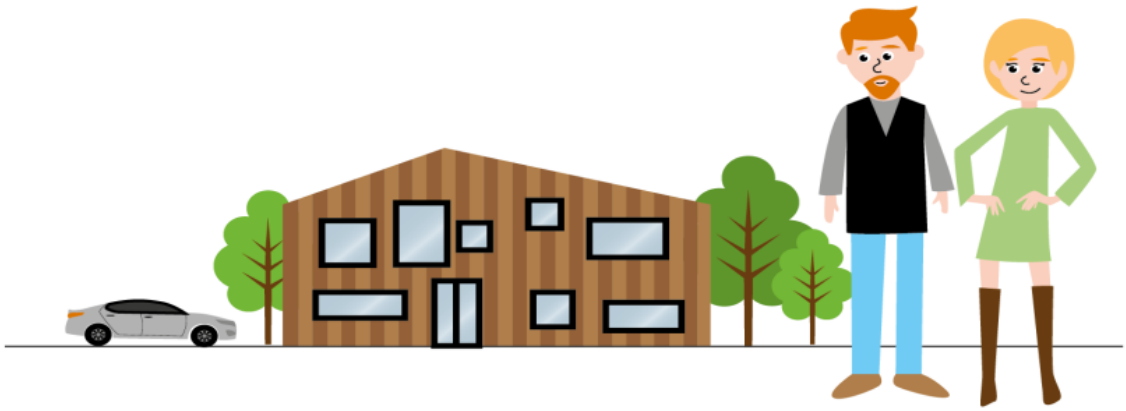
Waarden Moderne gezinnen

- Privacy in en om de woning
- Geen hoogbouw in de buurt
- Wel variatie in bewonersgroepen
- Groene omgeving
- Ruime natuurlijke tuin, praktisch ingericht
- Herkenbare, traditionele architectuur
- (Beginnende) bereidheid om te investeren in verduurzaming



Waarden Settlers

- Woning is modern
- Inzet op luxe, status en comfort
- Vrijheid bij architectuur en omgeving
- Inzet op nieuwe technologie
- Veel aandacht voor privacy, eigen tuin
- Wonen aan het water
- Dichtbij de stad
- Wonen met gelijkgestemden
- Bereikbaar met OV of auto

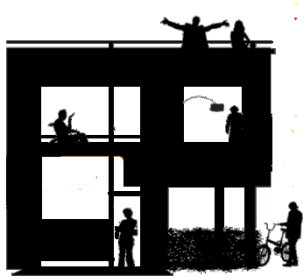


De inclusieve samenleving en wonen en zorg
In ons sociaal beleid vinden we het belangrijk dat alle inwoners - naar eigen kunnen - meedoen en een waardevolle bijdrage leveren aan de samenleving. Het gaat daarbij niet om eenrichtingsverkeer, maar om wederkerigheid. Iedereen voelt zich thuis in Houten, telt mee en draagt een steentje bij. Dit is ook de kern van de inclusie-gedachte, zoals die verwoord staat in het door Nederland geratificeerde VN-verdrag inzake rechten van personen met een handicap. Dit is tevens de kern van de Sociale Koers van Houten.

De overheid doet een toenemend beroep op de zelfstandigheid van inwoners. Dit betekent voor de zorg ten eerste minder (langdurig) verblijf binnen instellingen. We spreken in dit kader van extramuralisering. Omdat deze mensen wel zorg of begeleiding nodig hebben stuurt de overheid aan op de ambulantisering van de zorg en begeleiding. Dit laatste is het streven om mensen met een beperking zo 'normaal' mogelijk te laten participeren in de samenleving en de benodigde hulp aan huis te bieden. Het betekent dat meer kwetsbare inwoners een plek krijgen in hun eigen wijk, onder meer

door nieuwe vormen van wonen (met begeleiding). Doelgroepen zijn o.a. ouderen, mensen met psychische of psychosociale kwetsbaarheid (die voorheen begeleid werden in een voorziening van beschermd wonen) en jeugdigen uit de jeugdzorg met verblijf. Door deze ontwikkeling in combinatie met de toenemende vergrijzing ligt er de komende jaren een aantal forse opgaven in Houten in relatie tot wonen en zorg, zowel in inhoudelijk als in financieel opzicht als het gaat om extramuralisering en ambulantisering.

Prettig, veilig en gezond wonen
Prettig en veilig wonen vraagt de komende jaren extra aandacht. De nabije leefomgeving dient uit te nodigen tot gezond leven, ontmoeten en bewegen. Er dienen zo weinig mogelijk 'obstakels' te zijn voor mensen met (mobiliteits)beperkingen. Met de juiste woningen, bereikbare (nabije) voorzieningen en een veilige, leefbare en aangename sociale omgeving proberen we het dagelijks welzijn op een zo hoog mogelijk peil te brengen en te houden.
Voor al onze inwoners is het belangrijk om je thuis te kunnen voelen in je huis en in je wijk en daarbij zoveel mogelijk zelfstandig te zijn. Voor kinderen en jeugdigen zijn een stabiele omgeving en opvoedklimaat van belang om veilig op te kunnen groeien. Voor ouderen zijn, in het licht van langer thuis wonen, een passende woning en woonomgeving belangrijk. Ook kwetsbare inwoners willen we een prettige en veilige woonplek bieden. In de komende periode moeten wonen en zorg meer worden verbonden. Daarom moet een integrale aanpak en samenwerking op sociaal en ruimtelijk vlak het uitgangspunt zijn. Deze aanpak richt zich daarmee op de volgende uitgangspunten zoals verwoord in de Sociale Koers van Houten: een gezonde stad (o.a. toegankelijkheid en bereikbaarheid van voorzieningen, zorgverleners dichtbij); de inclusieve en zorgzame stad (mogelijkheden tot ontmoeting, er voor elkaar zijn); de levensloopbestendige en sociaal duurzame stad (flexibele woningen en woonomgeving passend bij elke levensfase en doelgroep).



Ouderen
De toename van het aantal ouderen in combinatie met het langer zelfstandig wonen van ouderen betekent niet alleen een opgave voor de betaalbaarheid en praktische organisatie van de zorg. Er ontstaat ook een opgave voor de ruimtelijke inrichting van de stad en de aard van de benodigde woningvoorraad en voorzieningen in de nabije toekomst.

Met name de toename van het aantal tachtig-plussers die vaak nog zelfstandig wonen, vraagt om aanpassing van woning en leefomgeving. Bij hen is sprake van een verhoogde fysieke en sociale kwetsbaarheid. Zo is de inschatting dat het aantal mensen met dementie in Houten meer dan verdubbeld de komende 15 jaar. In 2040 hebben we het over een groep van zo'n 1.400 mensen, tweeënhalf keer zoveel als nu. Op dit moment woont in Nederland 74% van deze doelgroep thuis.

De actieradius onder ouderen neemt met de jaren af. Ouderen zijn minder verhuisbereid en willen graag in hun oude vertrouwde omgeving blijven wonen. Beleid gericht op doorstroming van ouderen zodat een versneld gewenst aanbod van eengezinswoningen vrijkomt, blijkt in de praktijk weerbarstig. Mogelijke nieuwbouw voor ouderen is dan ook met name kansrijk in bestaande buurten. Vanwege de geringe verhuismobiliteit van ouderen bestaat de opgave echter voor een groot deel uit het geschikt maken van de huidige woningen voor oudere bewoners. Een reeks aan nieuwe technologieën zoals sensoren, virtual en augmented reality[3], ambient intelligence[4] en domotica kunnen daarbij nu of in de toekomst een rol spelen.

[3] Augmented reality betreft een live, direct of indirect, beeld van de werkelijkheid waaraan elementen worden toegevoegd door een computer.

Voor ouderen zit weinig tussen het zo lang mogelijk zelfstandig wonen en het verpleeghuis. Dat hiaat zou moet worden opgevuld. Er moet meer (vraaggestuurd) worden ontwikkeld, getransformeerd en geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen zoals kangoeroewoningen, hofjeswoningen en complexen of woonservicegebieden waarin wonen, zorgvoorzieningen en faciliteiten bij elkaar komen. Woonservicegebieden zijn buurten, wijken of dorpen waar wonen, welzijn en zorg aan elkaar zijn gekoppeld. Een wijk-, buurt- of gezondheidscentrum is vaak de spil. Idealiter zijn voorzieningen als winkels en openbaar vervoer dichtbij huis.

Bekend is dat in het centrum relatief veel kwetsbare - vaak oudere inwoners - wonen. Er is hier sprake van een stapeling van problematiek en zorgvraag. Deze inwoners participeren minder (verenigingsleven, sportactiviteiten, culturele activiteiten en moeilijk rond kunnen komen) en eenzaamheid ligt hier dan ook op de loer. Indien in het centrum voor verdichting wordt gekozen en een nieuw stedenbouwkundig concept, dient nadrukkelijk ook met deze doelgroep rekening te worden gehouden. Een hogere mate van verdichting kan de sociale cohesie kwetsbaar maken als er in het fysieke en sociale domein onvoldoende maatregelen worden genomen die de sociale interactie tussen mensen bevorderen.

Jongeren
Ook voor jongeren is het belangrijk dat er voldoende ruimte is om zelfstandig te (gaan) wonen. Beleid gericht op doorstroming van ouderen kan hierbij helpend zijn. Voor jongeren die nog wat extra steun nodig hebben bij het volwassen worden en zelfstandig gaan wonen, zetten we in op meer gezinsachtige vormen van ondersteuning. We bevorderen initiatieven waarbij inwoners/gezinnen elkaar helpen en/ of ontlasten met opvoeden en opgroeien. Voorbeelden van dergelijke initiatieven zijn pleegzorggezinnen, gezinshuizen en ‘Kamers met aandacht’.
Voor jeugdigen betekent dit dat er gezocht wordt naar een plek die zo dicht mogelijk bij huis is en die zoveel mogelijk een natuurlijke gezinssituatie benaderd. Helaas is dit nog niet altijd haalbaar. We zien dit als een belangrijk element in de transformatie van de jeugdzorg. De komende tijd zal hier daarom veel aandacht voor zijn. De bedoeling is dat er minder kinderen in jeugdzorg instellingen verblijven. Hiervoor is intensieve samenwerking nodig met de hele regio.

Inwoners met complexe vragen
Een kleine groep inwoners heeft ingewikkelde en ernstige problemen waarbij veel verschillende en vaak wisselende zorg- en veiligheidspartners betrokken zijn. Voorbeelden van complexe casuïstiek bij gezinnen of een- of meerpersoonshuishoudens zijn een opeenstapeling van verschillende problemen, zoals psychische klachten, een verstandelijke beperking, verslaving, schulden, werkloosheid, problemen bij maatschappelijke integratie, enz. Dat vraagt om een persoonsgerichte aanpak waarin gemeente, zorg- en veiligheidspartners de krachten bundelen en samen optrekken. Dit vraagt om zorgvuldige afwegingen, ook als het gaat om een geschikte woning of verblijfplaats in wijken en buurten. Voor alle inwoners is het namelijk belangrijk dat er een plek of extra steun beschikbaar is als het even tegenzit. In de buurt of nabije omgeving moeten initiatieven of voorzieningen zijn die ook voor kwetsbare doelgroepen beschikbaar en toegankelijk zijn.

Publieke ruimte, mobiliteit en voorzieningen
De vergrijzing en ambulantisering vragen behalve aanpassing van de woningvoorraad ook aanpassing van de publieke ruimte, de verkeersinfrastructuur en het voorzieningenaanbod. Nabijheid, bereikbaarheid, toegankelijkheid en laagdrempeligheid zijn daarbij leidend. Het betekent in elk geval ook een nieuwe organisatie van ontmoeting en welzijnsactiviteiten in wijken en zorg aan huis. Men kan in plaats van de sociaal-culturele centra nieuwe gemeenschappelijke voorzieningen ontwikkelen als eigentijdse vormen van huizen of kamers van de wijk, wijkbedrijven, nieuwe generatie bibliotheekfilialen, lotgenotengroepen, ‘sociale marktplaatsen’, et cetera. Daarnaast zijn in ieder geval voldoende “Triple A voorzieningen” (arts, apotheek en supermarkt) in de directe omgeving nodig. Ook andere voorzieningen om elkaar te treffen zijn belangrijk: De Veldacademie rustte een groep senioren uit met GPS-trackers. Het onderzoek liet verrassende ontmoetingsplekken in nabijheid zien: een oud bushokje, een bank bij een vijver en op nummer 1 de supermarkt. Met dergelijke initiatieven en voorzieningen kan worden bewerkstelligd dat informele netwerken in de buurten sterker worden, de sociale cohesie toeneemt en de vereenzaming vermindert. Het project Sterk Buurten inclusief het

[4] Ambient intelligence betreft een invloedrijke visie op de toekomst waarin mensen op een heel natuurlijke manier met computers communiceren. Computers kleiner dan een postzegel beloven dat niet langer de techno- logie centraal zal staan, maar de mens.

zogenaamde Initiatieventeam in Houten draagt nadrukkelijk bij aan het faciliteren en verbinden van wijkinitiatieven.

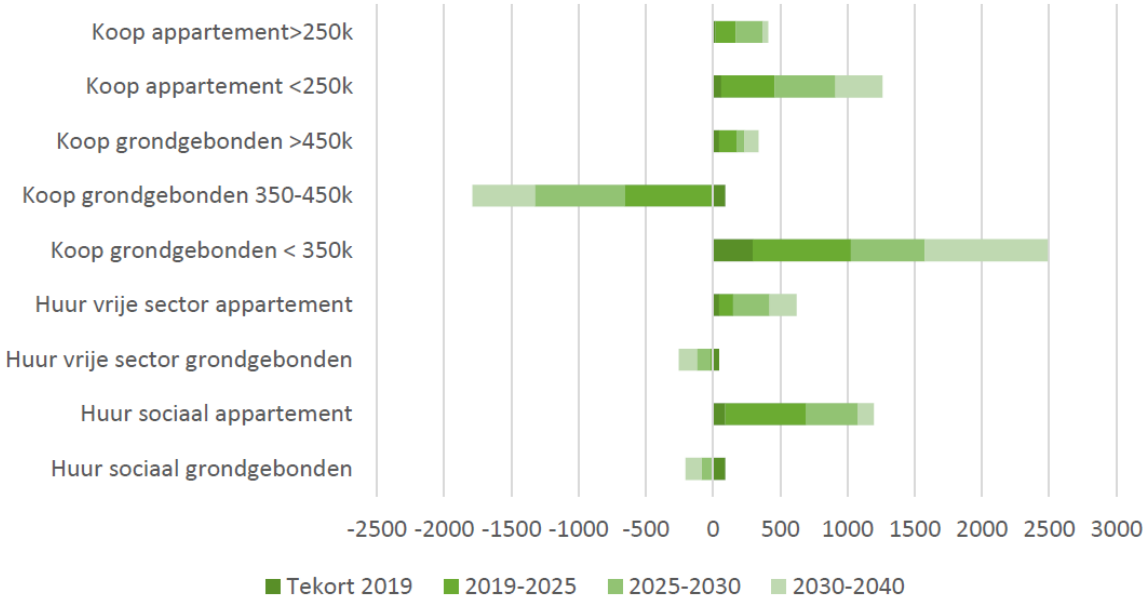
Door economische schaalvergroting en internet-shoppen staat het winkelaanbod In de directe woonomgeving echter behoorlijk onder druk. De dagelijkse boodschappen en andere spullen worden wel tot aan de deur gebracht, maar het vanzelfsprekende dagelijkse contact in de buurt dreigt te verdwijnen. Wat als de grote buurtsuper er niet meer is? Het is tijd voor een nieuwe blik. Wat te denken van bijvoorbeeld een kiosk nieuwe stijl, in de buurt, laagdrempelig en met ruimte voor meerdere functies?



Benodigd aantal woningen
Tellen we alle wensen bij elkaar op dan kent Houten een woningbehoefte in de periode 2019-2040 van 4.300 woningen (exclusief 24/7 zorg). Dit noemen we het nul-scenario. Met dit aantal woningen draagt Houten naar rato bij aan de regionale woningmarktopgave. We lossen de Houtense opgave op en doen dan niets extra's voor het oplossen van het regionale tekort.

De woningbehoefte van de Houtense bevolking concentreert zich per saldo de komende jaren in belangrijke mate in de appartementensfeer: huur en koop. Deze vraag is het gevolg van een combinatie van groeiend aantal kleine huishoudens, vergrijzing en beperkt appartementenaanbod in Houten. Naast meer koopappartementen zijn er in de koopsector tekorten bij grondgebonden woningen in prijssegmenten tot € 350.000. Tegelijkertijd zien we ook bij luxere woningen (tweekappers en vrijstaande woningen boven € 450.000) een kwaliteitsvraag waarbij er voldoende rijwoningen zijn boven € 350.000, maar onvoldoende tweekappers en vrijstaande woningen. De rijwoningen boven € 350.000 komen vrij door doorstroming van ouderen. Voor de vrijkomende woningen is een beperkte lokale behoefte. Daarvoor zijn de woningen vaak te duur. Zo wordt met deze woningen vooral een regionale vraag bediend, en met de huidige druk op de regionale woningmarkt zullen deze woningen afzet vinden.

Figuur 7: Fricties vraag en aanbod bij optimale doorstroming, inclusief inloop actueel woningtekort 2019 - 2040



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018; Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Houten. Bewerking Companen 2019

In de huursector is er sprake van een verschuiving van traditionele rijwoningen naar appartementen. Dit komt doordat de huursector steeds minder een functie heeft voor gezinnen met kinderen en steeds meer van betekenis is voor alleenstaanden. Bovendien is betaalbaarheid van het wonen in de sociale

huursector een belangrijke drijfveer voor woningzoekenden, waarbij appartementen beter scoren. Het tekort in de sociale huur bedraagt de komende decennia een kleine 1.100 woningen. Het tekort concentreert zich in de kortere termijn van 10 jaar (33% deel van de lokale behoefteontwikkeling in die periode). Daarna daalt de behoefte door een lagere huishoudensgroei in combinatie met welvaartsgroei, de voorkeuren van nieuwe generaties (meer pensioen, meer focus op koopwoningen) en de uitstroom van babyboomgeneraties.

In de vrije sector huur is de behoefte tot 2030 ruim 400 woningen (bijna 10% van de behoefteontwikkeling). Volgens marktpartijen gaat het om woningen met een prijs van maximaal € 1.000. Na 2030 is de behoefte in de vrije sector huur volgens deze raming nog circa 65 woningen.

Overwegingen bij deze behoefte/dilemma's en oplossingsrichtingen
Door doorstroom- en substitutie-effecten is het niet altijd nodig exact te bouwen waar de behoefte zich voordoet. Bovendien voorzien woningen die voldoende aanwezig zijn in een woningbehoefte als alternatief voor mensen met een andere vraag, of voor de regionale vraag. Hieronder enkele overwegingen:

- De behoefte aan appartementen is groot. In de context van Houten (rekening houdend met de leefstijlen in Houten) zullen deze appartementen vooral niet in een te grootschalige stedelijke setting gerealiseerd moeten worden (hoogbouw en hoge dichtheden), maar eerder in een groenstedelijke setting. Zo is een 'grondgebonden toegankelijke woning' (het gemak van een appartement, maar ook met een tuintje) minstens zo in trek als een appartement.
- Indien beperkt op de appartementenvraag wordt ingespeeld zullen veel woningzoekers blijven zitten in hun huidige gezinswoning. Het potentiële aanbod aan woningen boven € 350.000 komt dan niet beschikbaar. Dit zelfde mechanisme speelt ook in de huursector. Toch betekent dit ook het risico dat mensen niet hun woning vinden die zij zoeken en een alternatief (moeten) zoeken buiten Houten. Een ander risico is dat ouderen onvoldoende een toegankelijke woning vinden en in een niet passende woonsituatie komen (ook met het risico van vereenzaming).
- Het tekort is groot in woningmarktsegmenten tot € 250.000 (appartementen) of € 350.000 (grondgebonden woningen). Vanuit de betaalmogelijkheden van woningzoekers (vooral ook jonge startende huishoudens die nog geen koopwoning hebben) is deze prijs voor velen het maximaal haalbare. Een deel kan de woonwens naar boven bijstellen, maar dat geldt zeker niet voor iedereen. We zien daardoor op veel plekken dat de prijsstijging van woningen stagneert. De rek is er uit aan de vraagkant. Kopers geven feitelijk aan dat zij de prijs voor de bestaande kwaliteiten als te hoog ervaren. Tegelijkertijd geldt dat deze segmenten in de huidige markt moeilijk te realiseren zijn. Als bij nieuwbouw voorzien wordt in deze vraag, zijn woningen na oplevering snel duurder. Het langdurig betaalbaar houden van deze woningen is dan ook moeilijk. Laat onverlet dat de vraag er wel is en dus alternatieve creatieve oplossingen gevonden moeten worden om op deze vraag in te spelen. Daarbij is te denken aan een combinatie van verkoop van huurwoningen, alternatieve bouwvormen, financieringsvormen en afspraken hierover met ontwikkelaars (publiek- of privaatrechtelijk).

Woningbehoefte Houten wonen en zorg

Behoefte aan toegankelijke woningen
De totale extra behoefte aan toegankelijke woningen wordt in Houten geschat op minimaal 3.000 woningen t/m 2036.[5] Het gaat daarbij om zogenaamde nultredenwoningen[6], rollator toegankelijke woningen en rolstoel toegankelijke woningen[7]. Het betreft ongeveer evenveel huur- als koopwoningen. Deze vraag naar woningen zal overigens niet alleen worden ingevuld door nieuwbouw. Een groot gedeelte zal voortkomen uit bestaande aangepaste woningen. De onderstaande analyse beschrijft de vraag per specifieke doelgroep. Deze vraag maakt onderdeel uit van (heeft overlap met) de

[5] Niet alle mensen met een mobiliteitsbeperking (die minder goed ter been zijn) (willen) wonen in een toegankelijke woning. Evenmin hebben alle bewoners van toegankelijke woningen een mobiliteitsbeperking. Er zijn ook mensen die met het oog op de toekomst nu al kiezen voor een toegankelijke woning. Op basis van deze effecten heb je in de regel meer toegankelijke woningen nodig dan het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking.

[6] Gelijkvloerse woning waar alle voor bewoning bestemde ruimten, waaronder woon- en eetruimte, keuken, toilet, badkamer/douche, alle slaapkamers, alle overige kamers bereikbaar zijn (drempels maximaal 2 cm).

[7] Woning waar de woon- en eetruimte, keuken, toilet, badkamer/douche, ten minste één slaapkamer en het terras of het balkon (indien aanwezig) geschikt zijn voor een bewoner die gebruik maakt van een rollator dan wel een rolstoel. Rolstoeltoegankelijkheid eist meer, zo is de benodigde ruimte (draaicirkel) bij een rolstoel groter dan bij een rollator.

genoemde 3.000 woningen voor zover het gaat om woningen buiten instellingen (al dan niet met ambulante zorg).

Behoefteontwikkeling woonvormen voor cliënten met somatische en psychogeriatrische aandoeningen:
De grootste groei naar geschikte woonruimte doet zich voor onder cliënten met een somatische aandoening. Deze groei zit hem voornamelijk in de zorg nabij.

Zorg 24/7 aanwezig
Op korte termijn tot 2025 groeit de behoefte van mensen die een beroep doen op een woonzorgaanbod met 24/7 zorg aanwezig nog beperkt met 110 personen. Na 2025 groeit de behoefte aan deze woonzorgvormen met nog eens 260 plaatsen naar 370 plaatsen in totaal in 2036.

Zorg nabij
In totaal zijn tot 2036 680 (120 tot 2025 + 560 daarna) geclusterde toegankelijke woonzorgvormen gewenst met 24/7 zorg in de nabijheid. Er is bij deze geclusterde woningen geen 24 uurszorg aanwezig. Het gaat om een woonvorm waarin mensen beschutting en veiligheid vinden door gezamenlijkheid, zorg voor elkaar en bepaalde zekerheden over beschikbaarheid van zorg indien noodzakelijk. In de praktijk is een zorgsteunpunt in de nabijheid voorhanden van waaruit de zorg kan worden geleverd. Binnen dit segment zijn ook minimaal 20 extra woningen voor mensen met dementie nodig. Wordt zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg (Wlz) ontvangen, dan kan dit in de vorm van een Modulair Pakket Thuis of Volledig Pakket Thuis (MPT of VPT) [8]. De gemeente en Zorgspectrum verwachten dat de groep dementerenden een sterke vraag zal laten zien. Daarbij geldt tegelijkertijd hoe meer mensen met een pakket (MPT of VPT) thuis kunnen blijven wonen - vaak in een geclusterde woonvorm - hoe minder aanbod nodig is voor woonzorgvormen met 24/7 zorg aanwezig.

Behoefteontwikkeling voor mensen met een verstandelijke beperking:
Nagenoeg overal zien wij (in afstemming met zorgaanbieders en zorgkantoren) dat er hooguit een beperkte invloed van de vergrijzing wordt verwacht op de woonzorgbehoefte van de mensen met een verstandelijke beperking. Dit leidt tot een groei van de behoefte in het ramingsmodel van Companen van een tiental woningen. Vanuit de zorgpartners is aangegeven dat de behoefte op basis van de oriëntatie van de doelgroep op Houten hier groter ligt. Daarom middelt Companen de behoefte voor plaatsen met 24/7 zorg aanwezig (gemiddelde van landelijke norm en uitgangspunten Lekstroomonderzoek) en hoogt ze de plaatsen met 24/7 zorg nabij op. De inschatting van Companen is een groei van 80 woningen tot en met 2036 (in plaats van 160 in het Atrivé onderzoek) voor 24/7 uurszorg. Daarnaast schatten zij een extra behoefte van 55 woningen met 24/7 zorg nabij (in plaats van 15 volgens het Atrivé onderzoek). Dit betekent een behoefte van 135 eenheden extra, in plaats van 175 eenheden (zoals in het Lekstroomonderzoek wordt aangegeven).

Behoefteontwikkeling van mensen met psychische en psychiatrie kwetsbaarheid: uitstroom beschermd wonen
De komende jaren zullen in Houten jaarlijks circa 20 mensen willen/ moeten uitstromen uit een beschermd wonen instelling of instelling voor maatschappelijke opvang. Hierover zijn in Lekstroomverband bestuurlijke afspraken gemaakt. Dit vraagt tijdige beschikbaarheid van zeer betaalbare huurwoningen voor deze groep (tot circa € 400 / € 450). Een dergelijke lage huur is nodig vanwege de beperkte draagkracht van deze groep. Dit betreft niet persé een nieuwbouwopgave. Deze behoefte kan (ook) ingevuld worden door middel van bestaande woningen. Liefst zijn deze woningen zelfstandig, maar maatwerk door flexibiliteit in contractvorm kan handig zijn (omklappen van huur door zorginstelling naar huur door bewoner). Dit kan in gespikkeld wonen (in combinatie met ander doelgroepen), mits er een voldoende schaal is voor een gezonde exploitatie. De verwachting is dat de behoefte zich spreidt over de regio op basis van de plek waar mensen vandaan komen, of waar zij hun netwerk (in de zorginstelling) hebben opgebouwd.

Uitstroom jeugdzorg met verblijf
Als er wordt gesproken over residentiële jeugdzorg en de afbouw daarvan ten gunste van gezinshuisachtige oplossingen, dan gaat het om 18-minners die decentraal worden opgevangen. Bij ambulantisering van de zorg (naar [semi]-zelfstandige woonsituaties op kamers of gemengd wonen

[8] Met een volledig pakket thuis (VPT) of Modulair Pakket Thuis (MPT) krijgt de inwoner zorg vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Hij of zij krijgt dezelfde zorg en begeleiding als in een zorginstelling. Het verschil tussen VPT en MPT is dat bij een MPT de zorgaanbieder niet voor de maaltijden en huishoudelijke verzorging zorgt.

projecten bijvoorbeeld) gaat het om 18-plussers die uitstromen uit de jeugdzorg.

Voor jeugd met een hulpverleningsverleden is de stap van groepswonen in de jeugdzorg naar het (beschermd) zelfstandig wonen is in veel gevallen te groot. Tot aan het zelfstandig regulier wonen moet er op de 'woonladder' genoeg aanbod zijn aan tussenvormen - al dan niet met ambulante begeleiding - om doorstroming te bewerkstelligen. Voor de jeugd zijn een kamertrainingscentrum of groepswonen met een gemeenschappelijke ruimte zulke wenselijke (tussen)vormen. Jongeren kunnen ook gebaat zijn bij het wonen in een gemengd, sociaal en doorstromingsgericht woon-werkconcept met toezicht. Hier kunnen GGZ-cliënten, jeugd en jongeren samenwonen tegen een lage huur, bijvoorbeeld in ruil voor een actieve bijdrage aan de gemeenschap.

Voor de doelgroep jeugd is de uitstroom uit intramurale of residentiële Jeugdzorgsetting naar zelfstandige woonvormen en tussenvormen zoals kamertrainings-en magic mixconcepten geraamd op 20 personen per jaar (in afstemming met de Lekstroomgemeenten[9]). Vanuit de maatschappelijke opgave voor bijzondere doelgroepen is er een pleidooi voor meer woonvormen met combinatie van dragers en vragers. Zogenaamde magic mixconcepten waar verschillende doelgroepen gemengd wonen in wooncomplexen, zijn daar een voorbeeld van.

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.

Tabel 3: 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 pgb ('verstrekkingsvorm'). 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

[9] Companen gaat in haar rapportage nog uit van 10 personen per jaar. Houten heeft deze inschatting opgehoogd naar 20 in overleg met de Lekstroongemeenten op basis van daar beschikbare gegevens.

Geclusterd wonen (24/7 uur zorg aanwezig)	Inwoners met psychogeriatrische problematiek/ dementie, somatische beperkingen (**370**) en verstandelijke beperkingen (**80**).	**+ 450**

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

* 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.

Appartementen en grondgebonden (kleine) appartementen
Verwacht wordt dat ouderen in een meer stedelijke omgeving (in de kern Houten) eerder zullen kiezen voor een gelijkvloerse woning in een appartementencomplex. In gebieden met een meer dorps karakter zal de voorkeur eerder uitgaan naar een gelijkvloerse woning met een eigen tuintje dan naar een appartement zonder tuin. Het strekt tot aanbeveling om bij de ontwikkeling van extra toegankelijke, geclusterde en levensloopgeschikte woningen in te zetten op een aanbod dat zoveel mogelijk aansluit op de vraag per wijk/ buurt. Veel ouderen blijven namelijk het liefst in hun eigen omgeving wonen. Per gebied kan aan de volgende woonvormen worden gedacht:

- In de kern Houten vormen appartementen, eventueel gecombineerd met een beperkt aantal patiowoningen, een aantrekkelijk aanbod. Dit in de nabijheid van voorzieningen (+/- 500 meter) als huisarts, apotheek, een winkel voor de dagelijkse boodschappen en plekken voor ontmoeting.
- Buiten het centrum van de kern Houten en in de kleine kernen is het van belang woonvormen voor ouderen te ontwikkelen waarbij het zwaartepunt meer ligt bij grondgebonden woningen (zoals het hofjesconcept). Deze zouden wederom zo dicht mogelijk bij voorzieningen moeten worden gerealiseerd.
- Ook zal de behoefte groeien aan alternatieve woonconcepten waar de sociale cohesie wordt bevorderd en men meer toezicht houdt op elkaar. Voorbeelden zijn het bovengenoemde hofjesconcept, vormen van gespikkeld wonen, meergeneratiewoningen, etc.

Particulier initiatief om kleinschalige woonconcepten te ontwikkelingen, dient te worden ondersteund om maatwerk aan de eigen inwoners te kunnen bieden.

Uitnodigingsplanologie en collectief particulier opdrachtgeverschap
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) biedt huishoudens een aantrekkelijke optie om zelf hun toekomstige woning vorm te geven. Zowel bij nieuwbouw als bij transformatie van bestaande bouw hebben huishoudens zo de mogelijkheid om zich als groep te organiseren en gezamenlijk verantwoordelijkheid te dragen voor de ontwikkeling van hun woningen. Doordat huishoudens hierbij ook meer kunnen sturen op de te realiseren prijs-kwaliteitverhouding biedt CPO hen de kans om de woning op hun woonwensen af te stemmen.

CPO's staan in Nederland echter vaak bij voorbaat op achterstand ten opzichte van professionele marktpartijen bij het realiseren van initiatieven:

- Professionals beschikken over meer kennis en ervaring en een beter netwerk. Er kan sprake zijn van een informatieachterstand, bijvoorbeeld ten aanzien van mogelijke plannen en locaties.
- Vaak vissen burgerinitiatieven achter het net bij aanbestedingen. Met veel huidige bepalingen (deels voortkomend uit 'risicobeheersing') hebben professionele marktpartijen een dusdanige voorsprong dat zij bijna altijd winnen. Denk aan: een 'onvoorwaardelijke afnamegarantie', de eisen die gesteld worden aan een betrokken adviseur, voorgeschreven tools als te gebruiken software tijdens een project, te hoge grondprijzen voor de doelgroep (marktsegment), etc.
- Burgerinitiatieven en coöperaties krijgen vaak geen (voor)financiering rond. De aanloopkosten zijn vaak hoog.
- Voor ouderen die zich in 'de herfst' van hun leven bevinden, kunnen de doorlooptijden te lang zijn.

Het kabinet zet zich in voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. Om deze reden stimuleert het kabinet de ontwikkeling van innovatief aanbod van initiatieven die wonen en zorg combineren voor ouderen met een lager of middeninkomen. Hiervoor is een stimuleringsregeling ingesteld die financiering biedt voor bewonersinitiatieven. Dit biedt kansen voor CPO-projecten voor senioren. De regeling is voorjaar 2019 opengesteld.

Woningbehoefte en leefstijlen
Het is niet zo dat een bepaalde woonbehoefte alleen komt van één specifieke leefstijl. Mensen met een traditionele waardeoriëntatie kiezen net als mensen met een meer (post)moderne waardeoriëntatie voor appartementen. Wel zijn omgevingskenmerken en verschijningsvorm verschillend. Gechargeerd gesteld: van meer traditioneel, met gelijkgestemden, minder stedelijk en dynamisch bij een traditionele waardeoriëntatie naar meer variatie in architectuur en bewoning, stedelijker en met meer uitgaansvoorzieningen om de hoek bij (post)moderne oriëntatie.
De afgelopen jaren trok Houten in ongeveer gelijke mate zowel mensen met een meer traditionele waardeoriëntatie, als met een (post)moderne waardeoriëntatie. Als we kijken naar de waardeoriëntatie in Houten zien we bij de eerdere generaties in Houten een meer traditionele waardeoriëntatie. Zij bepalen ook in belangrijke mate de appartementenvraag op korte termijn. Huidige nieuwkomers (in Houten-Zuid) hebben vaak een meer (post)moderne waardeoriëntatie. Dit vertaalt zich op termijn ook terug in een vraag naar andere appartementenwoonmilieus (voor hun kinderen of als zij zelf verhuizen naar een comfortabele woning).

Tabel 4: Gewenste omgevingskenmerken per leefstijl

Voorkeuren traditionele waardeoriëntatie	Voorkeuren (post)moderne waardeoriëntatie
• Rust, ruimte • Veiligheid • Dorps/groenstedelijk • Traditionele uitstraling • Met gelijkgestemden • Meer koop dan huur	• Gericht op beleven • Ervaring boven bezit • Diversiteit • Stedelijk • Individualistischer • Immateriële waarden

Bron: Motivaction, BSR; Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Houten. Companen 2019

Tabel 5: Verdeling lokale woningbehoefte naar woonvormen en leefstijlen (2019 - 2040)

	Traditionele waardeoriëntatie	(Post)moderne waardeoriëntatie
Grondgebonden milieu	Nihil	800
Appartementen milieu	3.100	400

Bron: Verhuisgegevens CBS-microdata in combinatie met BSR-model leefstijlen; Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Houten. Bewerking Companen 2019

Indicatief woningbouwprogramma voor lokale vraag
Om vanuit woningmarktperspectief een bouwsteen te bieden voor het programma van Houten de komende jaren (tot 2040) wordt onderstaand advies gegeven. Dit advies betreft enkel de woningbehoefte en de financiële mogelijkheden van de woonconsument. Daarbij is dus geen rekening gehouden met de financiële haalbaarheid van plannen, effecten op mobiliteit of de ruimtelijke wenselijkheid (andere bouwstenen voor de Ruimtelijke Koers). De samenhangende afweging van deze aspecten kan leiden tot een ander (integraal) optimaal programma. Companen hanteert vier uitgangspunten om tot onderstaande programmering (tabel 6) te komen:

1. Er wordt maximaal ingespeeld op de lokale vraag.
2. Het programma moet doorstroming uit bestaande voorraad in Houten stimuleren, mede ten behoeve van verbeteringen in de bestaande woningvoorraad in Houten
3. Kansen voor wonen met zorg en ontmoeting moeten optimaal zijn.
4. (Secundair): we benutten kansen voor het realiseren van vernieuwende woonmilieus.

Tabel 6: Indicatief programma naar financieringscategorie op basis van lokale woningbehoefte (rekening houdend met substitutie-effecten vanuit beschikbaar komend aanbod bij doorstroming)

	2019 – 2030	2030 – 2040
Sociale huurappartementen (toegankelijk ivm woonzorgbehoefte)	1.100	0
Middenhuurappartementen (vrije sector)	350	50
Grondgebonden koopwoningen tot € 350.000	500	500
Grondgebonden koopwoningen vanaf € 450.000*	100	50
Koopappartementen tot € 250.000	900	350
Koopappartementen vanaf € 250.000	350	50
Wonen en zorg (24/7-zorg aanwezig)	*250*	*120 (tot 2035)*
Totaal (excl. wonen en zorg)	**3.300**	**1.000**

Bron: Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Houten. Companen 2019

* Hier gaat het om een luxer segment, niet zijnde rijwoningen. Bij rijwoningen moet het accent liggen bij betaalbaarder woningen. Boven € 350.000 is er voldoende aanbod aan rijwoningen in de bestaande woningvoorraad.

Concluderend:

- Er is een stevige vraag naar appartementen: huur en koop, samen circa 75% van de behoefte (30% sociale huur, 10% vrije sector huur, 35% koop). Dit kan ook in de vorm van ‘grondgebonden toegankelijke/nultredenwoning’.
- In de koopsector zien we een bestendige vraag van grondgebonden woningen in verschillende segmenten. Dan gaat het om ongeveer 25% van de behoefte met een accent op de betaalbaardere segmenten tot € 350.0000, al is nieuwbouwaanbod in hogere segmenten ook zeker gewenst.
- Voor de doelgroep mensen met een verstandelijke beperking en 24/7 uur zorg aanwezig zijn 80 woningen extra nodig. Deze staan niet expliciet vermeld in bovenstaande tabel.
- Voor ouderen zijn tot 2035 circa 680 woningen in een geclusterde zelfstandige woonvorm gewenst. Een (klein maar groeiend) deel van deze woningen is voor mensen met dementie. Voor de doelgroep mensen met een (licht) verstandelijke beperking (LVB) is er eveneens behoefte aan geclusterd wonen (55) met zorg aan huis (gepland en/of op afroep). Deze aantallen zijn onderdeel van de geraamde woningbehoefte.

Ook bouwen voor de regio: twee scenario’s

Naast de voorgaande analyse van de lokale vraag (nul-scenario met 4.300 woningen) is een tweetal scenario’s uitgewerkt die uitgaan van extra vestiging van nieuwkomers van buiten de gemeente Houten: plus een aanname van ruim 3.000 woningen extra ten opzichte van het nul-scenario. De scenario’s zijn bedoeld om bij extra groei de hoeken van het speelveld te verkennen.

Het eerste scenario heeft als uitgangspunt dat Houten haar kwaliteiten voor mensen met een traditioneel waardepatroon volop bedient. Het tweede scenario heeft als uitgangspunt dat Houten de mogelijkheden voor het bedienen van (post)moderne leefstijlen volop benut.

Op basis van vergelijking met het woningmarktonderzoek dat begin 2019 is uitgevoerd voor de regio U16 kan er een inschatting worden gemaakt van de extra vraag die Houten hiermee moet aanboren ten opzichte van de huidige vestiging. Hierbij wordt enerzijds gekeken (in scenario 1) naar het profiel van vestigers in nabijgelegen gemeenten die meer huishoudens met een ‘traditionele waardeoriëntatie’ aantrekken, zoals Nieuwegein en IJsselstein. Anderzijds wordt in het tweede scenario gekeken naar het vestigingsprofiel in gemeenten waar meer mensen met een (post)moderne leefstijl gaan wonen, zoals Bunnik en Zeist. De afgelopen jaren heeft Houten beiden groepen weten te trekken (met name in Houten-Zuid ook mensen met een postmoderne waardeoriëntatie). De verschillende (vestigings)profielen zijn weergegeven in de volgende tabel:

Tabel 7: Scenario's extra woningbouw (100% = 3.000 woningen) voor regionale opgave

	Scenario 1: programma traditionele waardeoriëntatie		**Scenario 2:** programma (post) moderne waardeoriëntatie	
	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal
Huur eengezins	13%	400	25%	750
Huur appartement	13%	400	20%	600
Koop rij	39%	1.150	30%	900
Koop 2-1 kap	7%	200	0%	0
Koop vrijstaand	8%	250	5%	150
Koop appartement	20%	600	20%	600

Bron: Verhuisgegevens CBS-microdata in combinatie met BSR-model leefstijlen; Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Houten. Bewerking Companen 2019

Bij scenario 1, gericht op de trendmatige vestiging, zien we vooral een vraag naar meer grondgebonden koopwoningen in verschillende vormen. Deze groep vragers trekt Houten vooral uit de gemeenten Utrecht, IJsselstein en Nieuwegein. Om 3.000 woningen aan deze vestigers te verhuren/verkopen is extra vestiging ten opzichte van de trendmatige vestiging in Houten nodig. Deze vestiging van mensen met een traditionele waardeoriëntatie moet daartoe 30% hoger zijn dan de trendmatige beweging van deze groep in de afgelopen jaren.

Bij scenario 2, gericht op het trekken van nu nog ondervertegenwoordigde (post)moderne leefstijlen, zien we een relatief grotere vraag naar meer huurwoningen (in belangrijke mate ook vrije sector huur). Deze groep vragers trekt Houten vooral uit de gemeenten Utrecht, Bunnik en Zeist. Deze vestiging van mensen met een (post)moderne waardeoriëntatie moet daartoe 30% hoger zijn dan de trendmatige beweging van deze groep in de afgelopen jaren (richting met name Houten-Zuid).

Concluderend: in beide scenario's is in gelijke mate extra vestiging nodig van de betreffende leefstijlen ten opzichte van de afgelopen periode. Beide scenario's zijn vanuit de marktvraag even kansrijk. Wel is het zo dat Houten op dit moment naar imago meer aansluit bij het eerste scenario. Dit betekent dat het tweede scenario wel extra inzet vraagt op profilering en verandering van woonmilieus in Houten; met als risico dat dit soms conflicteert met de wensen van de huidige bevolking (rust en veiligheid, versus dynamiek en beleving).

Literatuurlijst

Algemeen

- COLLEGE VAN RIJKSADVISEURS (CRa) i.s.m. Stad^2 en marco.broekman (2019). Guiding Principles Metro Mix; Hoe gemengde hoogstedelijke milieus met meerwaarde voor Nederland te ontwikkelen. https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/binaries/college-van-rijksadviseurs/documenten/publicatie/2019/04/11/reos-advies/_REOS+Advies+Boek+ALLES-web-nieuw.pdf
- DIJKEN, K. VAN, R. ENGBERSEN, W. OOSTERVELD, M. POEL, L. STERRENBERG , F. WASSENBERG & A. SPRINKHUIZEN (2017). Vergaand veranderen, slim verschillen, duurzaam verbinden; Stedelijke trends en opgaven voor 2018 e.v. Platform 31. https://www.platform31.nl/publicaties/stedelijke-trends-en-opgaven-voor-2018-e-v
- DIJKMAN, P. Hoogbouw een essay. http://www.dijkmanarchitectuur.com/pdf/essayHOOGBOUW.pdf
- Harbers, A., M. Spoon, & H. van Amsterdam, Johan van der Schuit (2019). Ruimtelijke dichtheden en functiemenging in Nederland (RUDIFUN). De bepaling van FSI, GSI, OSR, L en MXI geautomatiseerd. Planbureau voor de Leefomgeving. https://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2019-ruimtelijke-dichtheden-en-functiemenging-in-nederland-rudifun_3654_0.pdf
- HEIJDE, P. VAN DER (2010). Stimuleren en faciliteren van mixed use. RO magazine. http://www.stedplan.nl/wp-content/uploads/2013/10/Stimuleren-en-faciliteren-van-mixed-use.pdf
- HOOGERBRUGGE, M., K.VAN DIJKEN & N. GASTKEMPER (2017). Naar een strategie voor middelgrote steden. Platform31. http://www.platform31.nl/publicaties/naar-een-strategie-voor-middelgrote-steden
- HOLT, D. & F. DINKLA (2019). Presentatie: Onrendabele toppen en stedelijk investeren. Stedelijke transformatie; meer ruimte voor wonen. Rho; adviseurs voor leefruimte. https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/135/67/Presentatie_Damo_Holt-1581510922.pdf
- HOLT, D., K. MULDER & L. VAN WALSUM (2018). Analyse onrendabele toppen. Stedelijke transformatie; meer ruimte voor wonen. Rebel Group. https://www.stedelijketransformatie.nl/uploads/media_item/media_item/120/48/Rapport_Analyse_onrendabele_toppen-1550747104.pdf
- KNIESMEIJER, T. (2018). Toekomstgids voor Brabantse gemeenten. Brabant kennis. https://www.brabantkennis.nl/uploads/publication/file/5a992f6b4c0e8.pdf
- MINISTERIE VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU: Atlas Leefomgeving
- MOMMAAS, H. (2019). Oefenen met de toekomst. Scenario's voor stedelijke ontwikkeling, infrastructuur en mobiliteit in Nederland voor 2049. Ruimtelijke Verkenning 2019. https://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2019-ruimtelijke-verkenning-2019-oefenen-met-de-toekomst-2631.pdf
- PRONEXUS (2020). Bevolkingsprognose gemeente Houten 2020 t/m 2040. In opdracht van de gemeente Houten.
- RENAY, G. (2019). De stad ontwerpen op ooghoogte. EMMA. https://www.emma.nl/artikelen/de-stad-ontwerpen-op-ooghoogte?ref=148&title=EMMA%20%20%20placemaking%20%20%20kracht%20van%20contact
- ROOIJEN, H. VAN, B. HEEBELS, K. MACHIELSE & A. HEEGER (2018). De nieuwe binnenstad; Toekomst van de binnenstad in een tijd van big data en circulaire economie. Platform31. https://retailland.nl/app/uploads/2018/04/De_nieuwe_binnenstad-1521122492.pdf
- SMARTAGENT (2016). Toolkit Leefstijlen; Communiceren en participeren vanuit de belevingswerelden van Houtense inwoners. In opdracht van de gemeente Houten.
- SPIJKERBOER, R., T. BUSSCHER, C. ZUIDEMA, E. ARTS & O. VAN SANDICK (2015). Trends en opgaven in het ruimtelijk-fysieke domein. Rijksuniversiteit Groningen. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen. https://www.rug.nl/research/portal/files/35732904/Rapport_Trends_en_Opgaven_rapport_met_bijlagen_.pdf

- TUINEN, I. VAN, H. P. BENSCHOP, F. VAN DUIJNE & K. VEENMA (2019). Trendcurve; Een overzicht van 23 trends voor de provinciale statenverkiezingen 2019 in Overijssel. Trendbureau Overijssel. https://www.trendbureauoverijssel.nl/wp-content/uploads/2019/02/trendcurve2019_web.pdf
- VERHEUL, W.J., T. DAAMEN, E. HEURKENS, F. HOBMA &S. VAN ZOEST (2019). Essay. Leren van stedelijke transformaties; Over sturingsdilemma's en veerkracht in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Stedelijke Transformatie; Meer ruimte voor wonen. Platform31 & TU Delft. https://www.stedelijketransformatie.nl/uploads/media_item/media_item/130/79/Essay_Leren_van_stedelijke_transformaties_2610-1572073237.pdf
- VLIET, W. VAN (2020). Leren transformeren in de middelgrote stad. Eindnotitie met lessen en inzichten uit het Kennisontwikkelingstraject binnenstedelijke transformatie Midsize Brabant. https://www.platform31.nl/publicaties/leren-transformeren-in-de-middelgrote-stad
- WOUTER-JAN VERHEUL, W. (2019): Lezing: Gebiedstransformaties in Midsize NL: Trends, opgaven en instrumenten. TU Delft. https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/135/70/Presentatie_Wouter-Jan_Verheul_TU_Delft-1581510923.pdf

Algemeen Provincie Utrecht

- FUTURE MOTIONS. Toekomst van de fysieke leefomgeving in de provincie Utrecht (2018); Trendverkenning tot 2050. In opdracht van de provincie Utrecht. https://omgevingswet.provincie-utrecht.nl/publish/pages/326590/rapportfuturemotionstrendsfysiekeleefomgeving2050
- HOOGSTRATEN, E. VAN, M. BRAAM. Tourteam 2050 (2018). De maatschappelijke opgaven & dilemma's 2050. BVR adviseurs ruimtelijke ontwikkeling. In opdracht van de provincie Utrecht. https://omgevingswet.provincie-utrecht.nl/publish/pages/326590/1_presentatie-tourteam-utrecht-2050.pdf
- PROVINCIE UTRECHT. Koersen met kwaliteit (2018). Koersdocument omgevingsvisie en omgevingsverordening. https://omgevingswet.provincie-utrecht.nl/publish/pages/337110/provincie_utrecht_-_koersdocument-ps_10_december_2018_1.pdf

Toekomstagenda en Toekomstvisie Houten 2025

- GEMEENTE HOUTEN. Toekomstagenda Houten 2025 (2014); Op weg naar een nieuwe toekomstvisie. https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Over_gemeente_Houten/Pdf/FeitenCijfers2013/Toekomstagenda_Houten_DEF-04-02-2014.pdf
- GEMEENTE HOUTEN. Toekomstvisie Houten 2025 (2015); Proeftuin Houten. Houten geeft je de ruimte. https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Cultuur_sport_en_vrije_tijd/Feiten_en_Cijfers/Toekomstvisie_2025/150415_Visie_DEF.pdf

Identiteit

- HAAS, L. (2017). Identiteit en imago van gemeente Houten onder inwoners (2017). Totta Research. In opdracht van de gemeente Houten. https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Cultuur_sport_en_vrije_tijd/Feiten_en_Cijfers/burgerpanel_onderzoeken/20757_Houten_Identiteit_rapportage_DEF_DEF.pdf
- HAAS, L. & M. DE VOS (2018). Identiteit en imago van gemeente Houten bij ondernemers (2018). Totta Research. In opdracht van de gemeente Houten. https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Cultuur_sport_en_vrije_tijd/Feiten_en_Cijfers/burgerpanel_onderzoeken/20791_Houten_Identiteit_Ondernemers_rapportage_DEF_DEF.pdf
- MOMMAAS, H. (2002). City-branding: de noodzaak van sociaal-culturele doelen Lezing (Departement Vrijetijdwetenschappen, Universiteit van Tilburg) bij Visie op ontwikkeling. Uit: V. Patteeuw (red.) (2002) City Branding. Image Building & Building Images. Rotterdam, Nai, pp. 33-49. https://arch-lokaal.nl/wp-content/uploads/2011/08/projecten_88_lezing_hans_mommaas__city_branding_2002.pdf

- RAAD VOOR CULTUUR & RAAD VOOR DE LEEFOMGEVING EN INFRASTRUCTUUR (Rli) (2017). Briefadvies 'Brede blik op erfgoed; over de wisselwerking tussen erfgoed en transities in de leefomgeving'. https://vng.nl/files/vng/publicaties/2018/advies_brede_blik_op_erfgoed_def.pdf

Economie en bedrijvigheid

- BUCK CONSULTANTS INTERNATIONAL. Ruimtelijk-economische strategie provincie Utrecht (2018): Achtergrondinformatie. https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/Vergaderingen/Commissie-Milieu-Mobiliteit-en-Economie/2018/08-oktober/13:00/2018MME196-02-Achtergrondinformatie-bij-de-Ruimtelijk-economische-Strategie-1.pdf
- CCV & INNOPAY (2016). Bluepaper future retail city center. Hoe ziet het stedelijk winkelgebied van de toekomst eruit? Shoppingtomorrow: expertgroep: future retail city center 2030. https://retailland.nl/app/uploads/2016/09/FutureRetailCityCentre_v03.pdf
- GEUTING, E. & G. VAN DER MOLEN (2018). Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018. Stec Groep. In opdracht van de provincie Utrecht. https://www.utrecht10.nl/media/filer_public/e2/8e/e28e4d4e-863c-4d88-ae95-7825c62ca1c1/monitor_kantorenmarkt_pu_2018_alias_stec_rapport.pdf
- GOUDAPPEL COFFENG (2018). De vitale stad; kwaliteit openbare ruimte als succesfactor in de stedelijke economie. Eye Amsterdam http://www.stad-forum.nl/wp-content/uploads/2018/04/De-Vitale-Stad.pdf
- HUFFELEN, T. VAN, G. SCHEERDER & K. DE REGT (2017). Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2017; Zicht op de economische vitaliteit van de 100 grootste centrumgebieden. Goudappel Coffeng BV. https://www.goudappel.nl/download?path=%2fmedia%2f627900%2fvitaliteitsbenchmark_centrumgebieden_2017_-_publieke_samenvatting_fullsize.pdf
- LENDERINK, T., J. SEVERIJN, M. CONRADIE, A. KOOIKER, R. NORDEMAN, W. FRIELINK & D.J. DROOGH (2019). Winkelen in de Randstad. Koopstromenonderzoek 2018. I&O Research & dtnp. In opdracht van de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Cultuur_sport_en_vrije_tijd/Feiten_en_Cijfers/onderzoeken/economie-werk-en-inkomen/Koopstromenonderzoek-Randstad-2018-KLEINSTE-BESTANDSGROOTTE.pdf

  Factsheets Houten:
  - https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Cultuur_sport_en_vrije_tijd/Feiten_en_Cijfers/onderzoeken/economie-werk-en-inkomen/Factsheet_Centrum.pdf
  - https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Cultuur_sport_en_vrije_tijd/Feiten_en_Cijfers/onderzoeken/economie-werk-en-inkomen/Factsheet_Castellum.pdf
  - https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Cultuur_sport_en_vrije_tijd/Feiten_en_Cijfers/onderzoeken/economie-werk-en-inkomen/Factsheet_De_Maat.pdf
- PROVINCIE UTRECHT. Ruimtelijk-economische strategie voor Utrecht (2018); 'in Utrecht komt alles samen'. https://www.provincie-utrecht.nl/publish/library/681/rapport_-_ruimtelijke-economische_strategie_voor_utrecht_definitief.pdf
- RIENSTRA, G. (2018). Uitdieping economisch beeld U10: ruimtelijke vertaling werklocaties; Wat zijn de belangrijkste ruimtelijk- economische ontwikkelingen in de Regio U10 als het gaat om werklocaties? Rienstra beleidsonderzoek en beleidsadvies B.V. https://www.utrecht10.nl/media/filer_public/1b/e8/1be8ecb2-9369-40a5-8145-6512a4b4d6be/uitdieping_economisch_beeld_u10_ruimtelijke_vertaling_werklocaties.pdf
- RIENSTRA, G, T RIENSTRA, W. MANSHANDEN & O.KOOPS (2018). Essay economisch beeld U10. Rienstra beleidsonderzoek en beleidsadvies B.V. & NEO Observatory. https://www.utrecht10.nl/media/filer_public/9b/d2/9bd2d605-5145-4221-a9c7-d18d6b60a4e0/essay_economisch_beeld_u10_juni_2018.pdf
- RIENSTRA, G, T RIENSTRA, W. MANSHANDEN & O.KOOPS (2018). Verdieping economisch beeld U10 Eindrapportage. Rienstra beleidsonderzoek en beleidsadvies B.V. & NEO Observatory. https://www.utrecht10.nl/media/filer_public/ea/28/ea281ad9-d55e-4231-9ccb-fefda4c7f81f/eindrapportage_verdieping_economisch_beeld_u10_februari_2018.pdf
- TERRA, J. (2015), Retailvisie Houten 2015-2025. Q&A Research & Consultancy. In opdracht van de gemeente Houten. https://www.houten.nl/uploads/tx_pagefiles/Retailvisie_Houten_2015-2025_01.pdf

Duurzaamheid

- BAKX, M, K. VISSER, J. WITTE, M. VERMEER, D. VAN DER VLIES & C. KRUIP (2018). Energietransitie Regio U16. Een verkenning van energieverbruik en potenties. Generation energy & Quintel Intelligence. https://www.utrecht10.nl/media/filer_public/7a/11/7a11f593-ac17-40b4-8d2b-c49c4c2ec308/u16_def_rapport_energieanalyse.pdf
- BENSCHOP, H.P., J. COMPAGNER & R. VAN DE BELT. Energietrends. Energiepolitiek (2018). Trendbureau Overijssel. https://www.trendbureauoverijssel.nl/download/trendanalyse-energietrends-energiepolitiek/?wpdmdl=3096
- BREE, J. VAN, B. FERWERDA, W. JONKERS, I. VAN LIESHOUT, J. B. VAN LOCHEM & G. DE VRIES (2019). Energietransitie in de provincie Utrecht. Staat van Utrecht. Provincie Utrecht. https://www.staatvanutrecht.nl/sites/www.staatvanutrecht.nl/files/documenten/staat_van_utrecht_special_energietransitie_2019.pdf
- KLASBERG, M. (2018). Puntensysteem voor groen- en natuurinclusief bouwen. Arcadis Nederland B.V.. In opdracht van de Gemeente Den Haag. http://whitepapers.binnenlandsbestuur.nl/puntensysteem-voor-groen-en-natuurinclusief-bouwen.183112.lynkx?rapportPointer=9-268990-268992-298483&tid=TIDP170005XADD932147B4449BBB537A2C5256FE17FYI5&utm_campaign=BB_NB_Whitepapers&utm_medium=Email&utm_source=SMG&utm_content=30-04-2019
- MINISTERIES VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU, ECONOMISCHE ZAKEN, NETBEHEER NEDERLAND. Nationale energieatlas
- NELEN & SCHUURMANS. Klimaatatlas
- PETER K.,T. VAN HOFWEEGEN, K.KOOIMAN & W. VAN ENGELAND (2019). Duurzaam denken is nog niet duurzaam doen. I&O Research. In opdracht van Binnenlands Bestuur. https://ioresearch.nl/Home/Nieuws/duurzaam-denken-is-nog-niet-duurzaam-doen#.XMB7VtIUmJA
- RIJKSINSTITUUT VOOR VOLKSGEZONDHEID EN MILIEU. Emissieregistratie
- RIJKSWATERSTAAT. Klimaatmonitor Rijkswaterstaat
- ROORDA, C. C. SPORK, S. OXENAAR & S. DE GRAAFF (2018). De Nieuwe Utrechtse Stijl; Toekomstbeelden en transitiepaden voor een circulaire economie in de regio Utrecht. DRIFT, Erasmus Universiteit Rotterdam. In opdracht van de provincie Utrecht. https://drift.eur.nl/wp-content/uploads/2019/01/Circulair-de-Nieuwe-Utrechtse-Stijl.pdf

Landschap

- METROPOOLREGIO AMSTERDAM (2016). Het metropolitane landschap als strategische opgave. Plan van Aanpak actualisering actieprogramma Metropolitaan Landschap 2016-2020. https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2019/06/Het-metropolitane-landschap-als-strategische-opgave.pdf

Gezondheid

- KENNISCENTRUM SPORT (2019). Whitepaper: Speel, ren, fiets, skate, zwem, sup en bewandel; de route naar een beweegvriendelijke omgeving. https://www.kennisbanksportenbewegen.nl/?file=9821&m=1578040553&action=file.download
- KRUIZE, H. ET AL. (2015). Ruimte en gezondheid, een vanzelfsprekende combinatie? Een verkenning naar de relatie tussen ruimtelijke ordening en gezondheid vanuit het ruimtelijke, milieu- en volksgezondheidsdomein. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. http://platformgezondontwerp.nl/onewebmedia/Ruimte%20en%20Gezondheid%20(RIVM%20rapport%202015-0002).pdf
- RAAD VOOR DE LEEFOMGEVING EN INFRASTRUCTUUR (Rli) (2018). De stad als gezonde habitat. Gezondheidswinst door omgevingsbeleid. Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. https://www.binnenlandsbestuur.nl/Uploads/2018/4/De-stad-als-gezonde-habitat-def.pdf

Mobiliteit

- BENSCHOP, H.P. (2017) Adaptief beleid in verkeer en vervoer in Overijssel. Met de zeven meest uitdagende onzekerheden en hoe je daar mee om kunt gaan. Trendbureau Overijssel. https://www.trendbureauoverijssel.nl/download/adaptief-beleid-in-verkeer-en-vervoer/?wpdmdl=3188
- GERRETSEN, P., M. FAVER, A. SMITS & L. MOREIRA DA ROCHA (2018). De knooppunten van de provincie Utrecht uitgelicht. Vereniging Deltametropool. In samenwerking met de Provincie Utrecht en de U10. https://www.utrecht10.nl/media/filer_public/5c/a9/5ca91433-db68-4343-97b7-1cc13b9b77d1/knooppunten_analyse.pdf
- GGD GHOR Nederland (2018). Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving, Versie 2, februari 2018, Levend document. Waar onder: Bijlage Mobiliteit. https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/kernwaarden-voor-een-gezonde-leefomgeving https://www.omgevingsweb.nl/cms/files/2018-04/doc-mobiliteit-kernwaarden-gezonde-leefomgeving.pdf
- GRAUMANS, E. (2017). Ontwikkelingen en scenario's Mobiliteit . Trendbureau Overijssel. https://www.trendbureauoverijssel.nl/download/trend-en-scenarioanalyse-graumans-verkeer-en-vervoer-concept-2017/?wpdmdl=2542
- MIJN GEMEENTE (2015). De belangrijkste Smart City-trends. http://www.mijn-gemeente.com/smartcity/vijf
- PROGRAMMA TOEKOMSTBEELD OV (2019). Contouren Toekomstbeeld OV 2040. https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-872153.pdf
- RAAD VOOR DE LEEFOMGEVING EN INFRASTRUCTUUR (Rli). Dichterbij en sneller; kansen voor betere bereikbaarheid in Stedelijke regio's (2016). https://rli.nl/sites/default/files/rli-advies_dichterbij_en_sneller_rli_2016-05_1.pdf

Innovatie, smart city

- NOOTEBOOM, P. EN ANDEREN. Trends in de leefomgeving; Samen verder innoveren (2017). Capgemini Consulting. https://www.capgemini.com/nl-nl/wp-content/uploads/sites/7/2017/07/03-011_17_report_trends_in_de_leefomgeving_web.pdf
- STUURGROEP A12-CENTRAAL EN DE INITIATIEFGROEP A12-ZONE. Handelingsperspectief A12-zone; Principes en inspiratie voor het handelen in de fase van actief rentmeesterschap. https://www.nieuwegein.nl/fileadmin/bestanden/Projecten/Handelingsperspectief_A12-zone_-_DEF-versie_2014.pdf
- THE HAGUE SECURITY DELTA (2017). NL Smart City Strategie; The future of living. https://www.thehaguesecuritydelta.com/media/com_hsd/report/114/document/NL-Smart-City-Strategie-.pdf\
- U NED (2018). Programma U Ned; Voor bereikbare, gezonde groei in de Metropoolregio Utrecht. Programmaplan in hoofdlijnen. https://www.provincie-utrecht.nl/publish/pages/326330/programmaplan_programma_u_ned.pdf
- VINCENT, M. (2017). Handreiking Omgaan met Onzekerheid. Verkeer en vervoer. Trendbureau Overijssel. https://www.trendbureauoverijssel.nl/download/handreiking-omgaan-met-onzekerheid-marchau-concept-2017/?wpdmdl=2541
- VNG (2018). Ledenbrief. Principes voor de digitale stad. https://vng.nl/files/vng/brieven/2018/20180502_ledenbrief_spelregels-voor-de-digitale-stad.pdf
- WESSELINK, J (2019). Smart Stedenbouw. IBestuur Online. https://ibestuur.nl/weblog/smart-stedenbouw

Wonen en zorg

- BERG, R. VAN DEN, H. KLEIN (SMARTCITYSTUDIO) & W. TOOREN, H ZANDBERGEN, R OFFINGA, C. RÖMER (EYCKVELD) (2015). Woonmilieus Haaglanden; ruimtelijke ordeningsprincipes, psychologische beleving. In opdracht van Stadsgewest Haaglanden. https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/18889/handreikingwoonmilieushaaglanden.pdf

- BEUZENBERG, V., W. VAN VLIET & M. HOORN, (2020). Adaptieve woningprogrammering; Van knelpunten naar speelruimte. Platform31 https://www.platform31.nl/publicaties/adaptieve-woningprogrammering
- BIJLSMA, L. & J. VAN GEEST (2017). Verdichting als aanjager van vernieuwing. Rooilijn, Jg. 50/ Nr.4/ 2017. http://www.rooilijn.nl/wp-content/uploads/2017/09/9.-Bijlsma-Geest.pdf
- BUYS, A. & R. GOETGELUK (2015). Doelgroepen en woningbehoefte in Houten; Verkenning in dienst van de Woonvisie (2015). RIGO Research en Advies in opdracht van de gemeente Houten. https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Cultuur_sport_en_vrije_tijd/Feiten_en_Cijfers/onderzoeken/bevolking-en-wonen/Doelgroepen_en_woningbehoefte_in_Houten_.pdf
- BZK DIRECTIE WONINGMARKT. Portal datawonen: https://datawonen.nl/
- COMMISSIE TOEKOMST ZORG THUISWONENDE OUDEREN (2020). Oud en zelfstandig in 2030; Een reisadvies. https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2020/01/15/oud-en-zelfstandig-in-2030-een-reisadvies/Advies-Oud-en-zelfstandig-in-2030-Een-reisadvies.pdf
- COMPANEN (2019). 10 trends voor woningmarkt en leefomgeving. https://www.companen.nl/10-trends-voor-woningmarkt-en-leefomgeving-2019/
- COMPANEN (2020). 10 trends voor woningmarkt en leefomgeving. https://www.companen.nl/10-trends-voor-woningmarkt-en-leefomgeving-in-2020-het-moet-en-wordt-anders/
- DAM, F. VAN (2017). De grijze groeikern. Rooilijn, Jg. 50/ Nr.4/ 2017. http://archief.rooilijn.nl/download?type=document&identifier=636240
- DAVELAAR, M., A. GRUPPEN & J. KNEVEL (2018). Goede buren; Lessen uit gemengde woonprojecten in Utrecht. Kennisplatform Utrecht Sociaal. Hogeschool Utrecht, Kenniscentrum Sociale Innovatie. https://www.kcwz.nl/doc/woonvariaties/Rapport-HU%20GoedeBuren2018.pdf
- DE CORPORATIESTRATEEG (2020). Ingrijpen in de woningmarkt is hard noodzakelijk; interview met Bram Klouwen (Companen). https://corporatiestrateeg.nl/ingrijpen-in-de-woningmarkt-is-hard-noodzakelijk-interview-met-bram-klouwen/
- DIMENSUS (2018). Monitor Sociale Kracht 2017. In opdracht van de gemeente Houten. https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Cultuur_sport_en_vrije_tijd/Feiten_en_Cijfers/onderzoeken/sociaal_domein/Rapportage_Monitor_Sociale_Kracht_Houten_2017_DEFINITIEF.pdf
- DIMENSUS (2020). Woningbehoeften Houten; onderzoek onder volwassenen (18+). Deelonderzoek Monitor Sociale Kracht 2019. Dimensus i.s.m. Companen. In opdracht van de gemeente Houten.
- DIJK, H. VAN &, E. HOFMAN (2019). Prettig oud in eigen buurt. Inspiratiebundel. Movisie. https://www.movisie.nl/sites/movisie.nl/files/2019-03/prettig-oud-in-de-buurt.pdf
- DIJKEN K. VAN & R. GHAUHARALI (2019). Stedelijke verdichting en veiligheid. Platform31. https://www.platform31.nl/publicaties/trendanalyse-stedelijke-verdichting-en-veiligheid
- FAMEGROEP (2017). Gebiedsmonitor vraag en aanbod gemeente Houten. In opdracht van Zorgspectrum.
- GEMEENTE HOUTEN (2019). Houten sociaal op koers; Inwoners, professionals en vrijwilligers aan het woord. In samenwerking met De Vries & Eyck - Beleidsontwikkeling en Bureau Lamers Grotestedenbeleid.
- GEMEENTE HOUTEN (2019). Magazine Sociale Koers. Samen in houten; Op weg naar een nieuwe Sociale Koers.
- GEMEENTE HOUTEN (2016). Woonvisie Houten 2016-2025. https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Nieuwsberichten/2016_bestanden_bij_nieuws/Woonvisie2016_2025.pdf
- GEMEENTE HOUTEN IN SAMENWERKING MET VOLQ (2020). Op weg naar de Ruimtelijke Koers; Hoe wil jij wonen? Onderzoek onder 16 t/m 29 jarigen in Houten. https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Wonen_en_leefomgeving/Ruimtelijke_koers/Enquete_starters_nov-dec_2019_Hoe-wil-jij-wonen_DEF.pdf
- GEUTING, E., J. ARTS & S. BEEKERS (2017). Wonen in de provincie Utrecht. Stec Groep in opdracht van de provincie Utrecht. https://www.provincie-utrecht.nl/vaste-onderdelen/zoeken/?zoeken_term=stec

- KLERK, M. DE, D. VERBEEK-OUDIJK, I. PLAISIER & M. DEN DRAAK (2019). Zorgen voor thuiswonende ouderen; Kennissynthese over de zorg voor zelfstandig wonende 75-plussers, knelpunten en toekomstige ontwikkelingen. Sociaal en Cultureel Planbureau. https://www.scp.nl/Publicaties/Alle_publicaties/Publicaties_2019/Zorgen_voor_thuiswonende_ouderen
- KLOUWEN, B. & V. GIJSBERS (2019). Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Gemeente Houten. In opdracht van de gemeente Houten.
- KLOUWEN, B. & V. GIJSBERS (2019). Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Gemeente Houten. Detailuitkomsten. In opdracht van de gemeente Houten.
- LAHUIS, A. & K. VIJFTIGSCHILD (2017). Wonen en zorg regio lekstroom; Inzicht in vraag van zorgdoelgroepen en mensen met een mobiliteitsbeperking in gemeenten Houten, Lopik, Nieuwegein, IJsselstein en Vianen. Atrivé https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Burgers/Cultuur_sport_en_vrije_tijd/Feiten_en_Cijfers/onderzoeken/bevolking-en-wonen/171128_Rapport_Wonen_en_Zorg_Regio_Lekstroom_definitief_GGZ_-_aangepaste_versie_28-11-2017.pdf
- LEKKERKERKER, J,. & J. JANSSEN (2016). Op zoek naar het perspectief van middelgrote steden. Rooilijn, Jg. 49/ Nr.2/ 2016. http://archief.rooilijn.nl/download?type=document&identifier=609471
- LIJZENGA, J., V. GIJSBERS, J. POELEN & C. TIEKSTRA (2019). Ruimte voor wonen; De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018. Kernpublicatie. Companen. In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. https://www.woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=174
- MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES. Leefbaarometer.
- MINISTERIE VAN VWS. Zorg op de kaart,
- OLDE BIJVANK, E., N. VAN TRIEST, A. DUIVENVOORDEN (2020). Opgave wonen en zorg in beeld. Resultaten landelijke uitvraag: 'Woonbehoefteonderzoeken Zorgdoelgroepen' Platform31/ Panteia. https://www.platform31.nl/publicaties/opgave-wonen-en-zorg-in-beeld
- PLATFORM31 (2019). Ontmoeten op postzegelformaat. https://www.platform31.nl/blogs/blogs-platform31/ontmoeten-op-postzegelformaat?utm_source=Platform31&utm_campaign=46e4c7fb64-Platform31_Nieuwsbrief_16_mei-2019&utm_medium=email&utm_term=0_a4fff22241-46e4c7fb64-77511801
- QUESTAN. Informatie over geschikte woningen en woonbuurten voor ouderen. Geroscoop.
- RIJKEN, E., L. BRUIN & S. SCHUTTE (2018). Zelfstandig wonen met begeleiding; Onderzoek naar toekomstige huisvesting en begeleiding maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de U16. Bureau HHM. In opdracht van de gemeente Utrecht. https://insite.houten.nl/Project/TeamSamenleving/Microblog/-ALcKDVq2kuHUNUafQQ6yQ
- SITE URBAN DEVELOPMENT. Locatieonderzoek woningbouw Regio Utrecht (2018). DEEL 1. De Opgave. In opdracht van regio U10, Provincie Utrecht. https://www.utrecht10.nl/media/filer_public/2a/ac/2aac101c-a4f7-447e-a1b7-014181f6864cvragen/analyse_woningbouwlocaties_deel_1.pdf
- SITE URBAN DEVELOPMENT. Locatieonderzoek woningbouw Regio Utrecht (2018). DEEL 2. Potentiële locaties; een eerste verkenning. In opdracht van regio U10, Provincie Utrecht. https://www.utrecht10.nl/media/filer_public/e3/8d/e38db076-218d-413e-a416-ce250377d299/analyse_woningbouwlocaties_deel_2.pdf
- TIMMER, D., P. KANNE (2019) De YEP van tegenwoordig: de toekomst van nieuwe ouderen. Onderzoek onder 55- tot 75-jarigen in opdracht van Trouw. I&O Research. https://www.sociaalweb.nl/cms/files/2019-09/wyep-derdelevensfase-def2.pdf
- VANDECASTEELE I., C. BARANZELLI E.A.(2019). The Future of Cities; Opportunities, challenges and the way forward. Joint Research Centre (JCR) https://ec.europa.eu/jrc/en/publication/eur-scientific-and-technical-research-reports/future-cities
- VISSERS, P. (2019). Nederlandse steden worden drukker, slimmer, rijker - dus ook exclusiever. Trouw. https://www.trouw.nl/nieuws/nederlandse-steden-worden-drukker-slimmer-rijker-dus-ook-exclusiever~b3b71cd6/

- VIVESTE, HUURDERSADVIESRAAD HOUTEN & GEMEENTE HOUTEN (2019). Prestatieafspraken 2019. https://www.viveste.nl/wp-content/uploads/2019/03/Prestatieafspraken_2019_Houten_-_definitief.pdf
- VNG-inzet woonbeleid (2019). https://vng.nl/files/vng/publicaties/2019/vng-inzet-woonbeleid_20190405.pdf

Uitnodigingsplanologie en particulier initiatief

- COMPANEN (2019). Particulier initiatief: nog pilot of al mainstream? https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/kennispartners/companen/particulier-initiatief-nog-pilot-of-al-mainstream.9616820.lynkx?tid=TIDP171215XBC676DFBC49B4B9EB28E7EBA6F82C16FYI5&utm_campaign=BB_NB_Dagelijks&utm_medium=Email&utm_source=SMG&utm_content=07-05-2019
- DINTHER, M., VAN./ VOLKSKRANT (2020) Ouderen zijn gelukkig in Zwols 'knarrendorpje'. Waarom durven veel gemeenten er dan niet aan? https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/ouderen-zijn-gelukkig-in-zwols-knarrendorpje-waarom-durven-veel-gemeenten-er-dan-niet-aan~b2e05793/?referer=https%3A%2F%2Fwww.google.nl%2Furl%3Fsa%3Dt%26rct%3Dj%26q%3D%26esrc%3Ds%26source%3Dweb%26cd%3D1%26ved%3D2ahUKEwi92ouR25foAhUFyqQKHan8DzMQFjAAegQIARAB%26url%3Dhttps%253A%252F%252Fwww.volkskrant.nl%252Fnieuws-achtergrond%252Fouderen-zijn-gelukkig-in-zwols-knarrendorpje-waarom-durven-veel-gemeenten-er-dan-niet-aan%7Eb2e05793%252F%26usg%3DAOvVaw3Ew3mt5IugcHLWOuliD83X
- EVERT G. VAN, D. VALK, H. VOS, H. BEEKENKAMP, G. VAN OVERBEEK DE MEYER, F. VAN DER VOORT & V. AGGENBACH (2019). Maak eigenbouw betaalbaar voor middeninkomens; Financieringsinstrumenten voor coöperaties en collectieven. Expertteam Eigenbouw. https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties/documenten/rapporten/2019/03/04/maak-eigenbouw-betaalbaar-voor-middeninkomens-%E2%80%93-financieringsinstrumenten-voor-cooperaties-en-collectieven
- SLOOIJER, H., E.M. TABAK, I. KERSTEN, E.J. TIMMERMAN (2020). Rekenkameronderzoek naar uitnodigingsplanologie in de gemeente Houten. BMC Onderzoek. https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=Houten&id=fc129948-01a5-4979-b5e9-b893fadad438





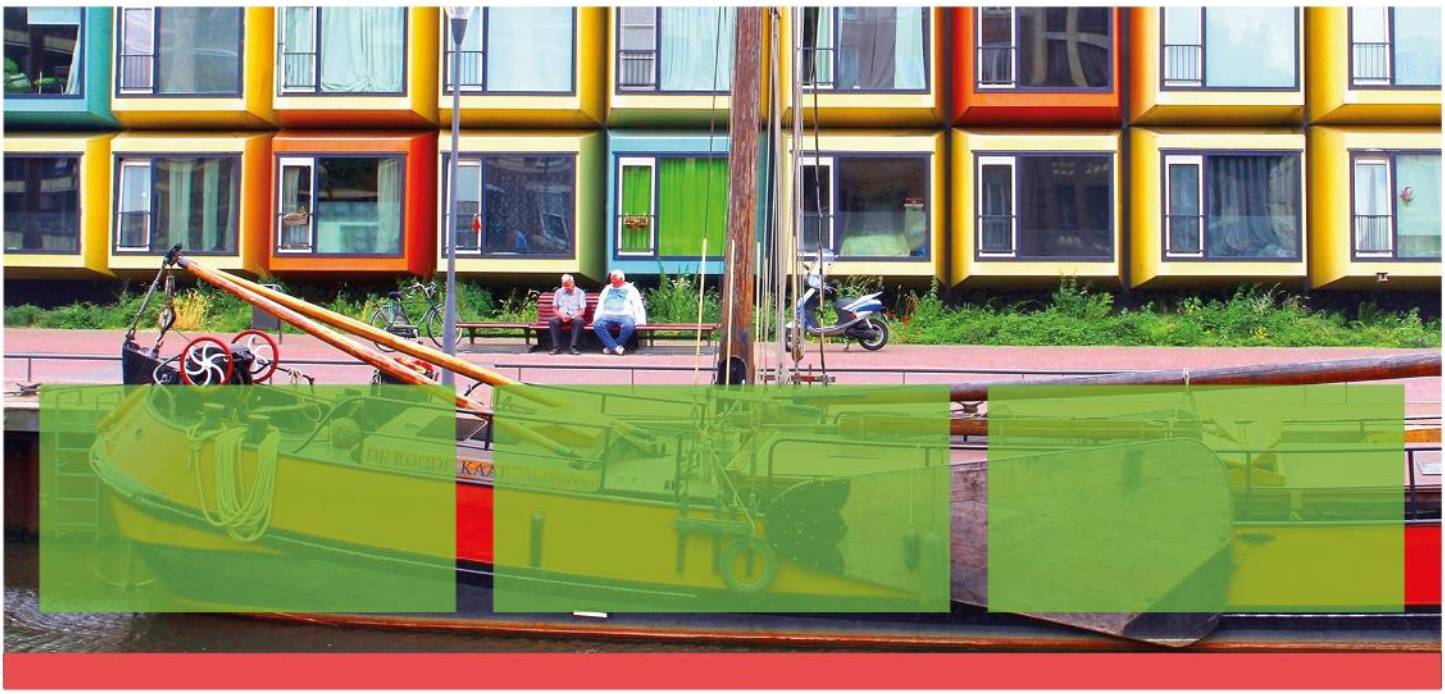


Woningbehoefteonderzoek ruimtelijke koers

Gemeente Houten

17 oktober 2019

Definitief



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	17 oktober 2019
TITEL	Woningbehoefteonderzoek ruimtelijke koers
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Houten
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Vera Gijsbers
PROJECTNUMMER	321.112/G
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding **4**

2 Wat typeert de Houtense woningmarkt **6**

3 Woningbehoefte in beeld **8**

4 Zoekgebieden ruimtelijke koers **18**

4.1 Kansen ontwikkelingen per zoekgebied 19

4.2 Vergelijking met de ruimtelijke modellen 24

4.3 Bouwsteen afweging woningbouw 25

1 Inleiding

De gemeente Houten werkt in 2019/2020 aan de Ruimtelijke Koers Houten. Met deze Koers wil zij richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de kernen in de gemeente. Voor de onderbouwing van de Ruimtelijke Koers heeft de gemeente Houten ondermeer dit woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek moet primair aangeven welke woonvormen op welke plekken gewenst zijn, wat de ontwikkelingen in de bestaande voorraad betekenen voor de nieuwbouwopgave en ook waar opgaven liggen met betrekking tot wonen en zorg. Daarmee moeten bouwstenen ontstaan voor een kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de te bouwen woningen tot 2040. Vanuit de Ruimtelijke Koers wordt hiervoor een integrale afweging gemaakt, waarbij de woningbehoefte een van de elementen is die in de afweging terug komt.

Vraagstelling

De hoofdvragen van het onderzoek zijn:

1. Welke woningen op welke plek in de gemeente Houten zijn nodig om in de lokale en regionale woningbehoefte (en woonzorgbehoefte) te voorzien en voor welke woonvormen biedt Houten potentieel aantrekkelijke woonmilieus?
2. Wat zijn de effecten van toevoegingen op de bestaande woningvoorraad, de doorstroming op de woningmarkt en de positionering en profilering van Houten in de regio?

Deze vragen zijn verder verbijzonderd naar meerdere deelvragen:

- Een beschrijving van de huidige woningmarkt in Houten (nulsituatie), naar woningvoorraad, demografie, huur- en verkoopscores.
- Een nadere analyse van de prognoses die gelden voor de gemeente Houten, waarbij scherper in beeld moet komen welke vraag in Houten te verwachten is.
- Een uitwerking van de meest optimale woningvoorraad voor Houten, vanuit de huidige bevolking en vanuit de ontwikkeling van doelgroepen de komende jaren.
- Een beeld van de mogelijkheden van de mate waarin Houten in staat is de regionale woningbehoefte te bedienen, met een inschatting van mogelijkheden hiervoor vanuit het profiel (gezicht) van Houten.
- Zicht op de mate waarin zoekgebieden van de Ruimtelijke Koers aansluiten bij de vragen van doelgroepen in Houten en de regio.
- U wilt het voorgaande uitwerken in een aantal scenario's, waarbij per scenario een heldere keuze wordt neergezet.
- Tot slot mondt dit uit in een advies over de woningprogrammering (kwantitatief en kwalitatief).

Onderzoek op basis van beschikbare informatie

Er is reeds veel onderzoeksinformatie voor Houten beschikbaar. We hebben voortgeborduurd op het regionale woningmarktonderzoek met een uitwerking voor Houten, het onderzoek voor de kleine kernen, het subregionale onderzoek wonen en zorg en het onderzoek dat destijds voor de woonvisie is uitgevoerd. Wij sluiten aan bij de gegevens uit deze onderzoeken en de definities (met name relevant ten aanzien van wonen en zorg). Vanuit het regionale onderzoek zijn veel cijfermatige gegevens over Houten beschikbaar. Deze zijn nu verder geanalyseerd.

Leeswijzer

Dit rapport legt de focus op de uitkomsten die relevant zijn voor de discussie over de Ruimtelijke Koers. We nemen onderbouwingen en verdiepende analyses op in een bijlage.

In hoofdstuk 2 beschrijven we een typering van de Houtense woningmarkt en in hoofdstuk 3 vertalen we dat naar de woningbehoefte. In het laatste hoofdstuk leveren we vanuit de woningmarkt bouwstenen aan voor het gesprek over de Ruimtelijk Koers.

2 Wat typeert de Houtense woningmarkt

De Houtense woningmarkt is in de eerste plaats een onderdeel van een regionale woningmarkt van de U16. Veel nieuwkomers in Houten komen uit omliggende gemeenten. Opvallend daarbij is dat Houten zeer in trek is bij mensen in de regio, maar veel minder bij mensen van buiten de regio. Marktpartijen herkennen dit. Houten is vaak een 'onbekend merk', wat pas echt gewaardeerd wordt als je er woont.

De Houtense woningvoorraad

Binnen de U16 is Houten te kenmerken als 'koopwoningmarkt'. Van de 20.271 woningen per 1 januari 2019 was 66% een koopwoning (in de regio was dat 56%). Bovendien zijn dit vooral grondgebonden woningen: rij- en hoekwoningen.

De groeiperiode van Houten van circa 1980 tot 2010 geeft Houten kwaliteit. Makelaars en projectontwikkelaars herkennen als marktkenners de ruimtelijke kwaliteit van Houten en de stedenbouwkundige opzet en zien dit ook als 'verkooppunt'. Ook de woningen zijn te typeren als modern en ruim. Keerzijde hiervan is een hoog prijsniveau: in de koop- en huursector.

De woningen hebben vaak een behoorlijk koopprijsniveau. Slechts 10% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder € 250.000 (dit zijn nagenoeg alleen appartementen). 50% heeft een prijs tussen € 250.000 en € 350.000 en 40% is zelfs duurder dan € 350.000. Voor een koopwoning in Houten moet je of geld meenemen of minimaal een inkomen boven € 65.000 hebben.

Ook in de huursector zijn de prijzen relatief hoog. Van de bijna 5.000 woningen van Viveste heeft rond 50% van de woningvoorraad een prijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 607 prijspeil 2019, deze woningen zijn bereikbaar voor woningzoekenden met potentieel recht op huurtoeslag; in de regio is dit aandeel 66%), 35% heeft een huurprijs tussen deze grens en de liberalisatiegrens voor sociale huur (€ 720, in de regio is dit aandeel 27%) en 15% een huurprijs boven de liberalisatiegrens (in de regio is dit 7%). In de huur is het aandeel grondgebonden woningen en appartementen meer gelijk gespreid (50-50).

De Houtense inwoners

Op 1 januari 2019 telde Houten 49.911 inwoners. Zij leven in 19.935 huishoudens en wonen in 20.271 woningen. 44% van de huishoudens in Houten is een (eenouder)gezin. Dit percentage ligt net wat hoger dan het aandeel gezinnen in de gehele U16. Dit aandeel is de afgelopen jaren iets afgenomen.

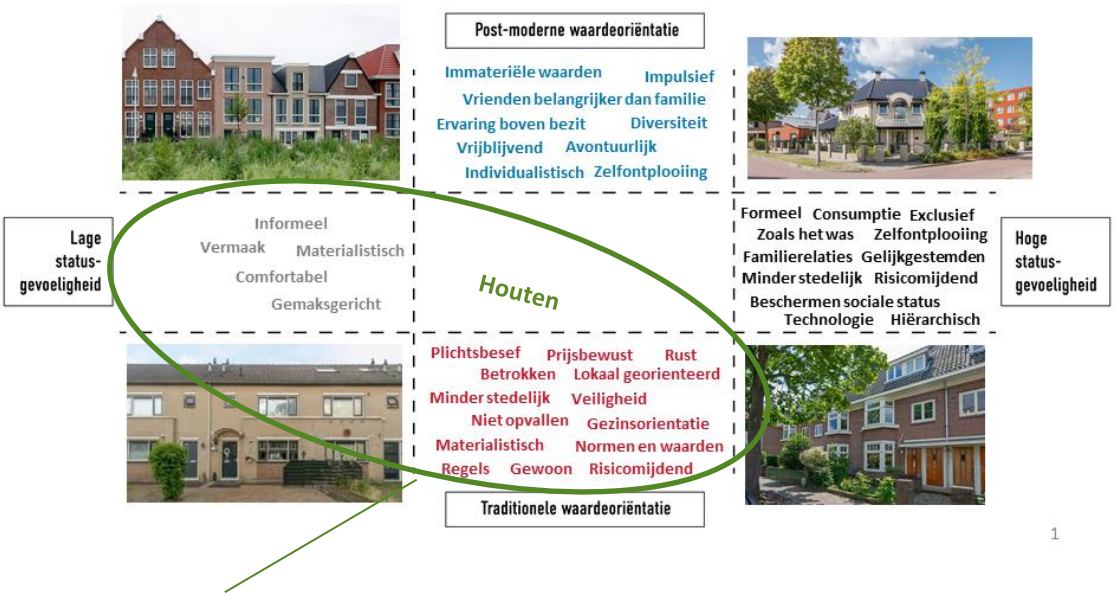
Ten opzichte van de bevolking van de U16 (exclusief de stad Utrecht dat door de studentenpopulatie sterk afwijkt) is het aandeel inwoners in Houten tot 25 jaar relatief groter. Dat geldt ook voor de groep 55 tot 65 jaar. Dit is een indicatie van een vergrijzing van de bevolking over een tien tot twintig jaar; wat later dan gemiddeld in de regio, maar wel binnen een kortere termijn (geconcentreerder). Het aandeel 65-plussers is kleiner in Houten.

30% van de huishoudens behoort op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep (€ 38.035 per jaar). In de regio U16 is dit 40%. Dit zijn vooral alleenstaanden, mensen met één inkomen. Voor hogere inkomens geldt dat dit vaak stellen en gezinnen zijn tussen 25 jaar en 65 jaar; en in mindere mate 65-plus (tweeverdieners). De scheiding tussen één- en tweeverdieners blijkt zeer bepalend voor de mogelijkheden op de woningmarkt.

Leefstijlen onder de Houtense bevolking

Vanuit verschillende leefstijlonderzoeken blijkt dat woningzoekers voor Houten kiezen vanwege traditionele waardeoriëntaties en het huidige aanbod dat hierbij aansluit. Rust, ruimte en veiligheid zijn daarin belangrijke factoren, maar ook de gedegen kwaliteit van woning en woonomgeving die Houten biedt. Dit zijn kwaliteiten waar Houtense woningzoekers hun zekerheid in zoeken.

In de nieuwbouw van Houten-Zuid zien we ook leefstijlen met een modernere waardeoriëntatie, waarbij beleving, variatie in uitstraling en bewonersgroepen en onderscheidend vermogen belangrijker zijn. Dit trekt een net iets andere leefstijl dan de eerdere delen van Houten.



1

Woonmilieukenmerken die in Houten aanspreken

- Traditionele uitstraling
- In buurten met gelijkgestemden
- Rationele keuze, meer gericht op koop dan op huur, met een verantwoorde prijs-kwaliteitverhouding
- Deels statusgevoelig (uitstraling), dan ook vaak meer privacy
- Deels gericht op sociale samenhang
- Rust en veiligheid
- Voorzichtig toepassen van (technologische) vernieuwing, zoals deelauto, domotica, verduurzaming.

De dorpen: Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy

De gemeente Houten bestaat uit de kernen Houten, Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy. Voor Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy zijn in 2017/2018 lokale marktverkenningen uitgevoerd. Deze marktverkenning laten op het laagschalige niveau van de kernen een beeld zien van de huidige woonsituatie (veel koopwoningen, beperkte doorstroming binnen de kernen) en de verwachte ontwikkelingen.

Deze ontwikkelingen zijn onderdeel van de analyses die we in het vervolg doen. Het gaat echter om kleine aantallen die wegvallen in de gemeentelijke analyses. Voor de Ruimtelijke Koers bieden de eerdere onderzoeken dan ook een nauwgezetter beeld dan dit onderzoek. In grote lijnen komt het neer op de volgende ontwikkelingen:

- De woningbehoefte tot 2035 is in Schalkwijk 55 woningen, 't Goy 10 woningen en in Tull en 't Waal nihil.
- Op basis van eerder onderzoek ligt het zwaartepunt in Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal bij grondgebonden koopwoningen. Hoewel ook in deze dorpen sprake is van vergrijzing zien marktkenners (makelaars en corporatie) geen behoefte aan doorstroming binnen de kern naar meer toegankelijke woningen. Mensen redden zich lang in hun woning, waar nodig met kleine aanpassingen van hun huis (bijvoorbeeld een traplift) en met hulp van de buurt. Als het echt niet gaat verhuizen mensen richting voorzieningenkernen als Houten.

3 Woningbehoefte in beeld

Voor het bepalen van de woningbehoefte zijn verschillende prognoses beschikbaar. Tussen verschillende prognoses is er een behoorlijke bandbreedte waardoor het onvoldoende duidelijk is wat de Houtense woningbehoefte is. Voor het vaststellen van de Ruimtelijke Koers is het belangrijk hier meer grip op te krijgen. Daarom is een analyse gemaakt van de belangrijkste prognoses die er zijn.

- In de eerste plaats gaat het om de PBL/CBS-prognose (2019). Dit is een regionale prognose met een vertaling naar Houten. Daarin wordt op basis van een woningbouwprogramma van 4.000 woningen in Houten, trends en regionaal-economische ontwikkelingen een inschatting gemaakt van de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling.
- In de tweede plaats is er de Primos-prognose (2019). Ook dit is een regionale prognose met een vertaling naar gemeenten. Vertrekpunt hierbij is de bij de opstellers van de prognose bekende woningbouwplannen tot 2025. Na 2025 wordt een trend van de afgelopen jaren doorgetrokken. Binnen de Primos-prognose zijn voor Houten weinig woningbouwplannen opgevoerd waardoor de prognose een lage woningbehoefte kent. De uitkomst van de woningbehoefteontwikkeling is hierin dus heel duidelijk de resultante van de woningbouwplanning die input is, met andere woorden: een cirkelredenering waarmee het lastig is de Houtens behoefte te bepalen. De meerwaarde van de Primos-prognose zit vooral in het ijkpunt dat deze prognose biedt.

Op grond van vergelijking van de beide prognoses met de ontwikkelingen in Houten in de afgelopen jaren hebben we een analyse gemaakt van de verwachte bevolkingsontwikkeling; en daar van afgeleid de woningbehoefteontwikkeling.

Een belangrijk vertrekpunt voor Houten hierbij is dat de regio Utrecht (U16) te kenmerken is als een woningmarkt onder hoge druk. Tot 2040 zijn nog circa 104.000 woningen nodig, terwijl er pas circa 67.000 in de planning staan. Er is dus een behoorlijk tekort aan plannen. In dat licht lijken de groeimogelijkheden voor Houten ‘ongelimiteerd’. Dat roept vooral de vraag op: voor wie wil je er zijn als Houten?

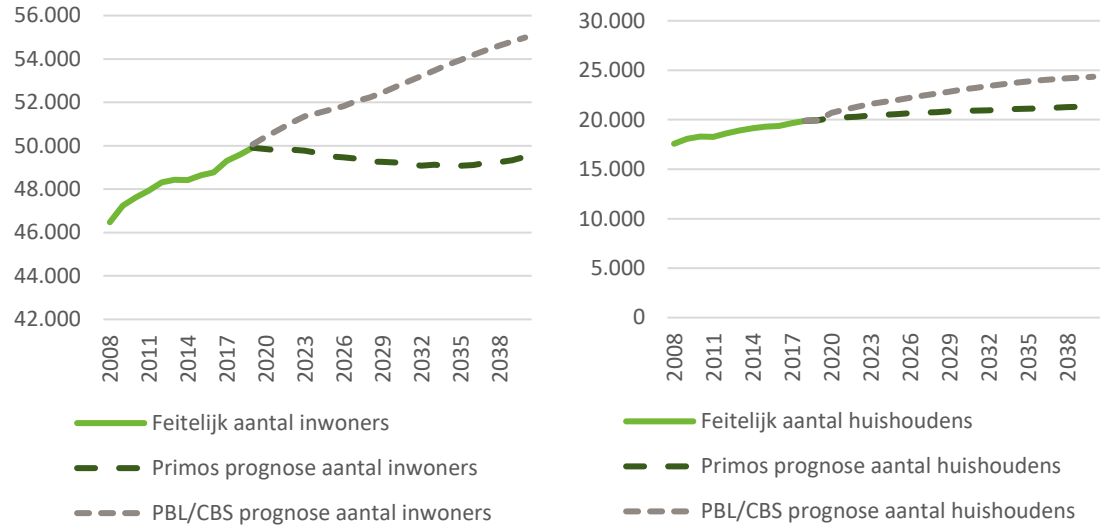
- Als bouwsteen voor het gesprek over deze vraag hebben we gekozen eerst een prognose te bepalen die uitgaat van de behoefte voortkomend uit de Houtense bevolking (dit is de bevolkingsontwikkeling als we uitgaan van bevolkingsgroei door geboorte minus sterfte; waarbij vestiging van buiten de gemeente en vertrek uit de gemeente elkaar in evenwicht houden).
- In de tweede plaats hebben we gekeken naar het mogelijk ‘vestigingspotentieel’ van nieuwkomers in Houten. Voor wie is Houten dan interessant?

De behoefte vanuit de Houtense bevolking

De gemeente Houten kent al jaren een positief groeicijfer. Het aantal kinderen dat in Houten geboren wordt (jaarlijks rond 500) ligt ruim boven het aantal sterfgevallen (rond 300 per jaar, maar oplopend). Dit verschil tussen geboorte en sterfte zorgde de afgelopen jaren voor de groei van Houten; en dus niet de instroom van nieuwkomers.

We vergelijken deze trends met eerdergenoemde prognoses.

Figuur 3.1: bevolkings- (links) en huishoudensontwikkeling (rechts) realisatie 2008 - 2019, prognoses 2019 - 2040



Bron: CBS, Primos, PBL.

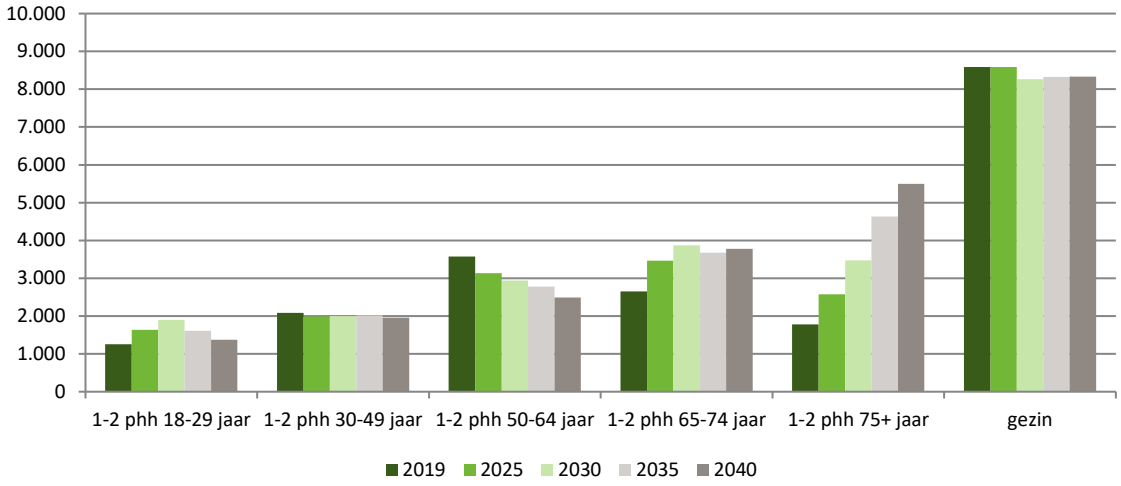
Kijkend naar de trend van de afgelopen jaren en de prognoses zien we bij de Primos-prognose een forse trendbreuk (afvlakking). Bij de PBL-prognose loopt de toekomstige ontwikkeling ongeveer in lijn met de trend van de afgelopen jaren (lichte afbuiging naar boven). Zonder rekening te houden met woningbouw zou door meer geboortes dan overlijdens de bevolking de komende decennia blijven groeien.
Op basis van deze vergelijking en verdiepende analyses op de achtergronden van de prognoses hebben we een alternatieve prognose voor Houten bepaald, uitgaande van de lokale aanwas door geboorte minus sterfte. Dat leidt tot het volgende resultaat, wat logischerwijs (meer) in lijn ligt met de PBL-prognose dan met de Primos-prognose. Bovendien sluit dit nauwgezet aan bij de trend van de afgelopen jaren. Hierin zijn als ontwikkelingen meegewogen: een groei van de bevolking door geboorte minus sterfte, vergrijzing van de bevolking en meer kleine huishoudens/minder gezinnen.

Tabel 3.1: bevolkings- en huishoudensontwikkeling bij lokale behoefteontwikkeling (migratiesaldo = 0) 2019 - 2040

	Bevolking	**Grootte huishoudens**	**Huishoudens**
2019	49.911	2,50	19.935
2025	51.235	2,40	21.385
2030	52.320	2,33	22.435
2035	52.865	2,30	23.035
2040	53.370	2,28	23.435

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

Figuur 3.2: ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling



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

Bij deze bevolkingsontwikkeling zien we de volgende ontwikkelingen naar leeftijd: vooral heel veel meer ouderen, waarbij het aantal 75-plushuishoudens richting 2040 verdrievoudigt. Het aantal kleine huishoudens groeit. Het aantal gezinshuishoudens daalt licht. Ook na 2040 groeit het aantal 75-plussers nog flink.
De huishoudensontwikkeling is een belangrijke voorspeller van de woningbehoefte. Uit dit plaatje blijkt voor Houten de volgende (lokale) woningbehoefte:

- 2019 tot 2025: +1.450 huishoudens
- 2025 tot 2030: +1.050 huishoudens
- 2030 tot 2040: +1.000 huishoudens

De huishoudensontwikkeling houdt echter geen rekening met de actuele krapte op de woningmarkt. Vanuit het rijk is een analyse gemaakt van het actuele tekort aan woningen (huishoudens die nu bijvoorbeeld op een camping wonen of starters die bij ouders blijven wonen). Het is overigens niet wenselijk het hele tekort volledig in te lopen omdat enige krapte op de woningmarkt bijvoorbeeld bijdraagt aan waardebehoud van vastgoed. In onze benadering gaan we uit van behoud van 1% tekort (nu is dat rond 4% tot 5%; deze 1% is overigens een normatieve keuze die in het verleden door de rijksoverheid werd gemaakt).
De woningbehoefte als gevolg van inlopen woningtekort tot 1% bedraagt 780 woningen.

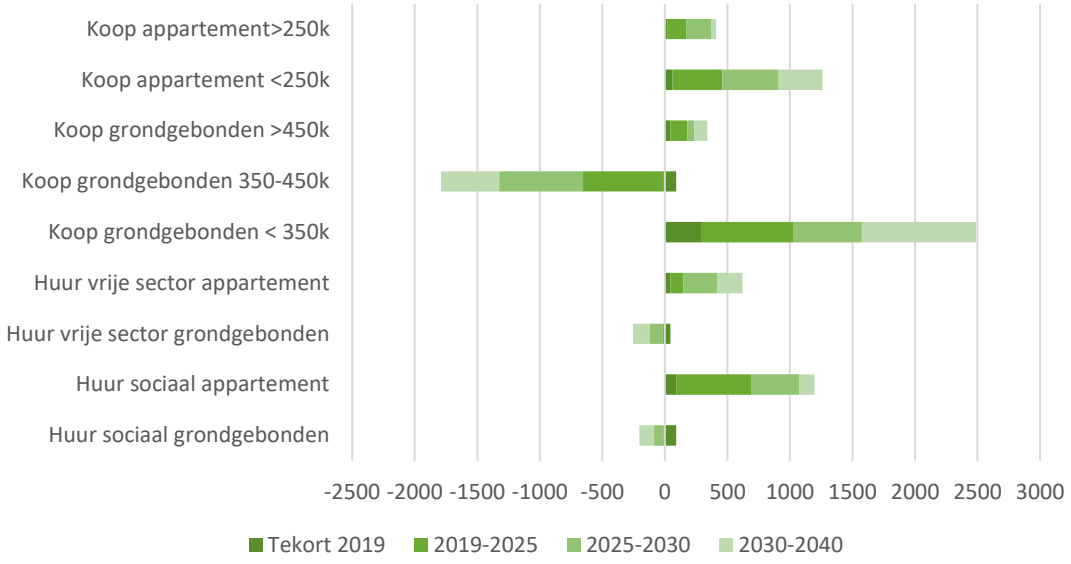
Conclusie woningbehoefte (nul-scenario): Tellen we alle wensen bij elkaar op dan kent Houten een woningbehoefte in de periode 2019 - 2040 van 4.280 woningen. Dit noemen we het nul-scenario. Met dit aantal woningen draagt Houten naar rato bij aan de regionale woningmarktopgave. We lossen de Houtense opgave op en doen dan niets extra's voor het oplossen van het regionale tekort.

Samenstelling van de Houtense woningbehoefte

Vanuit verhuisdynamiek op de Houtense woningmarkt van verschillende leeftijdsgroepen en woonwensen vanuit het landelijke woningmarktonderzoek WoON2018, hebben we een beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen. Daarbij gaan we uit van optimale doorstroming: welke vraag hebben mensen dan en welke woningen laten zij achter? Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met meer kleine huishoudens en meer ouderen, krijgen we een beeld van de

veranderende verhoudingen op de Houtense woningmarkt. Dit doen we op basis van de lokale woningbehoefte.

Figuur 3.3: fricties vraag en aanbod bij optimale doorstroming, inclusief inloop actueel woningtekort 2019 - 2040



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

Gemeten woningbehoefte

- De woningbehoefte van de Houtense bevolking concentreert zich per saldo de komende jaren in belangrijke mate in de appartementensfeer: huur en koop. Deze vraag is het gevolg van een combinatie van groeiend aantal kleine huishoudens, vergrijzing en beperkt appartementenaanbod in Houten. Naast meer koopappartementen zijn er in de koopsector tekorten bij grondgebonden woningen in prijssegmenten tot € 350.000. Tegelijkertijd zien we ook bij luxere woningen (tweekappers en vrijstaande woningen boven € 450.000) een kwaliteitsvraag waarbij voldoende rijwoningen zijn boven € 350.000, maar onvoldoende tweekappers en vrijstaande woningen. De rijwoningen boven € 350.000 komen vrij door doorstroming van ouderen. Voor de vrijkomende woningen is een beperkte lokale behoefte. Daarvoor zijn de woningen vaak te duur. Zo wordt met deze woningen vooral een regionale vraag bediend, en met de huidige druk op de regionale woningmarkt zullen deze woningen afzet vinden.In de huursector is er een verschuiving van traditionele rijwoningen naar appartementen. Dit komt doordat de huursector steeds minder een functie heeft voor gezinnen met kinderen en steeds meer alleen voor alleenstaanden. Bovendien is betaalbaarheid van het wonen in de sociale huursector een belangrijke drijfveer voor woningzoekenden, waarbij appartementen beter scoren. Het tekort in de sociale huur bedraagt de komende decennia een kleine 1.100 woningen. Het tekort concentreert zich in de kortere termijn van 10 jaar (33% deel van de lokale

Viveste heeft gelijktijdig een onderzoek uitgevoerd gericht op de sociale huursector in het Kromme Rijngebied (Bunnik, Houten, Wijk bij Duurstede). Dit onderzoek gaat uit van een behoeftegroei van 4.990 woningen tot 2040 in de drie gemeenten samen (exclusief inloop woningtekort). In totaal voorziet dat onderzoek een behoefte aan tussen 1.200 en 1.350 sociale huurwoningen. Daarmee ligt dit in dezelfde range (een fractie hoger) als uit dit onderzoek blijkt: 1.100 op 4.300 toe te voegen woningen; al is dat wel alleen voor Houten. Verklaring voor dit verschil is met name het meerekenen van het woningtekort. Dit woningtekort drukt wat zwaarder op de huur.

behoefteontwikkeling in die periode). Daarna daalt de behoefte door een lagere huishoudensgroei in combinatie met welvaartsgroei, de voorkeuren van nieuwe generaties (meer pensioen, meer focus op koopwoningen) en de uitstroom van babyboomgeneraties.
- In de vrije sector huur is de behoefte tot 2030 ruim 400 woningen (bijna 10% van de behoefteontwikkeling). Volgens marktpartijen gaat het om woningen met een prijs van maximaal € 1.000. Na 2030 is de behoefte in de vrije sector huur volgens deze raming nog circa 65 woningen.

Overwegingen bij deze behoefte/dilemma's en oplossingsrichtingen

Door doorstroom- en substitutie-effecten is het niet altijd nodig exact te bouwen waar de behoefte zich voordoet. Bovendien voorzien woningen die voldoende aanwezig zijn in een woningbehoefte als alternatief voor mensen met een andere vraag, of voor de regionale vraag. Wij geven hierbij enkele overwegingen:

- De behoefte aan appartementen is groot. In de context van Houten (rekening houdend met de leefstijlen in Houten) zullen deze appartementen vooral niet in een te grootschalige stedelijke setting gerealiseerd moeten worden (hoogbouw en hoge dichtheden), maar eerder in een groenstedelijke setting. Zo is een 'grondgebonden toegankelijke woning' (het gemak van een appartement, maar ook met een tuintje) minstens zo in trek als een appartement.
- Indien beperkt op de appartementenvraag wordt ingespeeld zullen veel woningzoekers blijven zitten in hun huidige gezinswoning. Het potentiële aanbod aan woningen boven € 350.000 komt dan niet beschikbaar. Dit zelfde mechanisme speelt ook in de huursector. Toch betekent dit ook het risico dat mensen niet hun woning vinden die zij zoeken en een alternatief (moeten) zoeken buiten Houten. Een ander risico is dat ouderen onvoldoende een toegankelijke woning vinden en in een niet passende woonsituatie komen (ook met het risico van vereenzaming).
- Het tekort is groot in woningmarktsegmenten tot € 250.000 (appartementen) of € 350.000 (grondgebonden woningen). Vanuit de betaalmogelijkheden van woningzoekers (vooral ook jonge startende huishoudens die nog geen koopwoning hebben) is deze prijs voor velen het maximaal haalbare. Een deel kan de woonwens naar boven bijstellen, maar dat geldt zeker niet voor iedereen. We zien daardoor op veel plekken dat de prijsstijging van woningen stagneert. De rek is er uit aan de vraagkant. Kopers geven feitelijk aan dat zij de prijs voor de bestaande kwaliteiten als te hoog ervaren. Tegelijkertijd geldt dat deze segmenten in de huidige markt moeilijk te realiseren zijn. Als bij nieuwbouw voorzien wordt in deze vraag, zijn woningen na oplevering snel duurder. Het langdurig betaalbaar houden van deze woningen is dan ook moeilijk. Laat onverlet dat de vraag er wel is en dus alternatieve creatieve oplossingen gevonden moeten worden om op deze vraag in te spelen. Daarbij is te denken aan een combinatie van verkoop van huurwoningen, alternatieve bouwvormen, financieringsvormen en afspraken hierover met ontwikkelaars (publiek- of privaatrechtelijk).

Concluderend: vanuit de lokale behoefte zien we de volgende woningmarktopgaven:

- We zien een stevige vraag naar appartementen: huur en koop, samen circa 75% van de behoefte (30% sociale huur, 10% vrije sector huur, 35% koop). Dit kan ook in de vorm van 'grondgebonden toegankelijke/nultredenwoning'.
- In de koopsector zien we een bestendige vraag van grondgebonden woningen in verschillende segmenten. Dan gaat het om ongeveer 25% van de behoefte met een accent op de betaalbaardere segmenten tot € 350.0000, al is nieuwbouwaanbod in hogere segmenten ook zeker gewenst.

Wonen en zorg in beeld

In Lekstroomverband is de behoefte aan wonen met zorg in beeld gebracht. Deze behoefte verandert door ontwikkelingen als langer thuis wonen met een zorgvraag, veranderende financiering en

indicatiestelling en veranderingen in bevolkingsopbouw. Bij de analyses rond deze ontwikkelingen maken we onderscheid naar de behoefte van ouderen, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische zorg- of begeleidingsvraag.

In deze analyse ligt de focus op de *woonvraag* die samenhangt met de behoefte aan zorg en ondersteuning. Om die reden hanteren we in dit rapport niet het in de zorgwereld gebruikelijke onderscheid tussen intramurale en extramurale zorg. Dit onderscheid zegt immers primair iets over de financiering van de zorg en steeds minder over de verschijningsvorm van het vastgoed. We zien een trend in Nederland dat men echt intramuraal vastgoed alleen terug vindt in voorzieningen voor groepswonen (dementie) en als cliënten bedlegerig zijn of terminaal.
Ouderen met een zware zorgvraag wonen meestal in een geclusterde woonvorm, maar het is soms ook mogelijk in een reguliere woning intensieve zorg te ontvangen (bijvoorbeeld met een Volledig Pakket Thuis/VPT). Andersom komt het bij ouderen voor dat mensen *zonder* zware zorgvraag er toch voor kiezen in een geclusterde woonvorm te gaan wonen (bijvoorbeeld een serviceflat).

Ouderen

Voor de behoefteontwikkeling van ouderen gaan we eerst in op de woonvraag van ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wet langdurige zorg (verder te noemen Wlz-zorg). Ouderen die een beroep doen op Wlz-zorg hebben 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig. Dit kan voor een beperkt deel thuis, maar overwegend in een zorginstelling. Het gaat altijd om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een verpleeghuis. In die situatie is 24/7 *zorg aanwezig*. Voor de mensen die Wlz-zorg ontvangen en niet in een verpleeghuissetting verblijven spreken we van een woonvorm met 24/7 zorg *in de nabijheid*. Dit zijn meestal geclusterde woonvormen. De Wlz-doelgroep splitsen we uit naar groepen met somatische en psychogeriatrische aandoeningen (dementie). Het woonvastgoed voor de PG-doelgroep is namelijk vaak vrij specifiek (gesloten afdeling, gezamenlijke huiskamer, kleine studio's). Mensen met een somatische aandoening kunnen doorgaans makkelijker buiten een verpleeghuissetting wonen dan mensen met dementie.

Nadere analyse van vraag en aanbod rond wonen met zorg voor ouderen die een beroep doen op Wlz-zorg, inclusief afstemming op de lokale behoefteprognose, laat het volgende beeld zien van de behoefteontwikkeling.

Tabel 3.2: behoefteontwikkeling woonvormen voor cliënten met somatische en psychogeriatrische aandoeningen

	Aanbod 2017		**Behoefteontwikkeling 2017 - 2025**		**Behoefteontwikkeling 2025 - 2035**	
	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij
Somatische aandoening	A = 59	B = 41	+ 20	+ 110	+ 90	+ 550
Psychogeriatrische aandoening	C = 141	D = 38	+ 90	+ 10	+ 170	+ 10
Totaal	**200**	**79**	**+ 110**	**+ 120**	**+ 260**	**+ 560**

A = 43 Warande De Loeriker Stee (DLS) + 16 in Haltna Huis (Zorgspectrum)
B = 25 Warande appartementen nabij DLS + 4 studio's Warande DLS + 12 aanleunappartementen Haltna Huis HHH
C = 45 Warande DLS + 96 Houtens Erf = 141
D = 25 Warande appartementen nabij DLS + 13 aanleunappartementen DLS = 38

De grootste groei zit er bij de behoefte onder cliënten met een somatische aandoening, zowel met 24/7 zorg aanwezig als 24/7 zorg in de nabijheid. Deze groei is onderdeel van de eerder aangegeven huishoudensgroei.

- Op korte termijn, tot 2025, groeit de behoefte van mensen die een beroep doen op woonzorgaanbod met 24/7 zorg aanwezig nog beperkt met 110 personen. Na 2025 (tot 2036) groeit de behoefte aan deze woonzorgvormen met nog eens 260 plaatsen naar 370 plaatsen in totaal. Daar zou dan ook ruimte voor gevonden moeten worden (in een geclusterde woonvorm met zorg aanwezig).
- In totaal zijn tot 2036 680 (120 + 560) geclusterde toegankelijke woonzorgvormen gewenst met 24/7 zorg in de nabijheid. Dit betreft een deel van de geraamde behoefte aan toegankelijke woningen, al zijn niet alle toegankelijke woningen ook geclusterd. Er is bij deze geclusterde woningen geen 24 uurszorg aanwezig, maar er is een zorgsteunpunt in de nabijheid nodig waar vanuit de zorg kan worden geleverd. Daarbinnen zijn minimaal 20 woningen voor mensen met dementie nodig; al zullen er meer dementerenden in een geclusterde woonvorm wonen, met Wlz-zorg in de vorm van een Volledig of Modulair Pakket Thuis (VPT of MPT). Verwachting van de gemeente en Zorgspectrum is daarom dat de groep dementerenden een sterkere vraag zal laten zien naar deze woonvormen. Daarbij geldt tegelijkertijd dat hoe meer mensen een VPT of MPT geleverd kunnen krijgen, hoe minder aanbod er nodig is voor woonzorgvormen met 24/7 zorg aanwezig.
- Bij inzet op toegankelijke woningen is het aan te bevelen om daarbij rekening te houden met de behoefte aan geclusterde woonzorgvormen. Ouderen vinden het prettig om contactmogelijkheden met omwonenden dichtbij te hebben; voor sommigen met zorg en voor anderen met zorg nabij.

Mensen met een verstandelijke beperking [(L)VB]

In het Lekstroomonderzoek is een behoorlijke groei voorzien van de behoefte aan woonzorgvormen met 24/7 zorg aanwezig voor mensen met een verstandelijke beperking, vanuit de aanname dat ook deze doelgroep gezonder oud wordt (en dus langer leeft). In de meeste gemeenten zien we echter een gelijkblijvende behoefte voor deze doelgroep. In onze ramingen zetten wij de demografische ontwikkelingen af tegen het huidige zorggebruik in de gemeente Houten. Nagenoeg overal zien wij (in afstemming met zorgaanbieders en zorgkantoren) dat er hooguit een beperkte invloed van de vergrijzing wordt verwacht op de woonzorgbehoefte van deze doelgroep. Dit leidt tot een groei van de behoefte in ons ramingsmodel van een tiental woningen.

Vanuit de zorgpartners is aangegeven dat in Houten de vraag van mensen met een verstandelijke beperking gemiddeld groter is, vanwege de aanwezige zorgorganisaties. Om recht te doen aan de lokale behoefte en de hier genoemde overwegingen, nemen we voor plaatsen met ”24/7-zorg aanwezig”, het gemiddelde van de (te) hoge raming uit het regio-onderzoek en de (te) lage raming op basis van landelijke normen. Waar we de behoefte aan plaatsen met “24-7-zorg aanwezig” ten opzichte van het regionale onderzoek naar beneden is bijgesteld, schatten we de behoefte aan “plaatsen met 24/7-zorg in nabijheid” hoger in. Daarmee komen we uit op een totale behoeftegroei van 135 eenheden, in plaats van 175 eenheden (zoals in het Lekstroomonderzoek wordt aangegeven).

Het is desalniettemin aan te bevelen periodiek te monitoren of en in welke mate de vergrijzing van de VG-doelgroep invloed heeft op de ontwikkeling van de woonzorgbehoefte.

Tabel 3.3: behoefteontwikkeling woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking

	Aanbod 2017		**Behoefteontwikkeling 2017 – 2025**		**Behoefteontwikkeling 2025 - 2035**	
	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij
Totaal	**188**	**onbekend**	**+40**	**+25**	**+40 (t.o.v. 2025)**	**+30 (t.o.v. 2025)**

Bron: raming op basis van demografische ontwikkeling Houten en huidige woonzorgbehoefte.

Op basis van de getallen in de Woonzorgplanner van de gemeente Houten en input van zorgaanbieders en zorgkantoren elders in het land ramen wij een groei van 80 woningen voor woonzorgvormen met 24/7

zorg aanwezig, bovenop de huidige 188 plaatsen en 40 extra woningen voor woonzorgvormen met 24/7 zorg in de nabijheid. Dit betreft doorgaans kleine sociale huurappartementen met een maximale huurprijsvan rond € 400 / € 450 vanwege beperkte betaalmogelijkheden van deze groep; zij komen wel in aanmerking voor een woning met een hogere huurprijs, maar betalen ondanks huurtoeslag toch een hoger huurbedrag (niet het volledige bedrag wordt gesubsidieerd).

Uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg met verblijf

De komende jaren zullen in Houten jaarlijks circa 20 mensen willen/moeten uitstromen uit een beschermd wonen instelling of instelling voor maatschappelijke opvang. Hierover zijn in Lekstroomverband bestuurlijke afspraken gemaakt. Dit vraagt tijdige beschikbaarheid van zeer betaalbare huurwoningen voor deze groep (tot circa € 400 / € 450, vanwege de beperkte betaalmogelijkheden van deze groep). Dit betreft niet per se een bouwopgave, al kan dit vanuit gedifferentieerde woonvormen wel gewenst zijn. Deze behoefte kan (ook) ingevuld worden in bestaande woningen. Liefst zijn deze woningen zelfstandig, maar flexibiliteit in contractvorm kan handig zijn (omklappen van huur door zorginstelling naar huur door bewoner). Dit kan in gespikkeld wonen (in combinatie met ander doelgroepen) mits er een voldoende schaal is voor een gezonde exploitatie.

Tabel 3.4: jaarlijkse behoefte aan uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg

	Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang	Uitstroom uit jeugdzorg
Aantal per jaar	**20**	**10**

Bron: Regio Lekstroom, onderzoek uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang, inschatting gemeente Houten

De verwachting is dat de behoefte zich spreidt over de regio: of op de plek waar mensen vandaan komen, of waar zij hun netwerk (in de beschermd wonen voorziening) hebben opgebouwd. Deze uitstroom is ook noodzakelijk om beschermd wonen of maatschappelijke opvang beschikbaar te houden voor nieuwe instroom die hierop is aangewezen.

Voor de doelgroep jeugd is de verwachte jaarlijkse uitstroom uit een residentiële jeugdzorgsetting geraamd op 10 jongeren per jaar. Zij gaan richting zelfstandige woonvormen en tussenvormen zoals kamertrainings- en magic mixconcepten. Waarbij ook gedacht kan worden aan gemengd, sociaal en doorstromingsgericht woon-werkconcept met toezicht, eventueel via samenwonen van GGZ-cliënten, jeugd en jongeren tegen een lage huur, in ruil voor bijvoorbeeld een actieve bijdrage aan de gemeenschap.

Voor jeugd met een hulpverleningsverleden is soms een tussenstap nodig naar zelfstandig wonen. Een aangesloten wooncarrière voor jongeren na hun jeugdtraject is van belang. Tot aan het regulier wonen met ambulante begeleiding moet er op deze ladder genoeg aanbod aan tussenvormen zijn om doorstroming te bewerkstelligen. De stap van groepswonen in de jeugdzorg naar het zelfstandig wonen of het beschermd wonen is in veel gevallen te groot.

Concluderend: de behoefte aan zelfstandig verzorgd wonen voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking groeit; maar ook de behoefte aan geclusterd wonen met zorg nabij. Voor een deel betreft dit een geclusterde woonvorm waar nabijheid van zorg niet direct nodig is. Daar zal in het programma rekening mee gehouden moeten worden door bouwvormen met de mogelijkheid van ontmoeting.

- Voor ouderen zijn tot 2035 circa 680 woningen in een geclusterde zelfstandige woonvorm gewenst. Dit is onderdeel van de geraamde woningbehoefte. Een (klein maar groeiend) deel van deze woningen is voor mensen met dementie.
- Daarnaast is voor ouderen, zeker na 2025, meer woonaanbod nodig voor mensen die aangewezen zijn op 24/7 aanwezige Wlz-gefinancierde zorg: dit betreft 260 plaatsen voor dementerenden en 110

plaatsen voor mensen met een somatische aandoening. Dit vraagt ruimte voor 370 plaatsen in een geclusterde woonvorm met zorg nabij. Dit komt bovenop de geraamde woningbehoefte.

- Voor uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking zijn zeer goedkope appartementen gewenst, liefst nabij zorg. Het gaat om circa 20 woningen die jaarlijks voor deze groepen beschikbaar moeten zijn.
- Ook voor uitstroom uit jeugdzorg is aansluitend woonaanbod nodig. Dan gaat het zowel om jaarlijks 10 plekken in bijvoorbeeld een kamertrainingscentrum of groepswonen met een gemeenschappelijke ruimte.
- Vanuit de maatschappelijke opgave voor bijzondere doelgroepen is er een pleidooi voor meer woonvormen met een combinatie van bewoners die kunnen worden gekenschetst als dragers en vragers. Ook liggen er kansen door aanbod van verschillende zorgaanbieders (voor verschillende zorgdoelgroepen) te bundelen ten behoeve van schaalvoordelen en daarmee kansen te creëren voor spreiding van aanbod over de verschillende delen van Houten.

Woningbehoefte en leefstijlen

Het is niet zo dat een bepaalde woonbehoefte alleen komt van één specifieke leefstijl. Mensen met een traditionele waardeoriëntatie kiezen net als mensen met een meer (post)moderne waardeoriëntatie voor appartementen. Wel zijn omgevingskenmerken en verschijningsvorm verschillend. Gechargeerd gesteld: van meer traditioneel, met gelijkgestemden, minder stedelijk en dynamisch bij een traditionele waardeoriëntatie naar meer variatie in architectuur en bewoning, stedelijker en met meer uitgaansvoorzieningen om de hoek bij (post)moderne oriëntatie.

De afgelopen jaren trok Houten in ongeveer gelijke mate zowel mensen met een meer traditionele waardeoriëntatie, als met een (post)moderne waardeoriëntatie. Als we kijken naar de waardeoriëntatie in Houten zien we bij de eerdere generaties in Houten een meer traditionele waardeoriëntatie. Zij bepalen ook in belangrijke mate de appartementenvraag op korte termijn. Huidige nieuwkomers (in Houten-Zuid) hebben vaak een meer (post)moderne waardeoriëntatie. Dit vertaalt zich op termijn ook terug in een vraag naar andere appartementenwoonmilieus (voor hun kinderen of als zij zelf verhuizen naar een comfortabele woning.

Tabel 3.5: gewenste omgevingskenmerken per leefstijl

Voorkeuren traditionele waardeoriëntatie	Voorkeuren (post)moderne waardeoriëntatie
• Rust, ruimte • Veiligheid • Dorps/groenstedelijk • Traditionele uitstraling • Met gelijkgestemden • Meer koop dan huur	• Gericht op beleven • Ervaring boven bezit • Diversiteit • Stedelijk • Individualistischer • Immateriële waarden

Bron: Motivaction, BSR.

Concluderend: in grote lijnen zien we de volgende verdeling van de lokale woningbehoefte naar woonmilieus:

Tabel 3.6: verdeling lokale woningbehoefte naar woonvormen en leefstijlen (2019 - 2040)

	Traditionele waardeoriëntatie	(Post)moderne waardeoriëntatie
Grondgebonden milieu	Nihil	800
Appartementen milieu	3.100	400

Bron: verhuisgegevens CBS-microdata in combinatie met BSR-model leefstijlen, bewerking Companen.

Scenario's: meer bouwen dan het nul-scenario

Wij hebben naast de voorgaande analyse van de lokale vraag (nul-scenario met 4.300 woningen) een tweetal scenario's uitgewerkt die uitgaan van extra vestiging van nieuwkomers van buiten de gemeente Houten: plus een aanname van ruim 3.000 woningen extra ten opzichte van het nul-scenario. De scenario's zijn bedoeld om bij extra groei de hoeken van het speelveld te verkennen.

- Het eerste scenario heeft als uitgangspunt dat Houten haar kwaliteiten voor mensen met een traditioneel waardepatroon volop bedient.
- Het tweede scenario heeft als uitgangspunt dat Houten de mogelijkheden voor het bedienen van (post)moderne leefstijlen volop benut.

Op basis van vergelijking met het woningmarktonderzoek dat begin 2019 is uitgevoerd voor de regio U16 kunnen we een inschatting maken van de extra vraag die Houten hiermee moet aanboren ten opzichte van de huidige vestiging. Hierbij kijken we enerzijds (in scenario 1) naar het profiel van vestigers in nabijgelegen gemeenten die meer huishoudens met een 'traditionele waardeoriëntatie' aantrekken, zoals Nieuwegein en IJsselstein. Anderzijds kijken we in het tweede scenario naar het vestigingsprofiel in gemeenten waar meer mensen met een (post)moderne leefstijl gaan wonen, zoals Bunnik en Zeist. De afgelopen jaren heeft Houten beiden groepen weten te trekken (met name in Houten-Zuid ook mensen met een postmoderne waardeoriëntatie).
De verschillende (vestigings)profielen zijn weergegeven in de volgende tabel:

Tabel 3.7: scenario's extra woningbouw voor regionale opgave

	Scenario 1: programma traditionele waardeoriëntatie		**Scenario 2:** programma (post) moderne waardeoriëntatie	
	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal
Huur eengezins	13%	400	25%	750
Huur appartement	13%	400	20%	600
Koop rij	39%	1.150	30%	900
Koop 2-1 kap	7%	200	0%	0
Koop vrijstaand	8%	250	5%	150
Koop appartement	20%	600	20%	600

Bron: nadere analyse op regionaal woningmarktonderzoek U16 (2019).

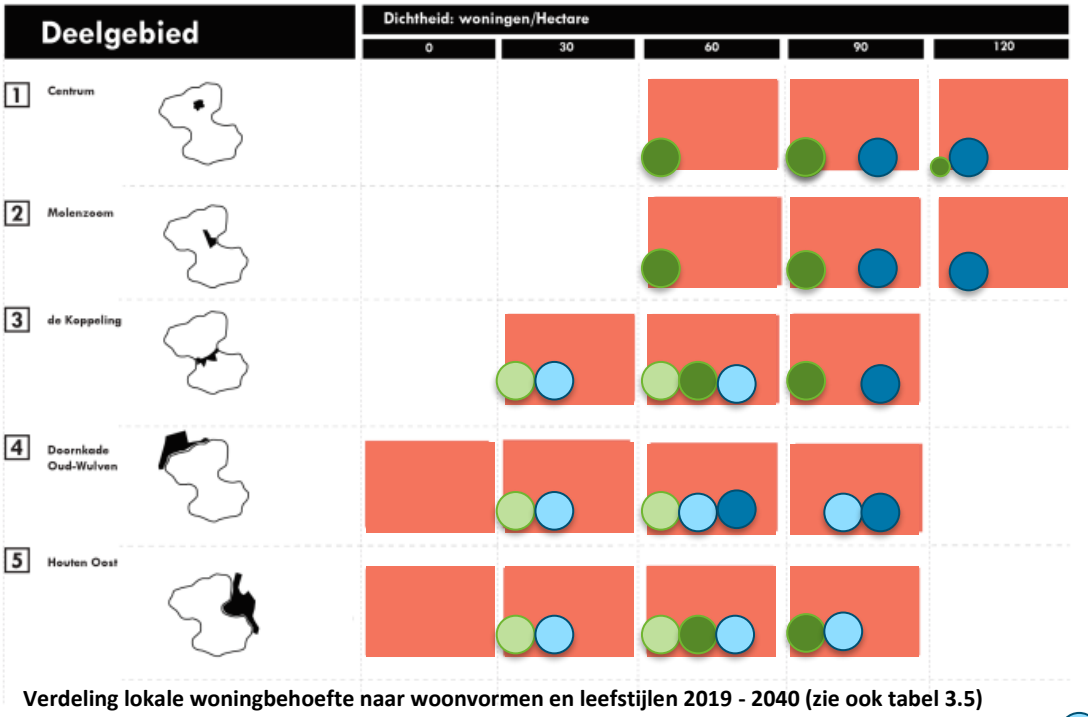
- Bij scenario 1, gericht op de trendmatige vestiging, zien we vooral een vraag naar meer grondgebonden koopwoningen in verschillende vormen. Deze groep vragers trekt Houten vooral uit de gemeenten Utrecht, IJsselstein en Nieuwegein. Om 3.000 woningen aan deze vestigers te verhuren/verkopen is extra vestiging ten opzichte van de trendmatige vestiging in Houten nodig. Deze vestiging van mensen met een traditionele waardeoriëntatie moet daartoe 30% hoger zijn dan de trendmatige beweging van deze groep in de afgelopen jaren.
- Bij scenario 2, gericht op het trekken van nu nog ondervertegenwoordigde (post)moderne leefstijlen, zien we een relatief grotere vraag naar meer huurwoningen (in belangrijke mate ook vrije sector huur). Deze groep vragers trekt Houten vooral uit de gemeenten Utrecht, Bunnik en Zeist. Deze vestiging van mensen met een (post)moderne waardeoriëntatie moet daartoe 30% hoger zijn dan de trendmatige beweging van deze groep in de afgelopen jaren (richting met name Houten-Zuid).

Concluderend: in beide scenario's is in gelijke mate extra vestiging nodig van de betreffende leefstijlen ten opzichte van de afgelopen periode. Beide scenario's zijn vanuit de marktvraag even kansrijk. Wel is het zo dat Houten op dit moment naar imago meer aansluit bij het eerste scenario. Dit betekent dat het tweede scenario wel extra inzet vraagt op profilering en verandering van woonmilieus in Houten; met als risico dat dit soms conflicteert met de wensen van de huidige bevolking (rust en veiligheid, versus dynamiek en beleving).

4 Zoekgebieden ruimtelijke koers

In het kader van de Ruimtelijke Koers is een aantal ruimtelijke modellen uitgewerkt. Daarin worden verschillende zoekgebieden onderscheiden die invulling kunnen geven aan de woningbehoefte. Deze zoekgebieden toetsen we aan de woningbehoefte uit Houten; in eerste instantie vanuit het nul-scenario, in tweede instantie vanuit de kansen om met deze zoekgebieden invulling te geven aan de geconstateerde regionale behoefte in scenario 1 (vestiging traditionele waardeoriëntatie) en scenario 2 (vestiging (post) moderne waardeoriëntatie).
Per zoekgebied schetsen we in verschillende uitwerkingen van dichtheden de kansen om op specifieke woonwensen in te spelen. Daarbij gaat het om richtingen. Om als bouwsteen voor afwegingen te kunnen bieden is dit vrij absoluut weergegeven. In de praktijk lopen woonvoorkeuren meer in elkaar over.

Figuur 4.1: kansrijke woonmilieus/leefstijlen per zoekgebied



Bron: Ruimtelijke Modellen gemeente Houten, kansrijke leefstijlen indicatie Companen.

Bij een traditionele waardeoriëntatie passen woonmilieus in lagere (minder stedelijke) dichtheden. Bij moderne waardeoriëntatie komen ook stedelijkere dichtheden in beeld. Woongebieden die kansrijk zijn voor meerdere potentiële vragersgroepen (meerdere rondjes) bieden flexibiliteit om in te spelen op de lokale vraag. In het centrum zou je in ook in (wat) hogere dichtheden de lokale meer traditioneel georiënteerde vraag kunnen bedienen; in belangrijke mate vanwege de voorzieningenfunctie van dit gebied. Een groenstedelijke setting sluit echter beter aan bij hun woonwens dan een meer grootstedelijke setting. Bij een zoekgebied als Doornkade zien we door de nabijheid van Utrecht vooral een kans voor het bedienen van een (post)moderne leefstijl. Bij Houten-Oost zien we mogelijkheden voor zowel traditioneel als (post)modern georiënteerde leefstijlen; in beperkte mate door een appartementen woonmilieu.

4.1 Kansen ontwikkelingen per zoekgebied

Per locatie geven we enkele overwegingen vanuit de woningmarkt:

Centrum Houten

<table>
<tr><td>Programma en leefstijlen</td><td>Bij lagere dichtheden (tot 60 woningen per hectare) kansrijk voor lokale woningzoekenden, passend bij het huidige profiel van Houten. Zowel voor jongeren die het huis verlaten als voor kleine huishoudens, waaronder ouderen die doorstromen. Variatie sociale en vrije sector huur en koopappartementen.
Bij hogere dichtheden (vanaf 60 woningen per hectare) ook extra mogelijkheden voor (post)moderne leefstijlen. Dat vraagt een grotere variatie aan woonconcepten. In dat geval zal het voorzieningenaanbod in het centrum ook meer passend moeten zijn bij deze leefstijlen, waarbij minder inzet op functionaliteit (winkelen) en meer op beleving en vermaak een belangrijke richting is. De inzet op meer variatie en meer beleving in het centrum vraagt transformaties naar meer uitgaan en beleving. Dit kan in het bestaande gebouwde gebied alleen in geleidelijkheid. Dit is dan ook een richting die veel tijd en inzet vergt en daardoor pas op termijn tot herkenning leidt bij de doelgroep.
Risico is bovendien dat deze profilering van Houten op gespannen voet staat met de lokale vraag die meer uitgaat van rust en functionaliteit.

Kansrijke segmenten voor invulling, waarbij de vinkjes aangeven hoe je optimaal in dit scenario de lokale behoefte kunt bedienen.
<table>
<tr><th></th><th>Dichtheid 60 won/ha</th><th>Dichtheid 90 won/ha</th><th>Dichtheid 120 won/ha</th></tr>
<tr><td>Trad. ggb</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Trad. app</td><td>√ √</td><td>√ √</td><td>√</td></tr>
<tr><td>Modern ggb</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Modern app</td><td></td><td>√</td><td>√ √ √</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Profilering van Houten</td><td>Het centrumgebied is belangrijk voor de profilering van Houten. Veranderingen in het centrum hebben een brede uitstraling op de hele gebouwde omgeving. Dit biedt kansen Houten bekend te maken bij nieuwe leefstijlen. Dit vergt tijd en staat mogelijk op gespannen voet met de wensen van de huidige Houtense bevolking.</td></tr>
<tr><td>Woningmarkt- en doorstroomeffecten</td><td>Inzet voor de lokale vraag kan in belangrijke mate bijdrage aan de doorstroming en daarmee betere match van vraag en aanbod.</td></tr>
<tr><td>Sociaal maatschappelijke effecten richting 2040</td><td>Het centrumgebied heeft potentieel een functie als huiskamer/ontmoetingsplek van de kern. Een ontwikkeling die gericht is op een stedelijker dynamiek kan deze functie onder druk zetten.</td></tr>
<tr><td>Kansen voor bestaande woningvoorraad</td><td>Nieuwbouw voor de Houtense doorstroomvraag in het centrum leidt tot doorstroming uit de kern; en daarmee tot mutaties. Het moment van mutatie is ook het moment van investeren in de woningen; inclusief verduurzaming. Een programma gericht op de lokale vraag draagt het meest bij aan de verduurzaming van de Houtense woningvoorraad.</td></tr>
<tr><td>Traditionele oriëntatie

Delftspoorzone, Delft</td><td>Moderne oriëntatie

Harmerskwartier, Amsterdam</td></tr>
</table>

Molenzoom

<table>
<tr><td>Programma en leefstijlen</td><td>Bij lagere dichtheden (tot 60 woningen per hectare) kansrijk voor lokale woningzoekenden, passend bij het huidige profiel van Houten. Enerzijds voor jongeren die het huis verlaten en anderzijds voor kleine huishoudens, waaronder ouderen die doorstromen. Variatie van sociale huur, vrije sector huur en koop appartementen. Vooral de zoekgebieden richting het centrum zijn kansrijk vanwege de nabijheid van voorzieningen.
Bij hogere dichtheden (vanaf 60 woningen per hectare) mogelijkheden voor (post)moderne leefstijlen. Dat vraagt een grotere variatie aan woonconcepten, waarbij er extra aandacht moet zijn aan een omgeving passend bij deze leefstijlen, gericht op beleving en vermaak. Bij ontwikkelingen in Molenzoom kan dit meer abrupt dan in het centrum. Het is immers geen transformatie van woonmilieus, maar het creëren van een nieuw woonmilieu. Ook kan dit woonmilieu in dit zoekgebied meer los van het bestaande profiel van Houten ontwikkeld worden.

Kansrijke segmenten voor invulling, waarbij de vinkjes aangeven hoe je optimaal in dit scenario de lokale behoefte kunt bedienen.
<table>
<tr><th></th><th>Dichtheid 60 won/ha</th><th>Dichtheid 90 won/ha</th><th>Dichtheid 120 won/ha</th></tr>
<tr><td>Trad. ggb</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Trad. app</td><td>√ √ √</td><td>√ √ √</td><td></td></tr>
<tr><td>Modern ggb</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Modern app</td><td></td><td>√ √</td><td>√ √ √ √</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Profilering van Houten</td><td>De ontwikkeling van Molenzoom biedt kansen om een uniek nieuw woonmilieu neer te zetten zonder het oorspronkelijke (gewaardeerde) woonmilieu van Houten aan te tasten. Daardoor zal deze ontwikkeling ook minder betekenis hebben voor de profilering van Houten dan een ontwikkeling in het centrum.
Voor de lokale vraag biedt met name de centrumzijde van Molenzoom kansen om in te spelen op de lokale behoefte. In dat geval verandert dit weinig aan de profilering van Houten.</td></tr>
<tr><td>Woningmarkt- en doorstroomeffecten</td><td>Inzet voor de lokale vraag kan in belangrijke mate bijdrage aan de doorstroming en daarmee betere match van vraag en aanbod.</td></tr>
<tr><td>Sociaal maatschappelijke effecten richting 2040</td><td>Molenzoom heeft nauwelijks een functie voor ontmoeting en wonen met zorg, al zijn er nu wel met Molen20 de nodige ontwikkelingen. Met name de centrumzijde biedt kansen voor mensen die nabij voorzieningen willen wonen; in het bijzonder ook de behoefte aan woonzorgconcepten. Daarmee kan vooral ook de vergrijzende vraag uit omliggende wijken worden aangesproken.</td></tr>
<tr><td>Kansen voor bestaande woningvoorraad</td><td>Nieuwbouw voor de Houtense doorstroomvraag in Molenzoom leidt tot doorstroming uit de kern; en daarmee tot mutaties. Het moment van mutatie is ook het moment van investeren in de woningen; inclusief verduurzaming. Een programma gericht op de lokale vraag draagt het meest bij aan de verduurzaming van de Houtense woningvoorraad.</td></tr>
</table>

Traditionele oriëntatie		Moderne oriëntatie	
			
Delftspoorzone, Delft	Ijburg, Amsterdam	Borneo Sporenburg, Amsterdam	Zuivelfabriek, Eindhoven

De Koppeling

<table>
<tr><td>Programma en leefstijlen</td><td>Dit zoekgebied ligt tussen verschillende gebieden in. Daarmee biedt dit zoekgebied ook mogelijkheden voor veel verschillende leefstijlen/woonmilieus. De afstand tot het centrum en de voorzieningen is echter relatief groot.
In lage dichtheden (tot 30 woningen per hectare) is er vooral een kans voor het realiseren van een grondgebonden woonmilieu voor verschillende leefstijlen. In hogere dichtheden (vanaf 60 woningen per hectare) zijn er mogelijkheden voor een meer appartementenmilieu, ook voor verschillende leefstijlen. Bij een gemiddelde dichtheid ligt een appartementenmilieu voor een (post)moderne leefstijl minder voor de hand vanwege het weinig onderscheidende vermogen van een dergelijk woonmilieu voor deze leefstijl.
Bij een nieuw station bij De Koppeling ontstaan nieuwe kansen voor een woonmilieu dat ook, of misschien wel juist, (post)moderne leefstijlen aanspreekt.

Kansrijke segmenten voor invulling, waarbij de vinkjes aangeven hoe je optimaal in dit scenario de lokale behoefte kunt bedienen.
<table><tr><th></th><th>Dichtheid 30 won/ha</th><th>Dichtheid 60 won/ha</th><th>Dichtheid 90 won/ha</th></tr><tr><td>Trad. ggb</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Trad. app</td><td></td><td>√ √</td><td></td></tr><tr><td>Modern ggb</td><td>√ √</td><td>√</td><td></td></tr><tr><td>Modern app</td><td></td><td></td><td>√</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Profilering van Houten</td><td>De ontwikkeling van De Koppeling past waarschijnlijk goed in de herkenbare woonmilieus van Houten. Daarmee biedt het geen specifieke kansen voor profilering van nieuwe leefstijlen, tenzij hier een OV-knooppunt kan worden gerealiseerd waardoor een nieuw knooppunt in Houten ontstaat. De ontwikkeling kent vanuit de lokale woningvraag geen risico.</td></tr>
<tr><td>Woningmarkt- en doorstroomeffecten</td><td>Inzet voor de lokale vraag kan in belangrijke mate bijdrage aan de doorstroming en daarmee betere match van vraag en aanbod.</td></tr>
<tr><td>Sociaal maatschappelijke effecten richting 2040</td><td>De Koppeling kan een nieuw woonmilieu bieden voor de leefstijlen met een meer traditionele waardeoriëntatie en met een (post)moderne waardeoriëntatie. Daarmee ontstaan ook kansen voor nieuwe (gemengde) collectieve woonvormen waarmee ontmoeting bevorderd kan worden.
Keerzijde is wel de afstand tot centrumvoorzieningen. Die is in De Koppeling relatief groot.</td></tr>
<tr><td>Kansen voor bestaande woningvoorraad</td><td>Nieuwbouw voor de Houtense doorstroomvraag in De Koppeling leidt tot doorstroming uit verschillende delen van Houten, ook de nieuwere delen waar een minder grote verduurzamings- en vernieuwingsopgave ligt. Daarmee is nieuwbouw in dit zoekgebied iets minder kansrijk voor vernieuwing in de bestaande voorraad. Zeker als meer voor de vraag van buiten Houten wordt toegevoegd.</td></tr>
</table>

Traditionele oriëntatie		Moderne oriëntatie	
			
Java-Eiland, Amsterdam	Almere	Hammarby, Zweden	Buiksloterham, Amsterdam

Doornkade

<table>
<tr><td>Programma en leefstijlen</td><td>Dit zoekgebied ligt tussen Utrecht en Houten. Door de ligging in de meer stedelijke zone is dit zoekgebied meer passend voor de (post)moderne leefstijlen dan voor leefstijlen met een traditioneel waardepatroon. Dat geldt in het bijzonder voor mensen gericht op appartementen.
Voor mensen met een (post)moderne leefstijl zijn appartementen in dit potentieel goed bereikbare zoekgebied (met OV, snelfiets, auto) juist wel heel goed. Dan gaat het om de mobiele stedelijke leefstijlgroepen.
In lage dichtheden is er vooral een kans voor het realiseren van een grondgebonden woonmilieu voor verschillende leefstijlen. In hogere dichtheden zijn er mogelijkheden voor een appartementenmilieu voor (post)moderne leefstijlen.

Kansrijke segmenten voor invulling, waarbij de vinkjes aangeven hoe je optimaal in dit scenario de lokale behoefte kunt bedienen.
<table>
<tr><th></th><th>Dichtheid 30 won/ha</th><th>Dichtheid 60 won/ha</th><th>Dichtheid 90 won/ha</th></tr>
<tr><td>Trad. ggb</td><td>√</td><td>√</td><td></td></tr>
<tr><td>Trad. app</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Modern ggb</td><td>√ √</td><td>√ √</td><td>√ √</td></tr>
<tr><td>Modern app</td><td></td><td>√ √</td><td>√ √ √</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Profilering van Houten</td><td>De ontwikkeling van Doornkade biedt kansen voor een goed ontsloten nieuw woonmilieu. Dit zal beperkt aanhaken bij het huidige woonmilieu van Houten (contrasterend met aangrenzende wijken?). De kans bestaat dat het meer wordt gezien als buitenwijk van Utrecht dan van Houten.</td></tr>
<tr><td>Woningmarkt- en doorstroomeffecten</td><td>Inzet voor de lokale vraag is heel beperkt. Daardoor is er ook weinig doorstroming voorzien.</td></tr>
<tr><td>Sociaal maatschappelijke effecten richting 2040</td><td>Voor de lokale vraag is dit zoekgebied potentieel van beperkte betekenis. Het is dan ook niet logisch om hier een lokale woonzorgvraag in belangrijke mate op te vangen. Ontmoeting, herkenning en burenhulp zijn in deze constellatie als kritisch te bestempelen.</td></tr>
<tr><td>Kansen voor bestaande woningvoorraad</td><td>Doorstroming zal beperkt plaatsvinden. Hierdoor zullen mensen langer in hun woning blijven wonen. Dit wetende kan het zijn dat een groep kiest voor het toch maar aanpassen van de huidige woning. Dit zal echter van beperkte betekenis zijn.</td></tr>
<tr><td>Traditionele oriëntatie

Almere

Nunspeet</td><td>Moderne oriëntatie

Buiksloterham, Amsterdam

Wonen-werken, Hamerkwartier</td></tr>
</table>

Houten-Oost

<table>
<tr><td>Programma en leefstijlen</td><td>Dit zoekgebied lijkt zich vooral te lenen voor een ontwikkeling die duidelijk in het verlengde ligt van de ontwikkelingen die Houten de afgelopen decennia heeft gekenmerkt; zij het in een modernere jas.
Dit zoekgebied raakt duidelijk de huidige bebouwing. Daarmee liggen er kansen om zeker tegen de kern aan een woonmilieu met appartementen te realiseren.

Kansrijke segmenten voor invulling, waarbij de vinkjes aangeven hoe je optimaal in dit scenario de lokale behoefte kunt bedienen.
<table>
<tr><th></th><th>Dichtheid 30 won/ha</th><th>Dichtheid 60 won/ha</th><th>Dichtheid 90 won/ha</th></tr>
<tr><td>Trad. ggb</td><td>√</td><td>√</td><td></td></tr>
<tr><td>Trad. app</td><td></td><td>√ √√ √</td><td>√ √√ √</td></tr>
<tr><td>Modern ggb</td><td>√ √ √</td><td>√ √ √</td><td>√ √ √</td></tr>
<tr><td>Modern app</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Profilering van Houten</td><td>De ontwikkeling van Houten-Oost sluit aan bij de huidige profilering van Houten.</td></tr>
<tr><td>Woningmarkt- en doorstroomeffecten</td><td>Zeker bij een programma met dichtheden van 60 woningen per hectare liggen er veel kansen voor doorstroming: enerzijds voor mensen die wooncarrière willen maken naar een andere grondgebonden woning. Anderzijds voor mensen die willen verhuizen naar een comfortabeler woning (kleine huishoudens en empty-nesters).</td></tr>
<tr><td>Sociaal maatschappelijke effecten richting 2040</td><td>De schaal van de voorziene ontwikkeling biedt mogelijkheden om op wijkniveau ontmoeting te organiseren en ook diensten en voorzieningen aan te bieden. Zeker ook omdat in deze ontwikkeling goed wordt ingespeeld op de lokale vraag en aansluiting kan worden gezocht met naastgelegen wijken.</td></tr>
<tr><td>Kansen voor bestaande woningvoorraad</td><td>Nieuwbouw voor de Houtense doorstroomvraag in Houten-Oost leidt tot doorstroming uit de kern; en daarmee tot mutaties. Het moment van mutatie is ook het moment van investeren in de woningen; inclusief verduurzaming. Een programma gericht op de lokale vraag draagt het meest bij aan de verduurzaming van de Houtense woningvoorraad.</td></tr>
<tr><td>Traditionele oriëntatie</td><td>Moderne oriëntatie</td></tr>
<tr><td>
Almere

Veerse Wende, Veere</td><td>
Hammarby, Zweden

Eco-Village, Almere</td></tr>
</table>

4.2 Vergelijking met de ruimtelijke modellen

Op basis van de taxatie van verschillende zoekgebieden kunnen we bij de ruimtelijke modellen die in het traject van de Ruimtelijke Koers zijn uitgewerkt enkele kansen en risico's plaatsen:

	Kansen	**Risico's**
Model 1 : compacte stad	• Profilering Houten • Op Molenzoom kans voor snelle ontwikkeling, in Centrum voor beeldvorming • Sluit aan bij een herkenbare regionale vraag	• Weinig doorstroming in de stad • Weinig vernieuwing bestaande voorraad • Veel instroom nieuwe leefstijlen nodig • Minder ontmoetingsmogelijkheden voor bestaande bewoners
Model 2: ketting van knopen	• Doorstroming door ontwikkelingen in centrum, De Koppeling en Houten-Oost • Sluit grotendeels aan bij lokale vraag • Kansen voor ontmoeting wonen en zorg • Kansen voor vernieuwing bestaande voorraad	• Weinig profiel voor nieuwe leefstijlgroepen • Regionale opgave beperkt bediend • Ontwikkeling Doornkade staat naar woonmilieu los van Houten (Utrechtse wijk)
Model 3: herdefinitie oostrand	• Enige doorstroming door ontwikkelingen in centrum, De Koppeling en Houten-Oost • Kansen voor ontmoeting wonen en zorg op verschillende zoekgebieden: in Oost met voldoende schaal voor vernieuwende ontwikkelingen • Kansen voor vernieuwing bestaande voorraad	• Te weinig aanbod voor starters en kleine huishoudens. Meer van hetzelfde • Geen profiel voor nieuwe leefstijlgroepen • Veel aanbod voor vraag met traditionele waardeoriëntatie die Houten weet aan te trekken. Onzeker of die vraag in de regio naar de toekomst in voldoende mate aanwezig is.
Model 4: ontwikkeling noordzijde	• Kansen voor realisatie nieuwe woonmilieus op Doornkade • Kansen voor profilering met woonmilieus in Centrum en Doornkade • Molenzoom naar dichtheid aansluitend bij woonmilieu in omliggende wijken ontwikkelen, doorstroming in Houten-Noord • In Houten-Noord enige kansen voor vernieuwing vastgoedportefeuille Viveste	• Lokale vraag wordt beperkt bediend • Doorstroming stagneert, beperkte kansen voor vernieuwing • Sociale opgave moet in bestaande wijken opgelost worden, weinig passende woonmilieus om dit te bedienen

4.3 Bouwsteen afweging woningbouw

Om vanuit woningmarktperspectief een bouwsteen te bieden voor het programma van Houten de komende jaren (tot 2040) geven we een advies over mogelijke ontwikkelrichtingen. Dit advies betreft dus enkel de woningbehoefte en de financiële mogelijkheden van de woonconsument. Daarbij is geen rekening gehouden met de financiële haalbaarheid van plannen, effecten op mobiliteit of de ruimtelijke wenselijkheid (andere bouwstenen voor de Ruimtelijke Koers). De samenhangende afweging van deze aspecten kan leiden tot een ander (integraal) optimaal programma.

Gelet op de analyses en beoordeling van zoekgebieden en de ruimtelijke modellen, doen wij het volgende advies van het gewenste ruimtelijke programma op basis van een taxatie van de woningmarkt (redelijk sectoraal). Daarbij komen we tot de volgende invulling:

- Uitgangspunt 1: we spelen maximaal in op de lokale vraag.
- Uitgangspunt 2: het programma moet doorstroming uit bestaande voorraad in Houten stimuleren, mede ten behoeve van verbeteringen in de bestaande woningvoorraad in Houten (bij doorstroming uit de regio doen zich overigens dezelfde kansen voor elders in de regio).
- Uitgangspunt 3: kansen voor wonen met zorg en ontmoeting moeten optimaal zijn.
- Uitgangspunt 4 (secundair): we benutten kansen voor het realiseren van vernieuwende woonmilieus.

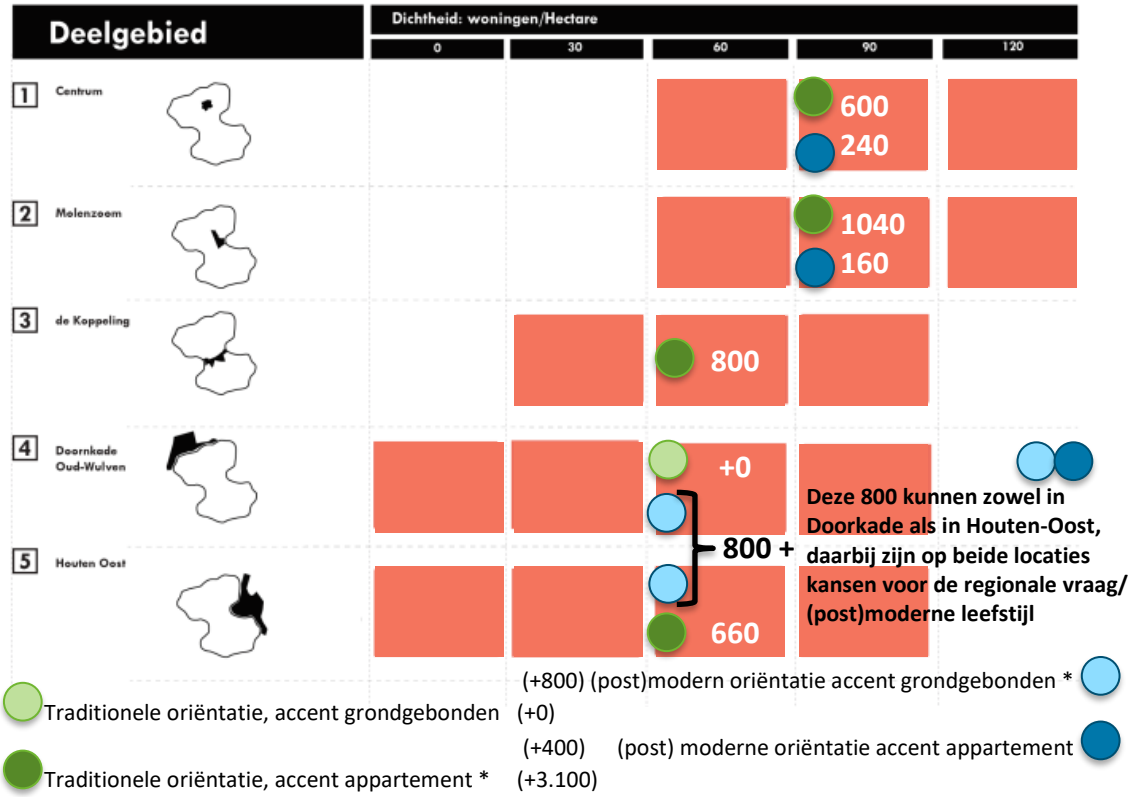
Deze uitgangspunten krijgen een vertaling in het volgende ***indicatieve*** programma:

Tabel 4.2: indicatief programma naar financieringscategorie op basis van lokale woningbehoefte (rekening houdend met substitutie-effecten vanuit beschikbaar komend aanbod bij doorstroming)

	2019 – 2030	**2030 – 2040**
Sociale huurappartementen (toegankelijk ivm woonzorgbehoefte)	1.100	0
Middenhuurappartementen (vrije sector)	350	50
Grondgebonden koopwoningen tot € 350.000	500	500
Grondgebonden koopwoningen vanaf € 450.000*	100	50
Koopappartementen tot € 250.000	900	350
Koopappartementen vanaf € 250.000	350	50
Wonen en zorg (24/7-zorg aanwezig)	*250*	*120 (tot 2035)*
Totaal (excl. wonen en zorg)	**3.300**	**1.000**

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

Figuur 4.2: uitwerking optimaal ruimtelijk model woningbouw voor lokale behoefte



Bij de invulling van het programma adviseren we tot 2030 als richting voor de lokale behoefte aan te houden:

- 75% gestapeld of gelijkvloers.
- Tot 2030 minimaal 30% sociale huur inclusief wonen met zorg (eventueel op termijn te verminderen als vraag bediend is) en minimaal 10% vrije sector huur tot € 1.000.
- Voorrang voor plannen met woningen tot € 250.000/€ 350.000.
- Tot 2030 circa 250 plaatsen voor mensen met een zorgindicatie vanuit de Wlz, bijvoorbeeld in de vorm van een setting met 24/7-zorg aanwezig.

Samenhang met de bestaande voorraad en doorstroming

In het voorgaande programma is nog geen extra toevoeging in sociale huur opgenomen, gericht op het verbeteren van de aansluiting van het aanbod op de kwalitatieve vraag. Dan gaat het in de sociale huur vooral om meer kleinere en betaalbare woningen, ten koste van traditionele gezinswoningen. Dit kan noodzaken tot een extra compenserende woningbouwopgave in het sociale segment.

Waar in het programma wel rekening mee is gehouden, is met het vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad. Het advies draagt bij aan doorstroming naar meer toegankelijke woningen, en daarmee het vrijkomen van de grondgebonden gezinswoningen. Zo kan deels worden voorzien in de vraag van jonge (startende) huishoudens en gezinnen met kinderen.

Indicaties voor na 2030

Na 2030 zijn de richtingen meer indicatief: het zwaartepunt zou meer op grondgebonden woningen moeten liggen (45% appartementen, 55% grondgebonden). De opgave in de sociale huur en middenhuur lijkt dan beperkt tot 5% van de behoefte. In de koopsector blijft voorrang voor plannen met woningen tot

€ 250.000 / € 350.000 gewenst. Het aantal plaatsen voor mensen met een Wlz-indicatie zou ook na 2030 nog moeten groeien, met minimaal 120 plaatsen.

Indicaties kansen vanuit regionale opgave

Voor de regionale opgave liggen er op vrijwel alle locaties kansen, waarbij juist ontwikkelingen in lagere dichtheden doorgaans meer zullen aansluiten bij huishoudens met een meer traditioneel waardepatroon. Daarvoor is bijvoorbeeld een ontwikkeling als Houten-Oost kansrijk. Voor huishoudens met een meer postmodern waardepatroon liggen er juist kansen in ontwikkelingen met hogere dichtheden (Centrum / Molenzoom) of met specifieke concepten (Houten-Oost / Doornkade e.o.).

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Houten

9 oktober 2019







Inhoud

- Aanleiding en vraagstelling
- Per vraag (hoofdstuksgewijs) beantwoording
  - Eerst algemene conclusies
  - Daarna cijfermatige onderbouwingen

Aanleiding

De gemeente Houten werkt in 2019/2020 aan de Ruimtelijke Koers Houten. Met deze Koers geeft zij richting aan de gewenste ontwikkeling van de kernen in de gemeente, naast Houten ook ’t Goy, Schalkwijk en Tull en ’t Waal. Voor de onderbouwing van de Koers wil de gemeente Houten ondermeer een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Deze verkenning geeft primair aan welke woonvormen op welke plekken gewenst zijn en wat de ontwikkelingen in de bestaande voorraad betekenen voor de nieuwbouwopgave. Daarnaast geeft het aan waar opgaven liggen met betrekking tot wonen en zorg. Daarmee moeten bouwstenen ontstaan voor een kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de woningbouwopgave tot 2040.

Vraagstelling (algemeen)

- Welke woningen zijn nodig op welke plekken in de gemeente Houten om in de lokale en regionale woningbehoefte (en woonzorgbehoefte) te voorzien en voor welke woonvormen biedt Houten potentieel aantrekkelijke woonmilieus?
- Wat zijn de effecten van toevoegingen op de bestaande woningvoorraad, de doorstroming op de woningmarkt en de positionering en profilering van Houten in de regio?

Vraagstelling verdieping

- Een beschrijving van de huidige woningmarkt in Houten (nulsituatie) naar woningvoorraad, demografie, huur- en verkoopscores.
- Een nadere analyse van de prognoses die gelden voor de gemeente Houten. Hierbij moet scherper in beeld komen welke vraag in Houten te verwachten is (de indruk bestaat namelijk dat de huidige prognoses te veel uitgaan van een plancapaciteit en te weinig van de aanwezige potentie voor woningbouw). Daarbij moet de analyse verder gaan dan enkel een vaststelling van de lokale behoefte, of de afzetmogelijkheden van de bestaande plancapaciteit. Het gaat om de potentiële marktopnamecapaciteit van Houten voor verschillende doelgroepen.
- Een uitwerking van de meest optimale woningvoorraad voor Houten, vanuit de huidige bevolking en vanuit de ontwikkeling van doelgroepen de komende jaren (en de veranderopgave als we deze optimale voorraad afzetten tegen de huidige situatie, voor nu en in de toekomst).
- Een beeld van de mogelijkheden van de mate waarin Houten in staat is om de regionale woningbehoefte te bedienen, met een inschatting van mogelijkheden hiervoor vanuit het profiel (gezicht) van Houten. Daarbij wilt u een duiding wat een keuze voor woningbouw in Houten betekent voor de opgaven in de regio; per scenario (zie volgende punt) wilt u dit regio-effect in beeld hebben.
- Zicht op de mate waarin zoekgebieden van de Ruimtelijke Koers aansluiten bij de vragen van doelgroepen in Houten en de regio.
- Op basis van het voorgaande een aantal scenario’s, waarbij per scenario een heldere keuze wordt neergezet, met per keuze de effecten zijn op de ontwikkeling van Houten, de bestaande woningvoorraad en de regionale positionering (welk deel weet je te binden naar leefstijlen, wat doet dat met andere delen van de regio). Deze scenario’s helpen de politieke discussie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Houten.
- Aan de hand van het voorgaande een advies over de woningprogrammering voor Houten (kwantitatief en kwalitatief). Onderdeel van die programmering is in het bijzonder een advies over de opgave met betrekking tot wonen en zorg (hoe geef je hier invulling aan, hoe past de vastgoedopgave rond wonen en zorg binnen de Ruimtelijke Koers) en een advies met betrekking tot de veranderopgave in de sociale huursector.

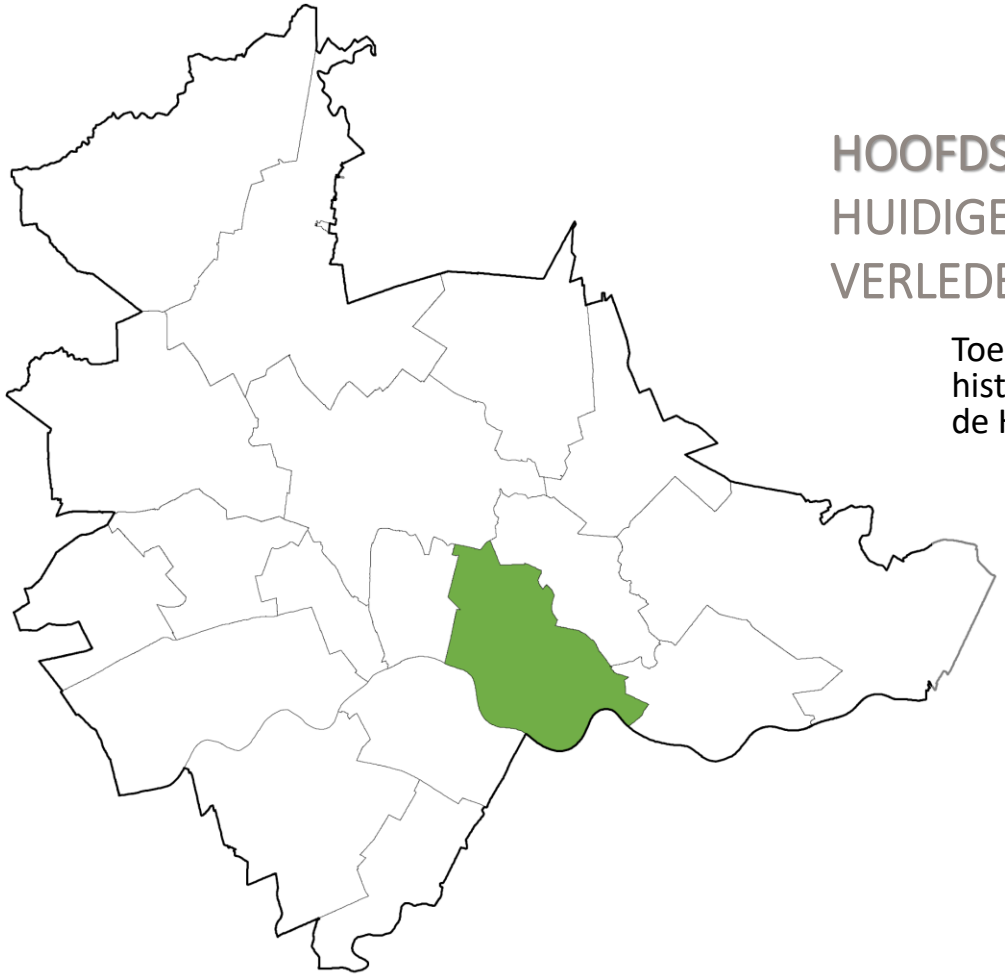
Opzet presentatie uitkomsten

De afgelopen maanden hebben we op basis van bureaustudie een beeld gecreëerd van de Houtense en regionale woningmarkt. Daarbij zijn de (detail)vragen in de startnotitie van de gemeente het vertrekpunt geweest.

- Wij hebben ons gebaseerd op gegevens vanuit het regionale U16-onderzoek en daarop de nodige lokale verdiepingen aangebracht, mede door meer lokale informatie van gemeente en Viveste.
- Daarnaast hebben we verdiepend gekeken naar Primos- en PBL-/CBS-prognoses. Welke aannames zitten hier achter? Ook hebben we bestaande leefstijlonderzoeken (BSR, Motivaction) voor Houten verbonden met het regionale onderzoek.
- Bij het U16-onderzoek was WoON2018 nog niet beschikbaar. Op onderdelen hebben we dit gebruikt om uitkomsten nader te duiden (gegevens zijn alleen op regionaal niveau beschikbaar en bruikbaar, maar geven wel referenties). Op basis daarvan kunnen we een onderbouwde inschatting maken van te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de gemeente Houten. In hoofdzaak doen we dit op gemeenteniveau, op onderdelen met een uitwerking naar de kernen.

We hebben gegevens zo actueel mogelijk weergegeven. Daarbij kan het zijn dat op verschillende schaalniveaus en bij verschillende onderwerpen de tijdshorizon iets verschilt. Zo weten we voor de sociale huur ook verhuurresultaten voor de 1^{e} helft van 2019, terwijl verkoopcijfers tot eind 2018 lopen. Ook op het niveau van Houten hebben we vaak recentere gegevens, dan voor de regiogemeenten.

De hoofdstukindeling die we volgen, volgt de vraagstelling van de gemeente in haar startnotitie.



HOOFDSTUK 1
HUIDIGE SITUATIE HOUTEN (HEDEN, VERLEDEN EN HISTORISCHE ONTWIKKELING)

Toelichting: geef inzicht in het heden, verleden en de historische ontwikkeling van relevante kenmerken van de Houtense woningvoorraad en bevolking.

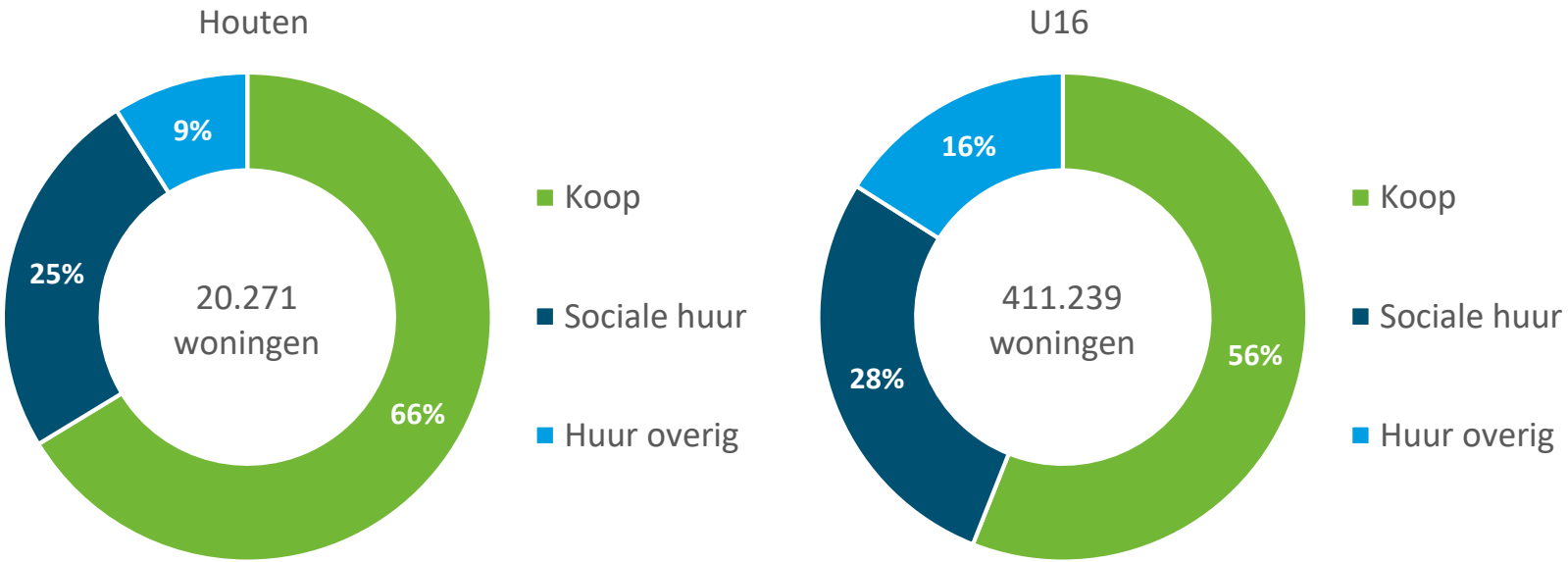
- Wat is de woningvoorraad (kwantiteit en kwaliteit) (2019)?
- Wat is de demografie (2019)?
- Wat is de huishoudenssamenstelling (inclusief relevante kenmerken zoals type, inkomen en leefstijlen) (2019)?
- Wat is het verhuisgedrag (zoals vestiging, vertrek, saldo op basis van relevante kenmerken zoals huishoudenstype)?
- Wat is de huidige woningmarkt (koop & huur)?

Wat is de woningvoorraad?

- In Houten staan per 1 januari 2019 20.271 woningen. Kenmerkend voor de woningvoorraad van Houten is enerzijds het aandeel koopwoningen (2/3 deel, terwijl in de regio dat 56% is) en anderzijds vooral het grote aantal rij/hoekwoningen (met name in de koopsector).
- Deze rij/hoekwoningen in de koopsector hebben vaak een behoorlijk prijsniveau. Slechts 10% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder € 250.000. 50% heeft een prijs tussen € 250.000 en € 350.000. 40% is zelfs duurder dan € 350.000. Boven € 250.000 zijn dit vooral grondgebonden woningen. Later gaan we in op de verhouding tussen dit prijspeil en de bestedingsmogelijkheden van woningzoekenden. Daaruit blijkt dat voor veel woningzoekenden de prijs hoog zijn, omdat voor huishoudens met een inkomen van € 65.000 (ruim boven modaal, waarbij we geen rekening houden met eventueel vermogen) een woning van € 250.000 het maximaal haalbare is.
- In de koopsector zijn relatief weinig appartementen (10% van de koopwoningen). In de regio is dit 20% van de koopwoningen.
- In de huur is het aandeel grondgebonden woningen en appartementen meer gelijk gespreid (50-50). Viveste heeft 4.990 huurwoningen, 85% in de prijsklasse tot de liberalisatiegrens (€ 720). De helft van de woningvoorraad heeft een prijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597).
- Van de sociale huurwoningen die vrijkomen bij doorstroming heeft een steeds groter deel een bereikbare huurprijs voor mensen met een inkomen tot de Huurtoeslaggrens: in 2015 was dit minder dan 30%, inmiddels ruim 70%. Dit zijn vooral appartementen, de stijging van huizen met een bereikbare huurprijs is gevolg van het passend toewijzen sinds 2016. 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.

Woningvoorraad naar eigendom 2019

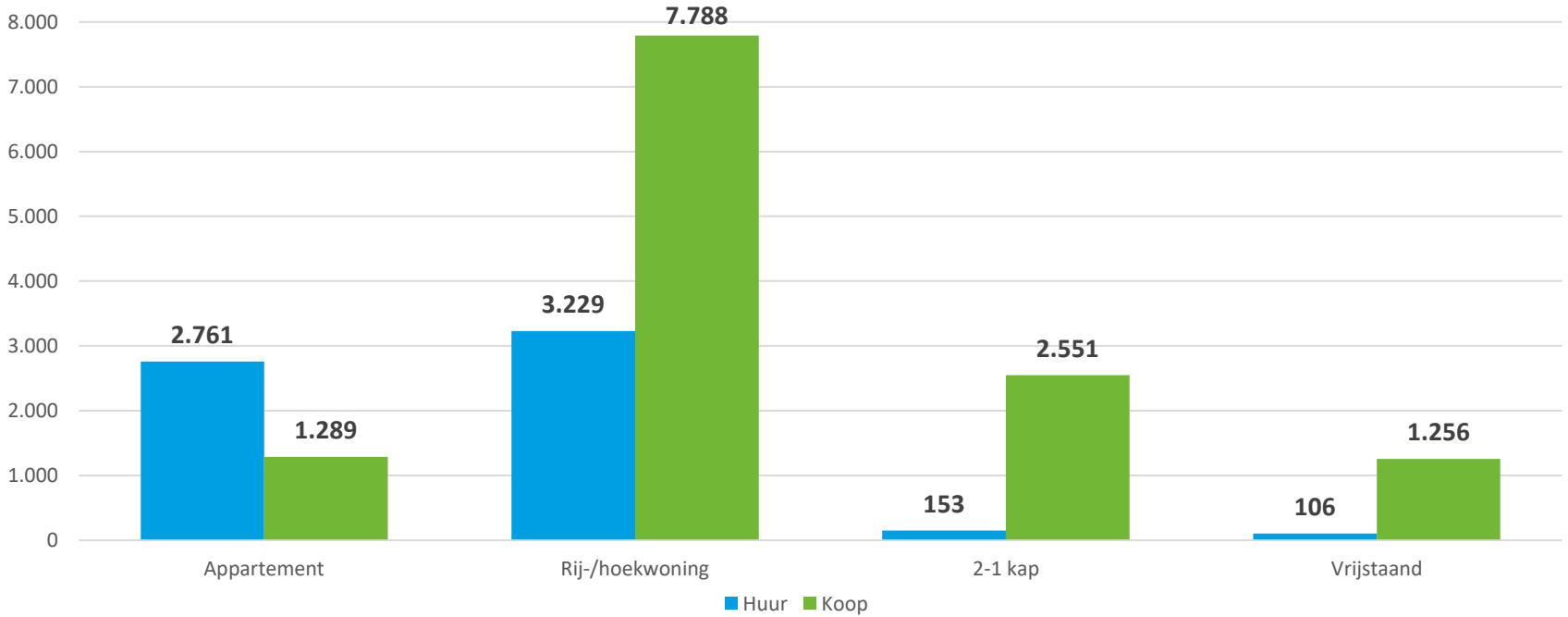
Bron: CBS Statline, Waarstaatjegemeente, 2019



Houten heeft in vergelijking met de U16-regio een laag percentage particuliere huur en een hoger percentage koopwoningen.

Woningvoorraad woningtype 2019

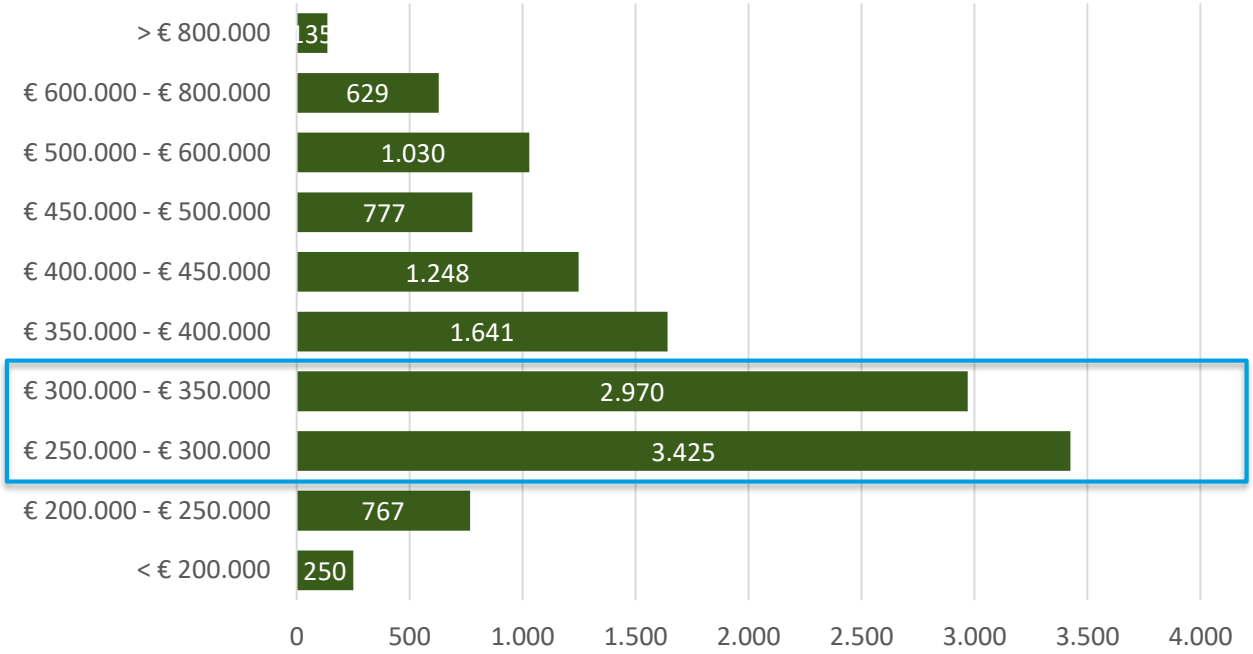
Bron: WOZ-registratie gemeente



In de woningvoorraad zie je dat de type woningen in de voorraad tussen huur- en koopwoningen verschilt. Zo bestaat veruit het grootste gedeelte van de koopvoorraad uit rij- en hoekwoningen. Bij de huurvoorraad is dit woningtype ook het meest voorkomend, maar wordt deze groep opgevolgd door appartementen. De voorraad 2-1 kap en vrijstaande woningen is minimaal in de huurvoorraad.

Koopvoorraad naar WOZ waarde 2019

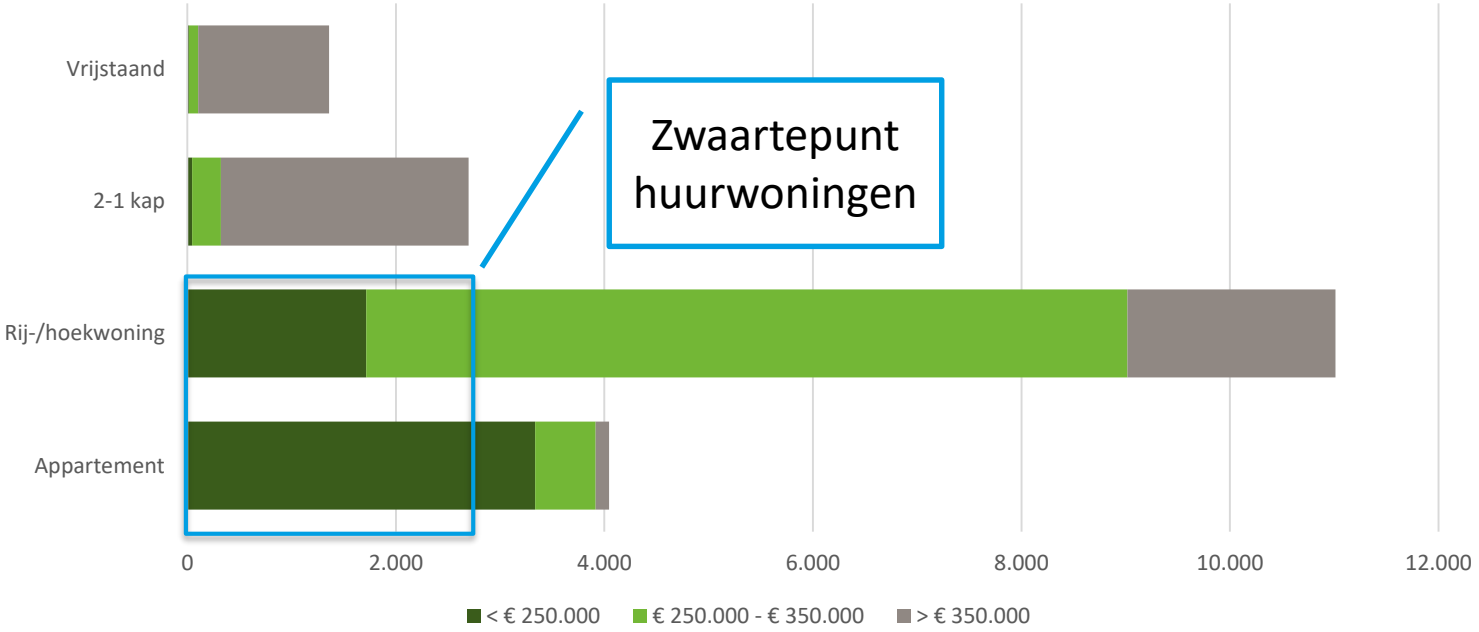
Bron: WOZ-registratie gemeente



Houten heeft een vrij stevig profiel van koopwoningen van €250.000 tot €350.000. Dit is 50% van het koopaanbod. 40% van de woningen is duurder (vooral rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen) 10% van de woningen is goedkoper dan €250.000 (vooral appartementen).

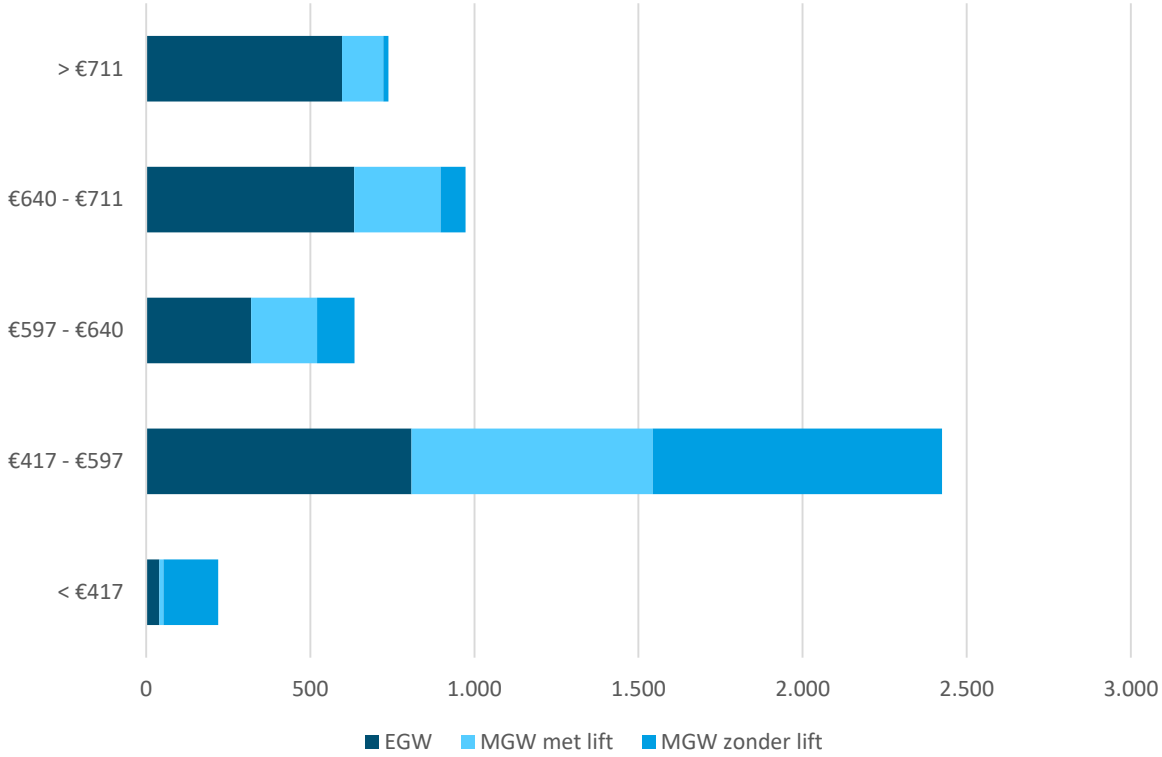
Woningvoorraad naar prijsklasse 2019

Bron: WOZ-registratie gemeente



Corporatiewoningen Viveste naar huurprijs 2019

Bron: VHE-bestand Viveste



Tot € 597 ligt het zwaartepunt bij appartementen (MGW). Gezinnen met kinderen die voor sociale huur gaan, zijn in belangrijke mate aangewezen op woningen boven de aftoppingsgrenzen. Met huurtoeslag onder de aftoppingsgrenzen is de keuze voor hen beperkt. Dit komt ook door het kwalitatief relatief goede huurwoningbezit in Houten.

Betaalbaarheid voorraad Viveste 2019

Eengezinswoningen

	< 1e Aftoppingsgrens	< 2e 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**

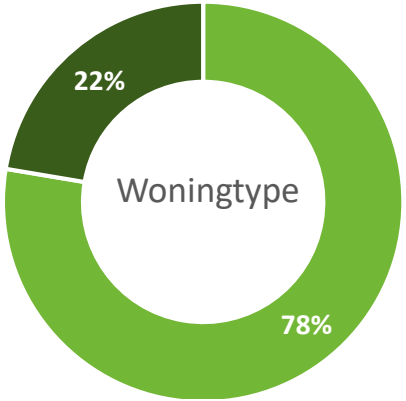
Appartementen

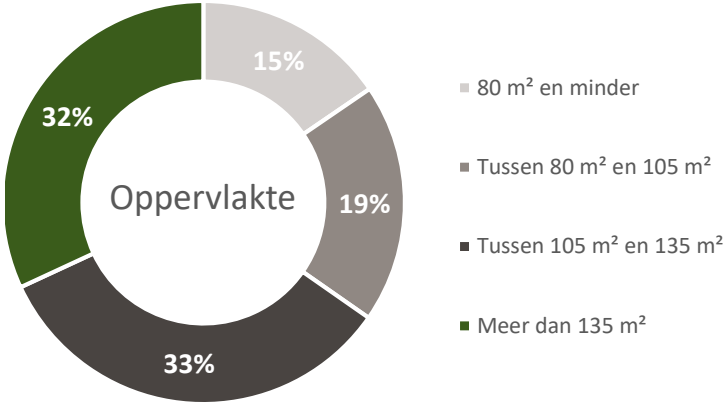
	< 1e Aftoppingsgrens	< 2e Aftoppingsgrens	< Liberalisatiegrens	>Liberalisatiegrens
1 of 2 kamers	973	58	62	20
3 kamers	818	249	254	102
4+ kamers	6	8	23	19
Totaal	**1.797**	**315**	**339**	**141**

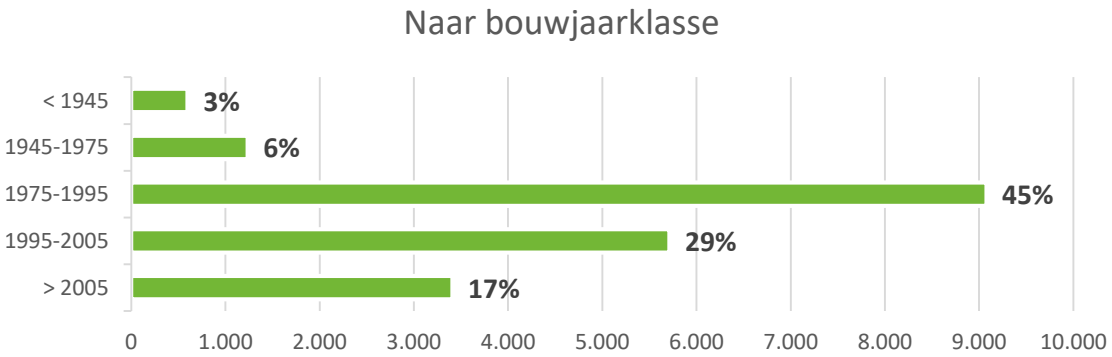
De samenstelling van huurwoningen van Viveste naar grootte en prijs verdeelt zich redelijk over de verschillende prijsklassen. Er zijn bij eengezinswoningen weinig woningen onder de 2e aftoppingsgrens. Zeker de grotere huurwoning (voor grote gezinnen) kennen een huur veelal boven de aftoppingsgrenzen, en dus niet bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen (tot huurtoeslaggrens). Voor gezinnen met kinderen met een laag inkomen zijn er dus weinig woningen, al blijkt deze groep in de praktijk van beperkte omvang (zie verderop).

Woningvoorraad naar kenmerken 2019

Bron: CBS Statline, 2019







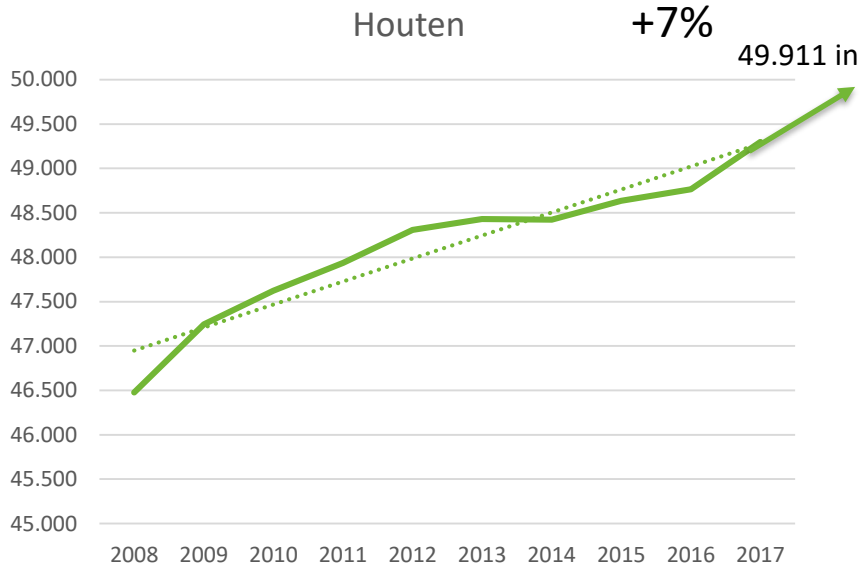
Grofweg 1 op de 5 woningen in Houten is een appartement. Qua oppervlakte is ongeveer 2 op de 3 woningen groter dan 105m^2. Houten heeft een klein gedeelte gedateerde woningvoorraad. Bijna de helft van de woningen komt uit de periode 1975-1995.

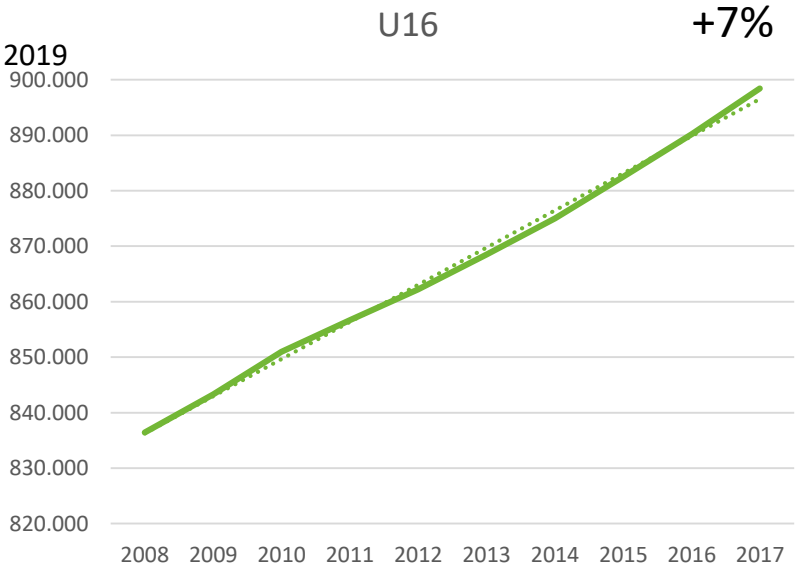
Wat is de demografie?

- Het aantal inwoners in Houten steeg van 46.500 in 2008 naar circa 49.911 in 2019 (een groei van 7%). In de U16 was de bevolkingsgroei vergelijkbaar.
- De woningvoorraad is in diezelfde periode in Houten relatief minder snel gegroeid dan elders in de regio: in Houten een groei van 14%, in de hele U16 23%. Dit is opmerkelijk, want de ontwikkeling van het aantal inwoners lag op het regionale niveau. Dit betekent dat de gezinsverdunning (afname van het aantal mensen per huishouden) relatief beperkt is in Houten. Dit komt ook doordat Houten als gezinsgemeente veel mensen heeft in de middenleeftijdsgroepen, en nog relatief weinig empty-nesters. De gezinsverdunning zal op termijn zich meer voor gaan doen.
- De natuurlijke aanwas (aantal geboorten minus aantal sterfgevallen) in Houten leidt jaarlijks tot een ruime groei van het aantal inwoners. Deze groei neemt wel iets af, doordat het aantal sterfgevallen (nu nog bescheiden) oploopt, als gevolg van de vergrijzing.
- Tot en met 2008 kende Houten meer vestigers dan mensen die vertrokken uit de gemeente (een vestigingsoverschot). In de periode 2009-2015 was dit saldo negatief, waardoor de groei van de bevolking geremd werd. Vanaf 2016 zijn er weer meer vestigers. Het aantal vertrekkers bleef in deze jaren redelijk constant (dit lijkt een behoorlijk autonome ontwikkeling), maar het aantal vestigers fluctueerde: een afname tussen 2008 en 2015 een toename na 2015. Voor Houten lijkt dit een indicatie dat het aantal vestigers meer beïnvloedbaar is dan het vertrek. Beleid gericht op groei van Houten zal dan ook meer gericht moeten zijn op werven van vestigers, dan ‘voorkomen’ van vertrek. Aandachtspunt is daarbij dat Houten juist in de crisisjaren het relatief minder goed deed. Dit zien we vooral bij woningenmarkten die relatief gevoelig zijn voor economische voor- en tegenspoed (en dus sterk meebewegen met de conjunctuur). Dit vraagt voor Houten aandacht bij voorgenomen ontwikkelingen.
- Het buitenlands migratiesaldo is licht positief (circa 40 personen per jaar) in Houten. In de U16 ligt dit saldo substantieel hoger en dit is de afgelopen jaren ook sterk toegenomen. Houten heeft in 2014-2016 ook meer vestiging vanuit het buitenland. Dit gaat echter samen met de komst van veel asielmigranten. Houten heeft (nog) geen duidelijk profiel voor internationale woningzoekenden (expats).

Terugblik bevolking 2008-2018

Bron: CBS Statline, 2019

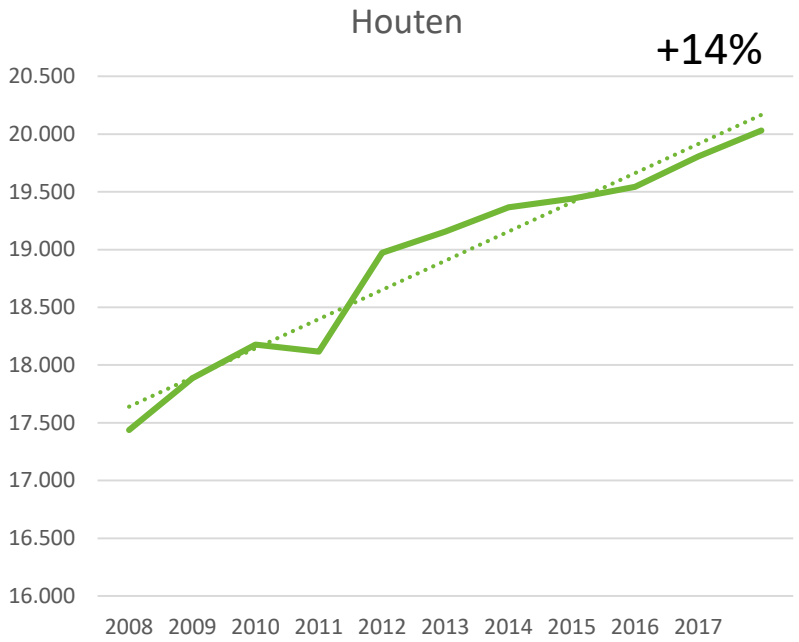


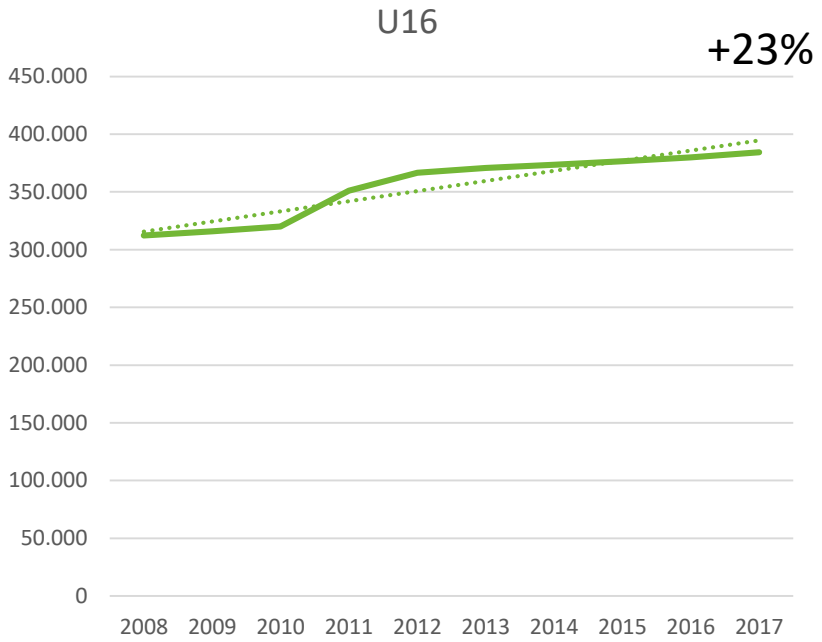


De bevolking van Houten groeit in het zelfde tempo als de gemiddelde regionale groei. Deze groei is vooral het gevolg van meer geboortes dan overlijdens.

Terugblik woningvoorraad 2008-2018

Bron: CBS Statline, 2019

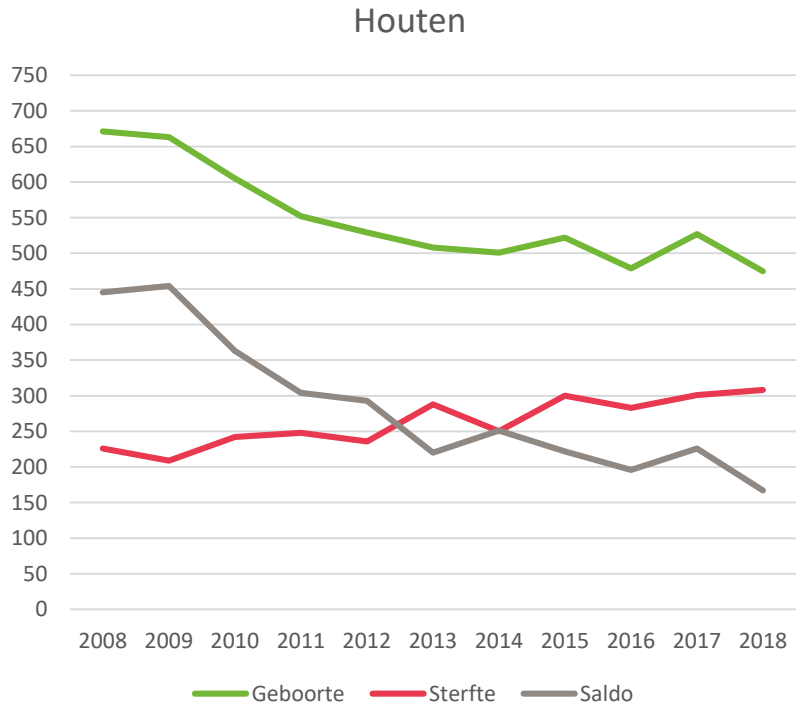


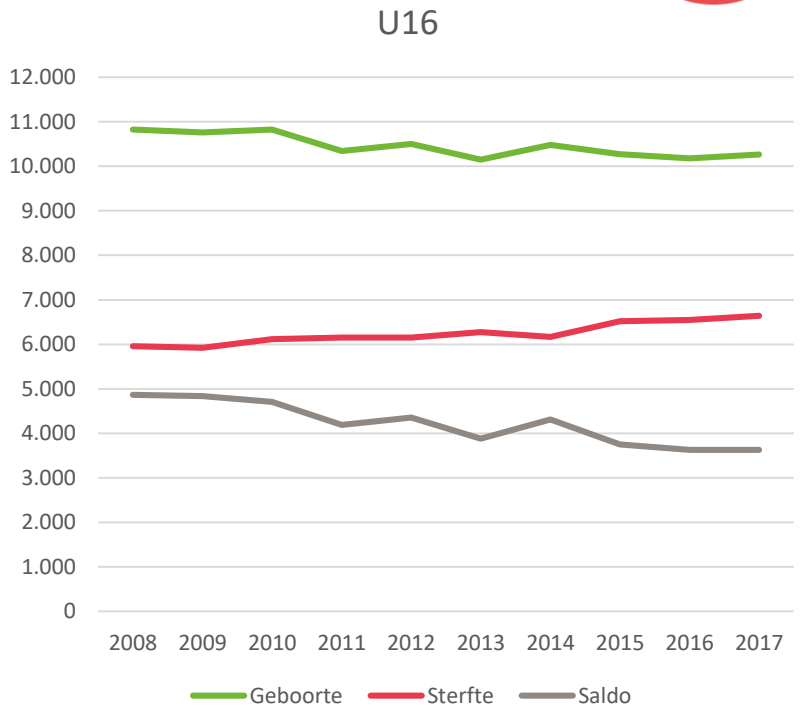


Groei van de woningvoorraad was beperkt, terwijl bevolkingsgroei wel op het regionale gemiddelde lag. Dit betekent minder huishoudensverdunning. Oorzaak is de wat jongere bevolking in Houten, en minder vergrijzing. Gezinshuishoudens vormen voor Houten nog altijd een belangrijke doelgroep.

Terugblik geboorte/sterfte 2008-2018

Bron: CBS Statline, 2019

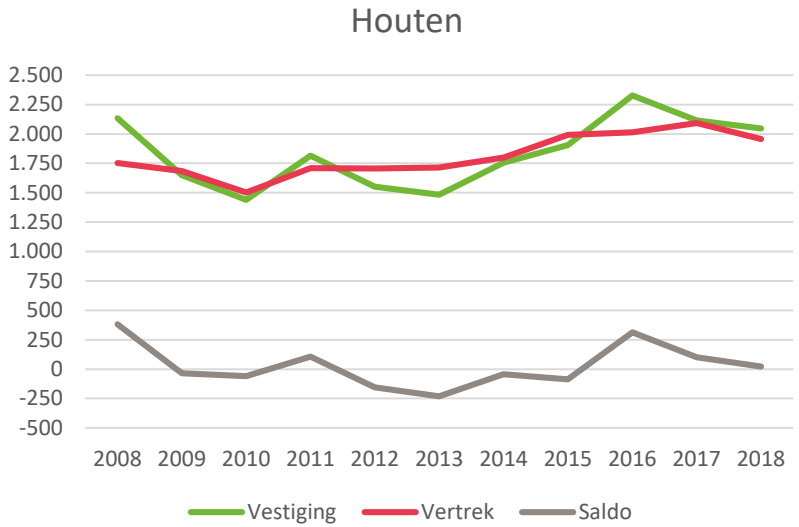


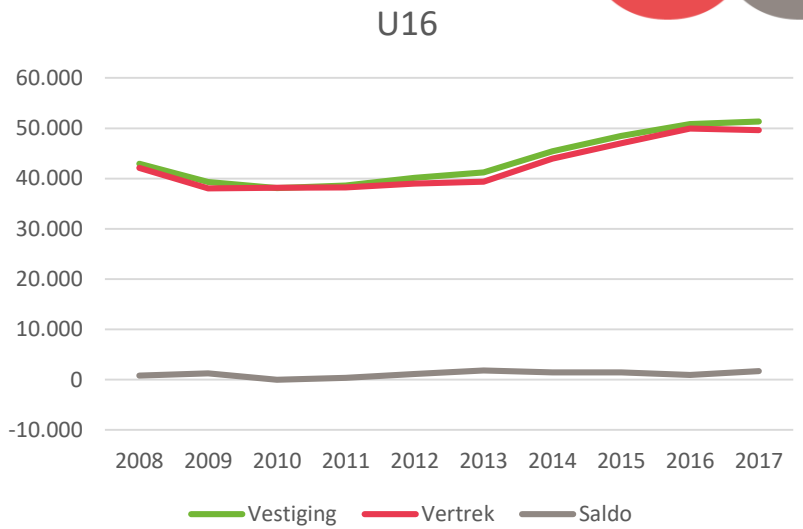


Geboortecijfer in Houten is de afgelopen jaren redelijk stabiel. Het sterftecijfer loopt voorzichtig iets op (van 225 personen richting 300 personen per jaar).

Terugblik binnenlandse migratie 2008-2018

Bron: CBS Statline, 2019

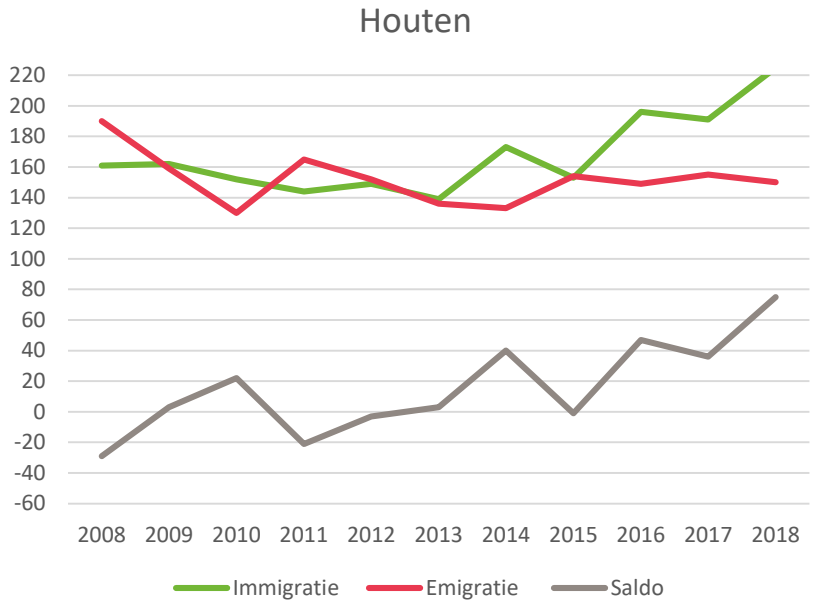


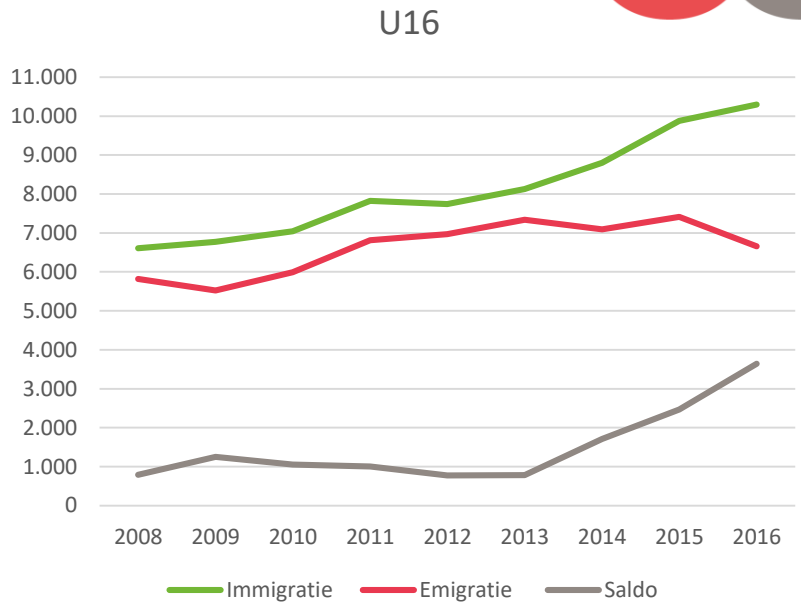


Vanaf 2014 / 2015 zien we een oplopende dynamiek op de woningmarkt; zowel in de regio als in Houten. Dit zijn de jaren na de economische crisis met herstel van consumentenvertrouwen. Houten profiteert (kijkend naar het aantal vestigers) sterk van dit consumentenvertrouwen, al lijkt de terugval tijdens de economische crisis ook groot. Dit speelt overal, maar in Houten dus relatief meer. Dit is een indicatie dat Houten relatief gevoelig is voor economische fluctuaties tijdens een economische crisis. Met deze onzekerheid zul je bij je ruimtelijke planning rekening moeten houden.

Terugblik buitenlandse migratie 2008-2018

Bron: CBS Statline, 2019





De buitlandse migratie kent in Houten behoorlijke flcutuaties. De immigratie vanuit het buitenland naar Nederland groeit de afgelopen jaren, al laat de groei in Houten (+40% tussen 2008 en 2018) een minder gestaag stijgende lijn zien vergeleken met de U16 (+56%). Deze groei komt door komst van vluchtelingen, arbeidsmigranten en expats. De emigratie is vrij stabiel alle jaren.

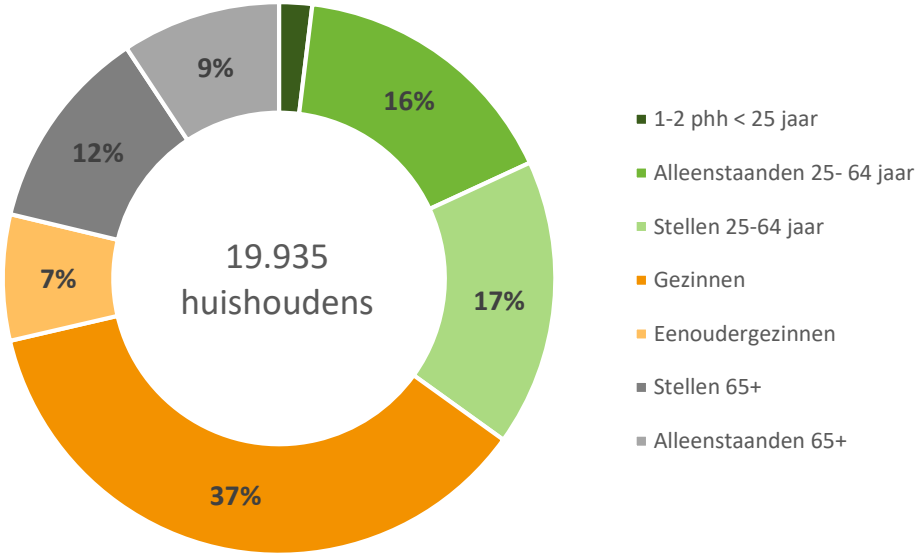
Wat is de huishoudenssamenstelling?

- Op 1-1-2019 telt Houten 49.911 inwoners, 19.935 huishoudens, zij wonen in 20.271 woningen
- 44% van de huishoudens is een (eenouder)gezin in Houten. Dit percentage ligt net wat hoger dan het aandeel gezinnen in de gehele U16
- Het aandeel (eenouder)gezinnen in Houten nam de afgelopen jaren af van 49% in 2006 naar 44% in 2019. Enerzijds komt dit doordat bij Houtense gezinshuishoudens de kinderen de deur uit gaan en mensen als 'empty-nester' achterblijven. Anderzijds komt dit door minder instroom van gezinnen als gevolg van een beperkter woningbouwprogramme in de afgelopen jaren. Het (absolute) aantal gezinnen neemt door de jaren heen wel toe.
- Houten heeft naar verhouding minder huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar dan de U16. Zouden we de gemeente Utrecht niet meerekenen dan ontstaat een ander beeld:
  - Het aandeel tot 25 jaar in de bevolking is groter dan in de U16 (excl. Utrecht): 31,4% versus 28,6%
  - Het aandeel 55-64 jaar in de bevolking is ook groter: 15,9% versus 14,2% (een indicatie dat de vergrijzing over een tien tot twintig jaar zich voordoet, wat later dan gemiddeld in de regio; toch zien we later in de woningbehoefte dat dit nu al leidt tot een veranderende vraag van meer kleine huishoudens.)
  - Het aandeel 65-74 jaar in de bevolking is kleiner: 9,1% versus 11,6%
  - Het aandeel 75+ in de bevolking is kleiner: 5,2% versus 8,4%
- Een derde van de huishoudens heeft een inkomen behorend tot de corporatiedoelgroep. Dit zijn vooral alleenstaanden, mensen met één inkomen. Voor hogere inkomens geldt dat dit vaak stellen en gezinnen zijn tussen 25 jaar en 65 jaar; en in mindere mate 65-plus (tweeverdieners). De scheiding tussen één- en tweeverdieners lijkt dan ook zeer bepalend voor de mogelijkheden op de woningmarkt.

Inwoners en huishoudens 1-1-2019

Bron: CBS Statline, 2019

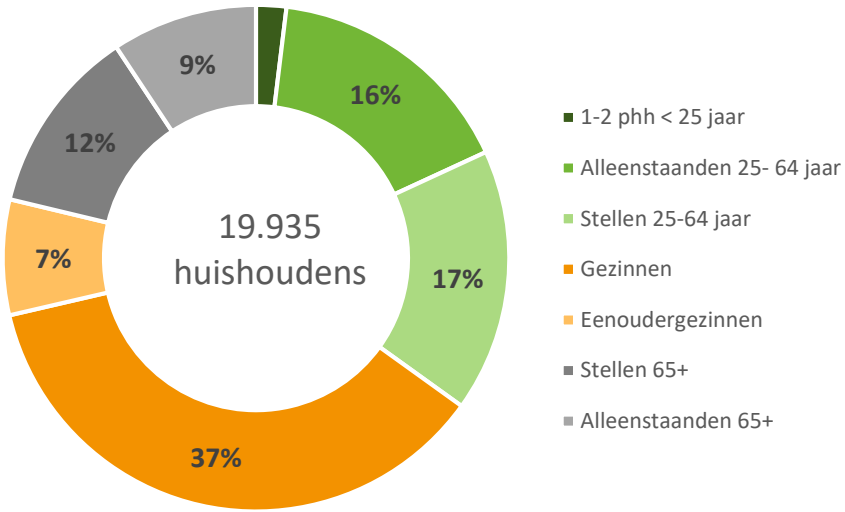
Inwoners	Aantal	%
0-14 jaar	9.770	20%
15-24 jaar	5.904	12%
25-34 jaar	5.267	11%
35-44 jaar	6.152	12%
45-54 jaar	7.743	15%
55-64 jaar	7.933	16%
65-74 jaar	4.563	9%
75-84 jaar	1.870	4%
85+ jaar	709	1%
Totaal	**49.911**	**100%**



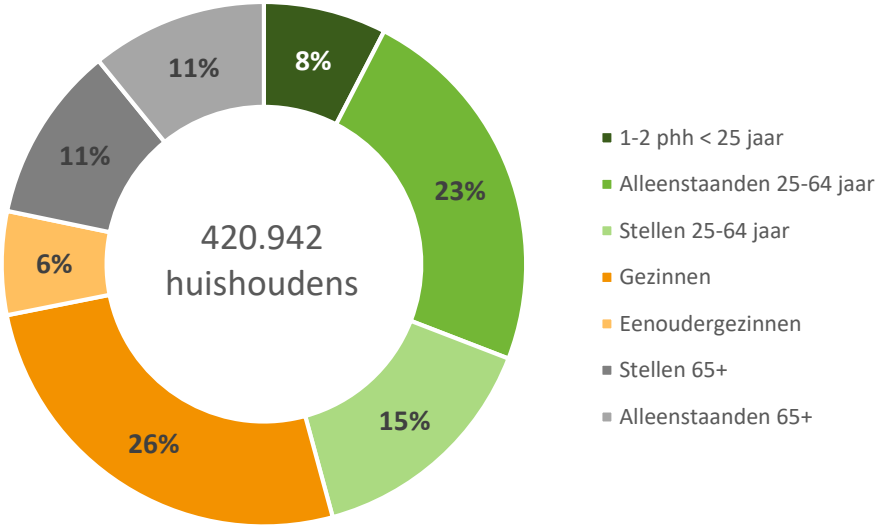
Huishoudens 1-1-2019

Bron: CBS Statline, 2019

Houten



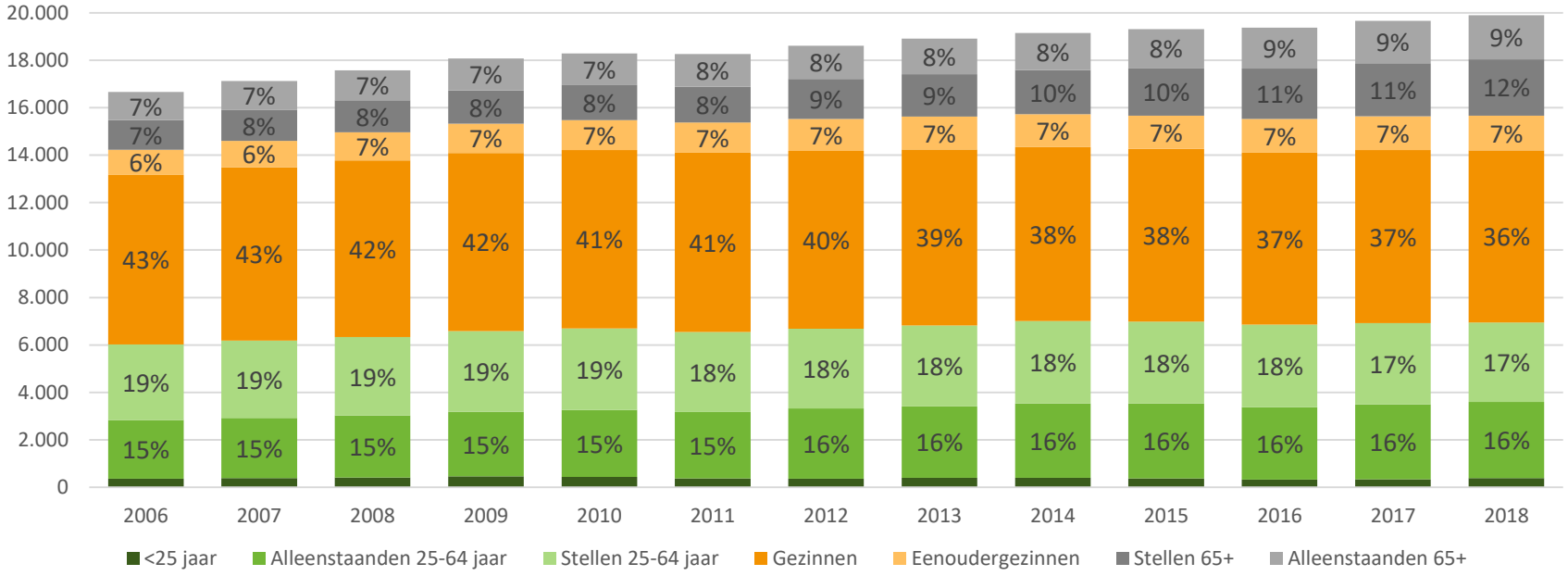
U16



Gezinnen zijn de meest voorkomende huishoudensgroep in Houten. Het aandeel hiervan (37%), ligt hoger dan de U16. Het aandeel alleenstaanden is in de U16 7% hoger dan in Houten.

Huishoudenssamenstelling 2006-2018

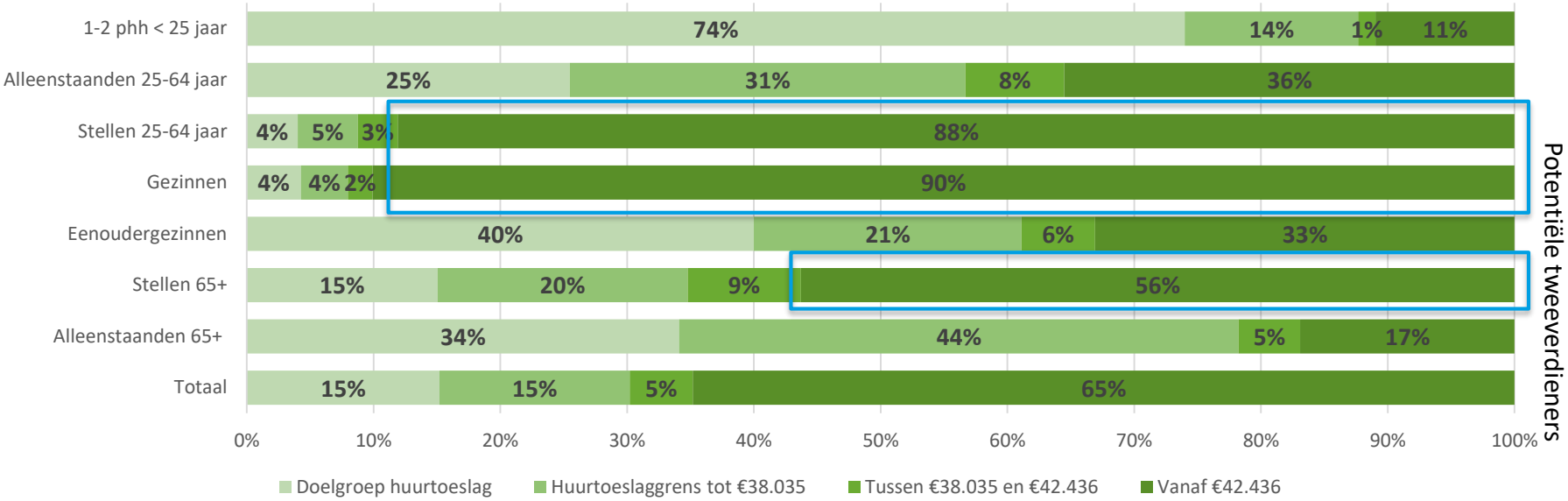
Bron: CBS Statline, 2019



We zien vanaf 2006 een voorzichtige stijging in het aantal alleenstaanden van zowel 25-64 jaar en 65+. Ook zien we een stijging in de huishoudens (stellen 65+) waarvan het aannemelijk is dat ze in de (nabije) toekomst alleenstaand worden.

Huishoudens naar inkomen 2017

Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019



Er is een duidelijk verschil in inkomensniveau tussen alleenstaanden en stellen / gezinnen. Bij situaties waar sprake is van eenverdieners (alleenstaanden en eenoudergezinnen) zien we relatief veel huishoudens behorend tot de doelgroep van de corporaties. Gezinnen met kinderen en stellen (met veelal twee inkomens) hebben veel vaker een hoog inkomen en behoren nauwelijks tot de doelgroep van de corporatie. Waar we eerder zagen dat er weinig passende woningen waren voor gezinnen met een laag inkomen, sluit dat dus aan bij de gunstiger inkomenspositie van gezinnen.

Leefstijlen (onderdeel huishoudensopbouw)

De vraag naar woningen is niet alleen afhankelijk van gezinsfase en inkomen, maar ook van leefstijl. Er zijn verschillende leefstijlbenaderingen die uitgaan van waardeoriëntatie (traditioneel of modern) en statusgevoeligheid. Op basis van een analyse van verschillende benaderingen hebben we een leefstijlindeling uitgewerkt.

Deze leefstijlbenadering biedt ook houvast voor de ruimtelijke invulling van woningbouwplannen. Hoe sluiten we aan bij de vraag die op Houten afkomt, maar ook hoe sluit Houten aan op de vraag van leefstijlen in de regio?

Er zijn diverse leefstijlbenaderingen elk met een eigen waarde. Kern van deze benaderingen is dat ze uitgaan van belangrijke waarden die bepaalde groepen met elkaar delen. De benaderingen van ***BSR*** en ***Motivaction*** kennen een breed toepassingsbereik, ingegeven vanuit de marketing. Deze benaderingen zijn ook bruikbaar voor een analyse van de woningmarkt. Vanuit ***Companen*** zijn de kwaliteiten van deze benadering samengevoegd in een pragmatische leefstijlindeling, met kenmerken die voor de woningmarkt belangrijk zijn.

In het vervolg presenteren we eerst welke leefstijlen volgens de verschillende benaderingen in Houten (volgens het huidige woonmilieu van Houten en de kernen) kansrijk zijn. Daarna lichten we dit nader toe vanuit de verschillende benaderingen.

Welke leefstijlengroepen richten zich op Houten?

Smartagent/ BSR:

- In de dorpen, en in de oude kern van Houten, wonen relatief veel leefstijlen met een traditioneel waardepatroon. Zij houden van het bekende en structuren (sociaal en fysiek). Zij hechten aan privacy, rust en veiligheid. Traditionele vormgeving en een rustige groei van de gemeenschap passen hierbij.
- In de kern Houten zien we enerzijds gele leefstijlen; ook vaak met een traditioneel waardepatroon. Zij kiezen voor harmonie, sociale verbindingen, en vaak een wat dorps profiel. Zij wonen verspreid over Houten.
- In de nieuwe wijken van de kern Houten wonen mensen met een blauwe leefstijl. Zij zijn doorgaans meer individualistisch en statusgevoelig. Hun sociale binding met de omgeving is beperkt. Zij maken rationele keuzes.

Motivaction (met duidelijke parallellen in voorkeur met BSR). Belangrijke leefstijlen voor Houten vanuit deze benadering zijn:

- Nieuwe conservatieven (koopkrachtige huishoudens die een woning en woonomgeving met kwaliteit vragen). Status, kwaliteit, klassieke uitstraling zijn voor hen belangrijk. Deze groep kent overeenkomsten met de groene en blauwe leefstijl.
- Opwaarts mobielen (Woning moet beschikken over luxe, comfort en status). De woning is het visitekaartje (ook status), liefst in een wijk met gelijkgestemden, en in voor nieuwe ontwikkelingen (gadgets). Voorkeur voor een moderne of historiserende uitstraling. Ook hier parallellen met de blauwe leefstijl.
- Moderne burgerij (Vallen niet graag uit de toon, ook niet met hun woning). Hechten aan sociale contacten, in buurten met gelijkgestemden, en traditionele architectuur. De omgeving moet rustig zijn. Paralellen met gele en groene leefstijlen.

Companen (obv de samenstelling van groepen die in Houten wonen en gaan wonen, naar inkomen, generatie, opleiding):

- Traditionele waarden. Zij kiezen voor traditionele vormgeving, goede prijs-kwaliteitverhouding, liever kopen, veiligheid en rust, privacy en sociale binding. Auto voor de deur.
- Nieuwere delen (vb. Leebrug en Hofstad) in beperkte mate (post)modern waardepatroon. Zij kiezen voor comfort en modernere architectuur in een groene omgeving. Zij kiezen vaak voor verduurzaming / alternatieve mobiliteit.

Samenvattende kenmerken van leefstijlgroepen die in Houten wonen / zoeken

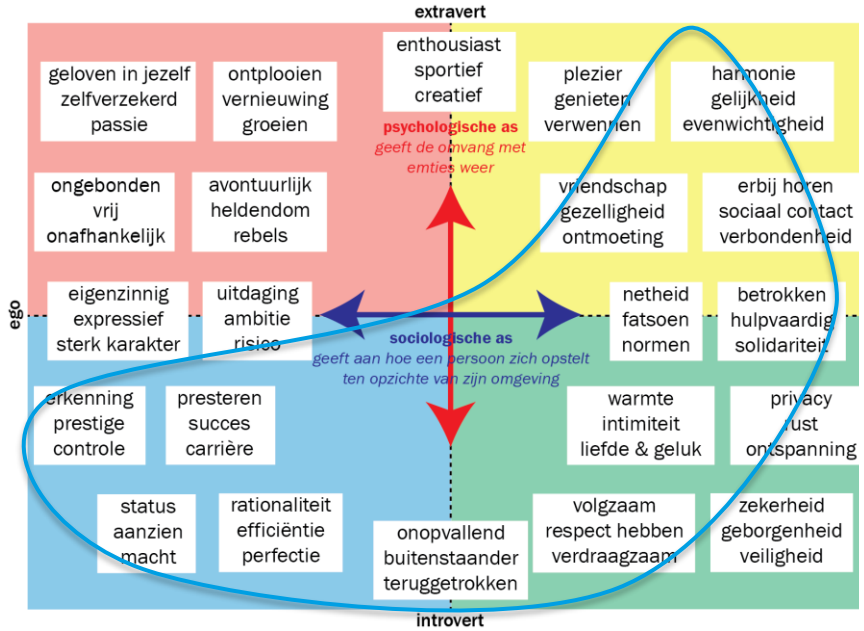
Houten kent, maar is ook in trek, bij leefstijlen met een meer traditioneel waardepatroon. Mensen kiezen voor Houten vanwege rust, ruimte, veiligheid, vertrouwde uitstraling, vertrouwde en goede kwaliteit. Daarmee is Houten een sterk merk. Mensen komen minder naar Houten vanwege de status. Dan zijn de Vechtstreek en Heuvelrug meer in beeld.

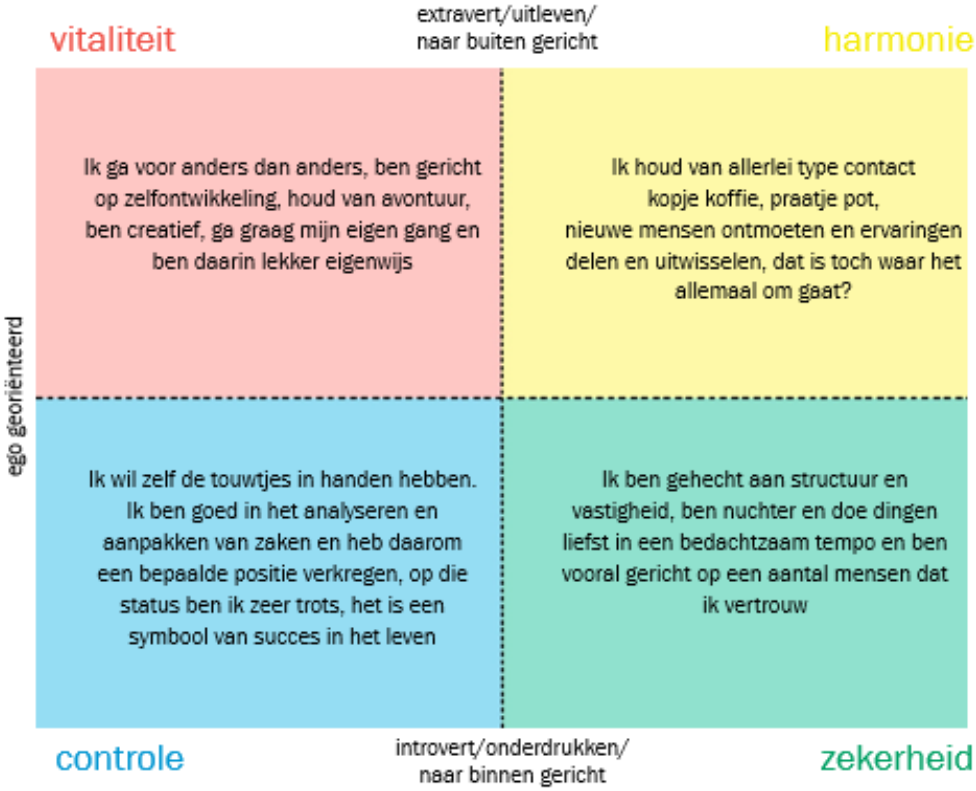
Deze kenmerken van Houten bieden kansen voor Houten om door te gaan aan de hand van nu bekende kwaliteiten. Een keuze om nieuwe meer stedelijke, dynamische of statusgerichte kwaliteiten toe te voegen zal bij de consument niet als vanzelfsprekend herkend worden. Bovendien kan dit conflicteren met de rust die de huidige Houtense bevolking waardeert.

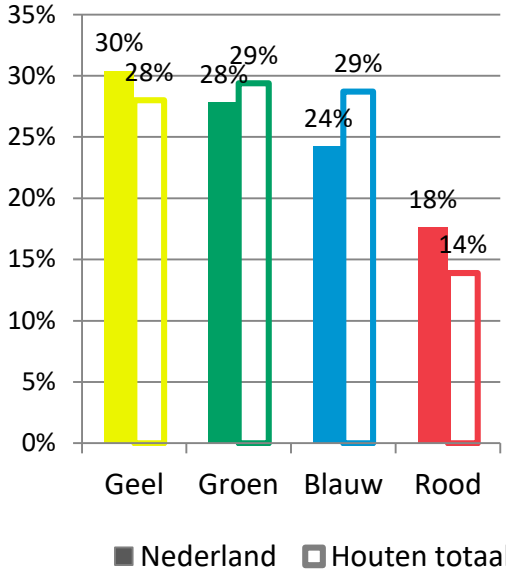
Leefstijlkenmerken Houten

- Traditionele uitstraling
- In buurten met gelijkgestemden
- Rationele keuze, vaker gericht op koop dan op huur, mits met een verantwoorde prijs-kwaliteitverhouding
- Deels statusgevoelig (uitstraling), dan ook vaak meer privacy
- Deels gericht op sociale samenhang
- Rust en veiligheid
- Voorzichtig toepassen van (technologische) vernieuwing, zoals deelauto, domotica, verduurzaming.

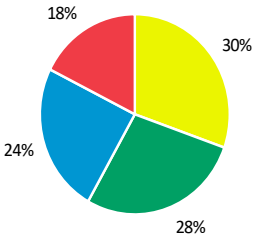
Leefstijlen Smartagent – BSR model



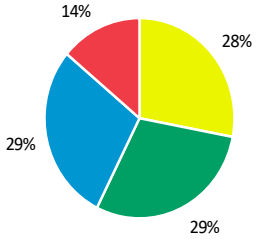


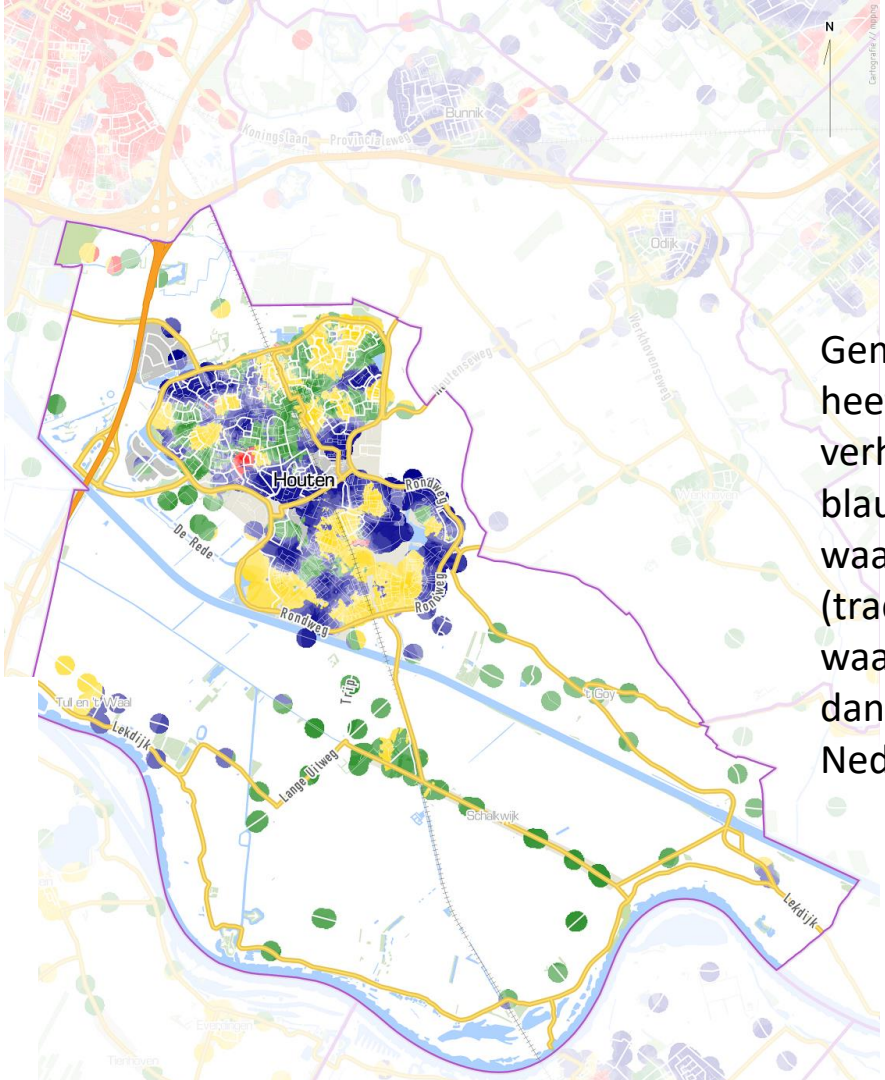


Nederland (n=7742076)



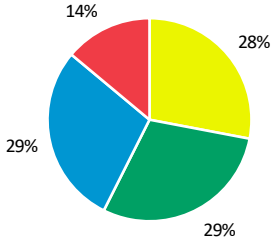
Houten totaal (n=19466)



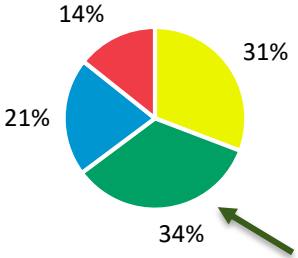


Gemeente Houten heeft naar verhouding meer blauw (moderne waarden) en groen (traditionele waarden) inwoners dan gemiddeld in Nederland

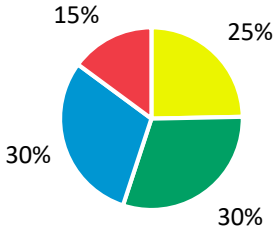
Houten totaal (n=19466)



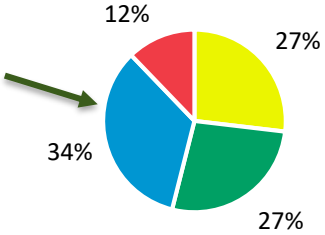
Houten Noord-Oost (n=4318)



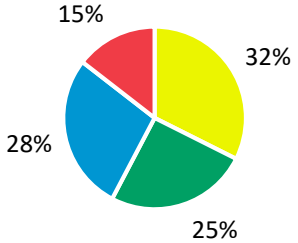
Houten Noord-West (n=5991)



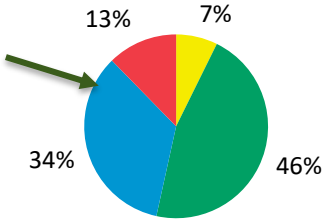
Houten Zuid-Oost (n=3576)



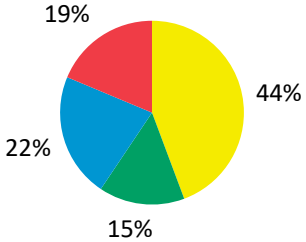
Houten Zuid-West (n=4109)



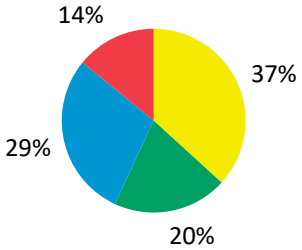
Tull (n=50)



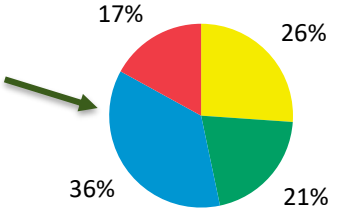
't Waal (n=189)



Schalkwijk (n=779)



't Goy (n=256)



Leefstijl benadering Companen

Houten met name in trek voor leefstijlen met traditionele waardenorientatie:

- Traditionele starters
- Traditionele gezinnen
- Wijkgebonden ouderen

Nieuwere delen (vb. Leebrug en Hofstad) hogere statusgevoeligheid en modern waardepatroon:

- Moderne gezinnen
- Settlers

Leefstijlen in beeld



Post-moderne waardeoriëntatie

Immateriële waarden
Impulsief
Vrienden belangrijker dan familie
Ervaring boven bezit
Diversiteit
Vrijblijvend
Avontuurlijk
Individualistisch
Zelfontplooiing



Lage status-gevoeligheid

Informeel
Vermaak
Materialistisch
Comfortabel
Gemaksgericht

Formeel
Consumptie
Exclusief
Zoals het was
Zelfontplooiing
Familierelaties
Gelijkgestemden
Minder stedelijk
Risicomijdend
Beschermen sociale status
Technologie
Hiërarchisch

Hoge status-gevoeligheid



Plichtsbesef
Prijsbewust
Rust
Betrokken
Lokaal georienteerd
Minder stedelijk
Veiligheid
Niet opvallen
Gezinsorientatie
Materialistisch
Normen en waarden
Regels
Gewoon
Risicomijdend



Traditionele waardeoriëntatie

Gewenste omgevingskenmerken per leefstijl

Voorkeuren traditionele waardeoriëntatie	Voorkeuren (post)moderne waardeoriëntatie
• Rust, ruimte	• Gericht op beleven
• Veiligheid	• Ervaring boven bezit
• Dorps / groenstedelijk	• Diversiteit
• Traditionele uitstraling	• Stedelijk
• Met gelijkgestemden	• Individualistischer
• Meer koop dan huur	• Immateriële waarden

Waarden Traditionele starters

- Technologie voor gemak en comfort
- Eigen plek en tuin
- Appartement kan, maar liever een eengezinswoning
- Goede prijs- kwaliteitverhouding
- Binding eigen dorp
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Reizen voor werk is ok
- Parkeren voor de deur



Waarden Wijkgebonden senioren

- Traditioneel, behoudend
- Sober, weinig hedonistisch, veiligheid
- Law & order, discipline, hiërarchie
- Denken in 'plichten'
- Immateriële waarden
- 'Groepsmensen': woning in de eigen kern
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Traditionele architectuur
- Nultredenwoning, grondgebonden of appartement
- Geïnteresseerd in woonzorgvarianten
- Moeite met vinden van informatie



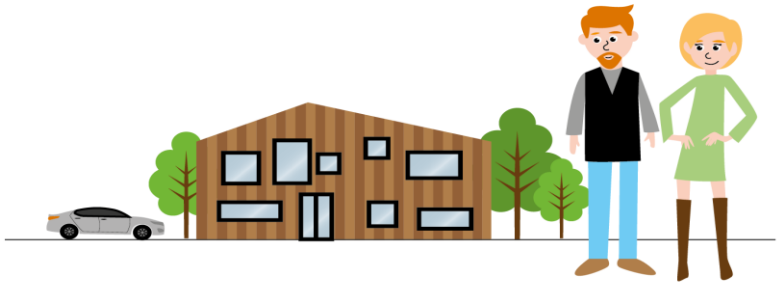
Waarden Traditionele gezinnen

- Veiligheid en rust
- Eigen plek en tuin
- Goede prijs-kwaliteitverhouding
- Binding eigen buurt
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Traditionele bewezen vormgeving
- Welstandstoezicht
- Wonen met gelijkgestemden



Waarden Settlers

- Woning is modern
- Inzet op luxe, status en comfort
- Vrijheid bij architectuur en omgeving
- Inzet op nieuwe technologie
- Veel aandacht voor privacy, eigen tuin
- Wonen aan het water
- Dichtbij de stad
- Wonen met gelijkgestemden
- Bereikbaar met OV of auto



Waarden Moderne gezinnen

- Privacy in en om de woning
- Geen hoogbouw in de buurt
- Wel variatie in bewonersgroepen
- Groene omgeving
- Ruime natuurlijke tuin, praktisch ingericht
- Herkenbare, traditionele architectuur
- (Beginnende) bereidheid om te investeren in verduurzaming



Wat is het verhuisgedrag?

- Houten heeft de afgelopen 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.

Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers (2006-2016)

Bron: CBS Microdata, 2006-2016

Binnenverhuizers	Aantal
1-2 phh 18 - 29 jaar	6.049
1-2 phh 30 - 49 jaar	2.391
1-2 phh 50 - 64 jaar	1.132
1-2 phh 65 - 74 jaar	461
1-2 phh 75+ jaar	389
Gezin	3.684
Totaal	**13.710**

Binnenverhuizers zijn huishoudens die binnen de gemeentegrenzen verhuizen. De groep tussen 18 en 29 jaar is hier het grootst. Deze categorie verhuist nog vaak bij bijvoorbeeld uit huis gaan, samenwonen of overstappen van huur naar koop.

Vestigers + vertrekkers	Vestiging	Vertrek	**Saldo**
1-2 phh 18 - 29 jaar	1.262	2.551	**-1.289**
1-2 phh 30 - 49 jaar	760	763	**-3**
1-2 phh 50 - 64 jaar	280	412	**-132**
1-2 phh 65 - 74 jaar	126	123	**3**
1-2 phh 75+ jaar	104	86	**18**
Gezin	722	713	**9**
Totaal (excl. jongeren)	**1.992**	**2.097**	**-105**

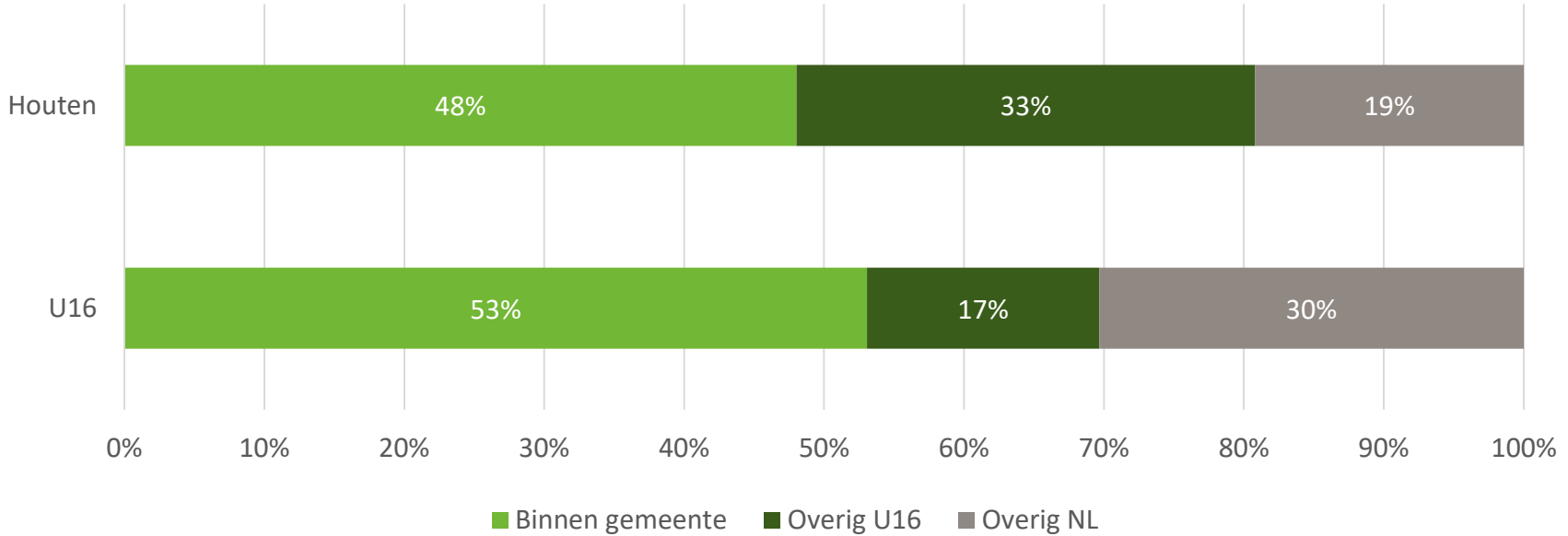
Vestigers zijn huishoudens die vanuit een andere gemeente naar Houten verhuizen en voor vertrekkers geldt het omgekeerde. De grootste groepen vestigers zijn 1-2 persoonshuishoudens tussen 18-29 en 30-49 jaar en gezinnen.

Dit zijn vaak jongeren die uit huis gaan en dus geen woning achterlaten in Houten, maar wel een woning buiten Houten betrekken. We weten niet welk deel dit betreft, daarom volstaan we met een vertrekoverschot, excl. de jongeren.

Onder binnenverhuizers zijn jonge huishoudens tot 30 jaar, gezinnen en huishoudens tussen de 30 en 50 jaar het actiefst op de woningmarkt. Wanneer we kijken naar vestigers en vertrekkers zien we dat jonge huishoudens tot 30 jaar per saldo de grootste vertrekkende groep zijn Houten. Houten is aantrekkelijk voor gezinnen wanneer je het vergelijkt met andere gemeentes in de U16

Richting vestiging en vertrek (2006-2016)

Bron: CBS Microdata, 2019



Houten heeft een sterke verhuisrelatie met andere gemeentes uit de U16. Het aandeel dat vanuit Houten de regio verlaat bij een verhuizing is relatief laag in vergelijking met andere U16-gemeenten.

Top 5 vestiging en vertrek (2006-2016)

Bron: CBS Microdata, 2019

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.

Vestiging en vertrek huishoudens Houten (2006 – 2016)

Bron: CBS Microdata 2019

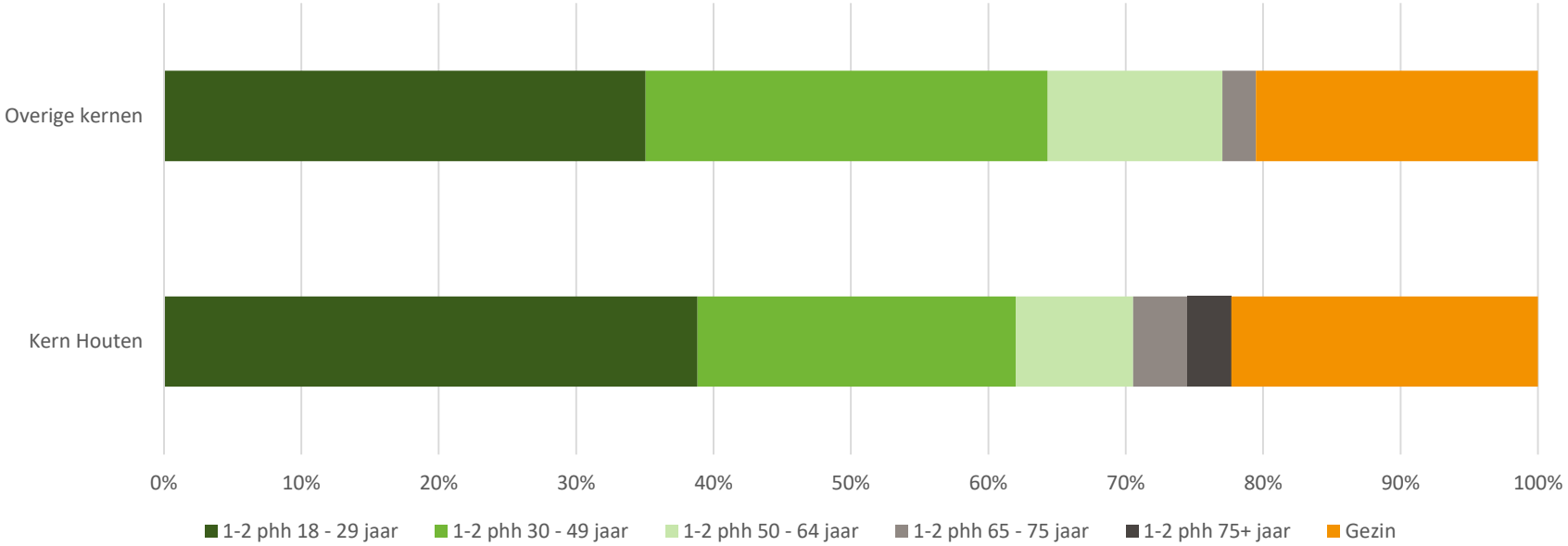
Binnen U16	Gevestigd uit	Vertrokken naar	**Saldo**
Bunnik	241	204	**37**
De Bilt	200	170	**30**
De Ronde Venen	24	26	**-2**
IJsselstein	213	209	**4**
Leerdam	25	x	**25**
Lopik	45	36	**9**
Montfoort	31	34	**-3**
Nieuwegein	826	713	**113**
Oudewater	12	x	**12**
Stichtse Vecht	167	153	**14**
Utrecht	2.901	3.607	**-706**
Utrechtse Heuvelrug	182	206	**-24**
Vianen	130	93	**37**
Wijk bij Duurstede	172	142	**30**
Woerden	62	93	**-31**
Zederik	30	26	**4**
Zeist	355	294	**61**

Rest van Nederland	Gevestigd uit	Vertrokken naar	**Saldo**
Amsterdam	177	523	**-346**
Rotterdam	105	266	**-161**
Amersfoort	117	192	**-75**
's-Gravenhage	74	149	**-75**
Culemborg	86	128	**-42**
Ede	59	110	**-51**
Leiden	31	133	**-102**
Hilversum	72	82	**-10**
Eindhoven	48	103	**-55**
Groningen	38	112	**-74**
Nijmegen	47	101	**-54**
's-Hertogenbosch	52	89	**-37**
Tilburg	40	100	**-60**
Soest	65	74	**-9**
Breda	38	101	**-63**
Delft	27	111	**-84**
Almere	67	70	**-3**

Je ziet duidelijk de grote regionale functie van Houten in de linker tabel, daartegenover staat de weinige vraag van buiten de U16. Bij het vertrek zien we de studentensteden weer duidelijk naar voren komen.

Vestiging naar kernen gemeente Houten (2006 – 2016)

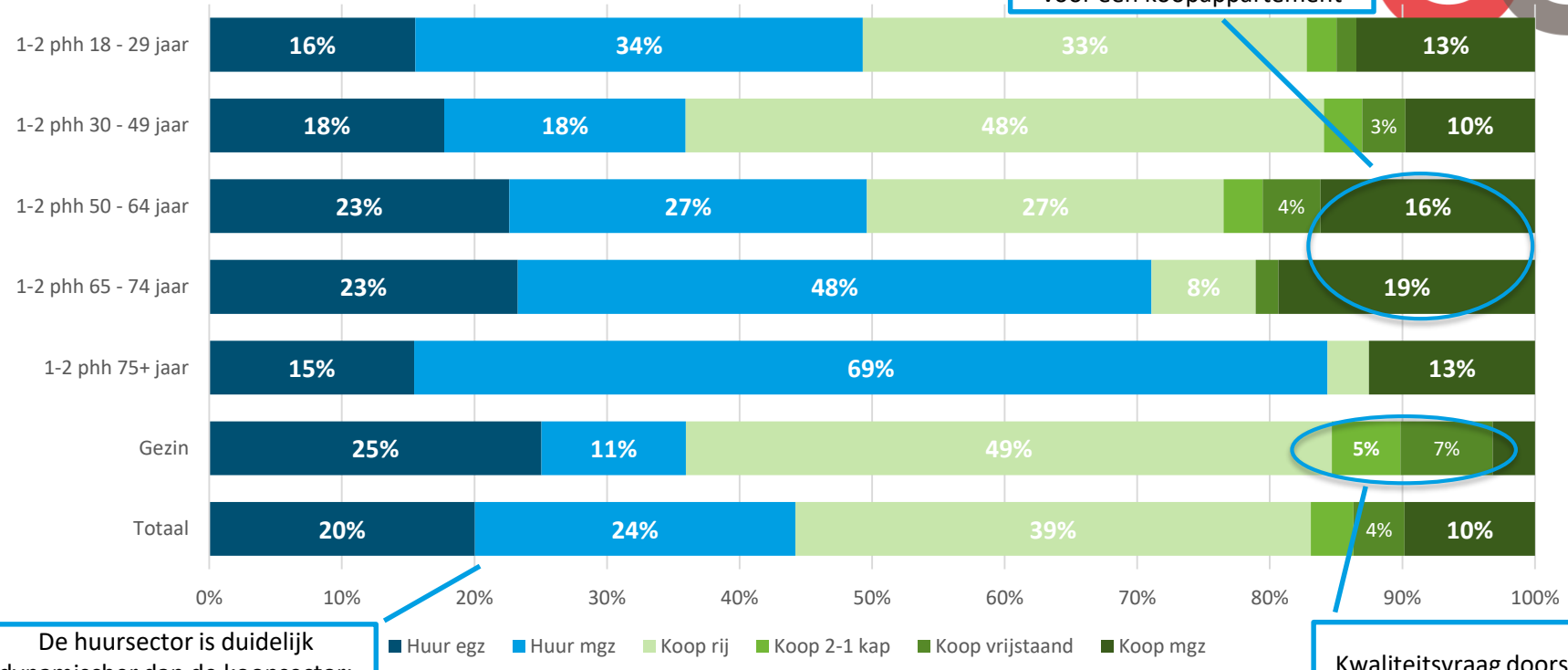
Bron: CBS Microdata, 2019



De type huishoudens die naar de kern van Houten trekken, verschillen van de huishoudens die naar de andere kernen in de gemeente verhuizen. Zo verhuist de groep van 75+ huishoudens enkel naar de kern Houten, ze verhuizen niet naar andere kernen in de gemeente. Het aandeel gezinnen en 1-2 persoonshuishoudens verhuist vaker naar de kern Houten in plaats van de andere kernen.

Wie verhuist waar naartoe? (2006 - 2016)

Bron: CBS Microdata, 2019

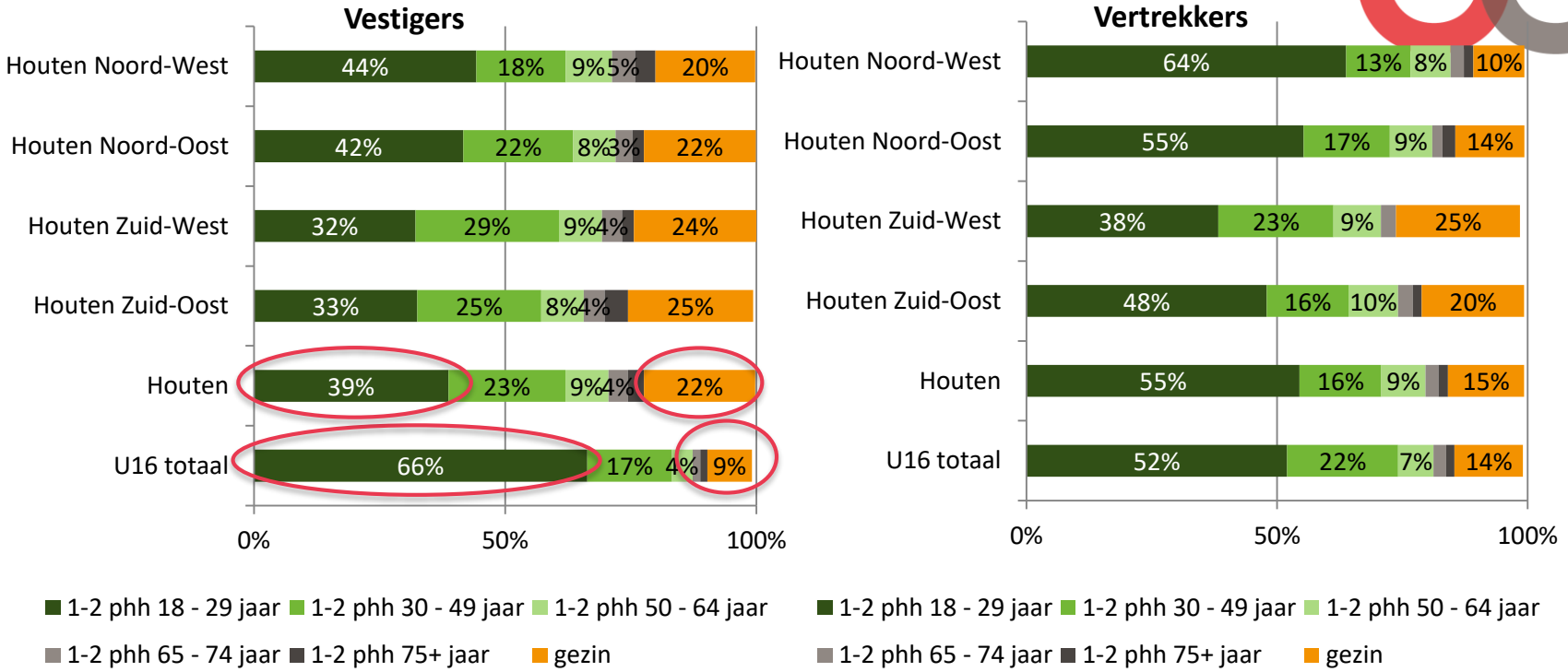


Jongere senioren kiezen vaker voor een koopappartement

De huursector is duidelijk dynamischer dan de koopsector: 34% voorraad is huur, terwijl 44% van de verhuizingen in huur plaatsvindt.

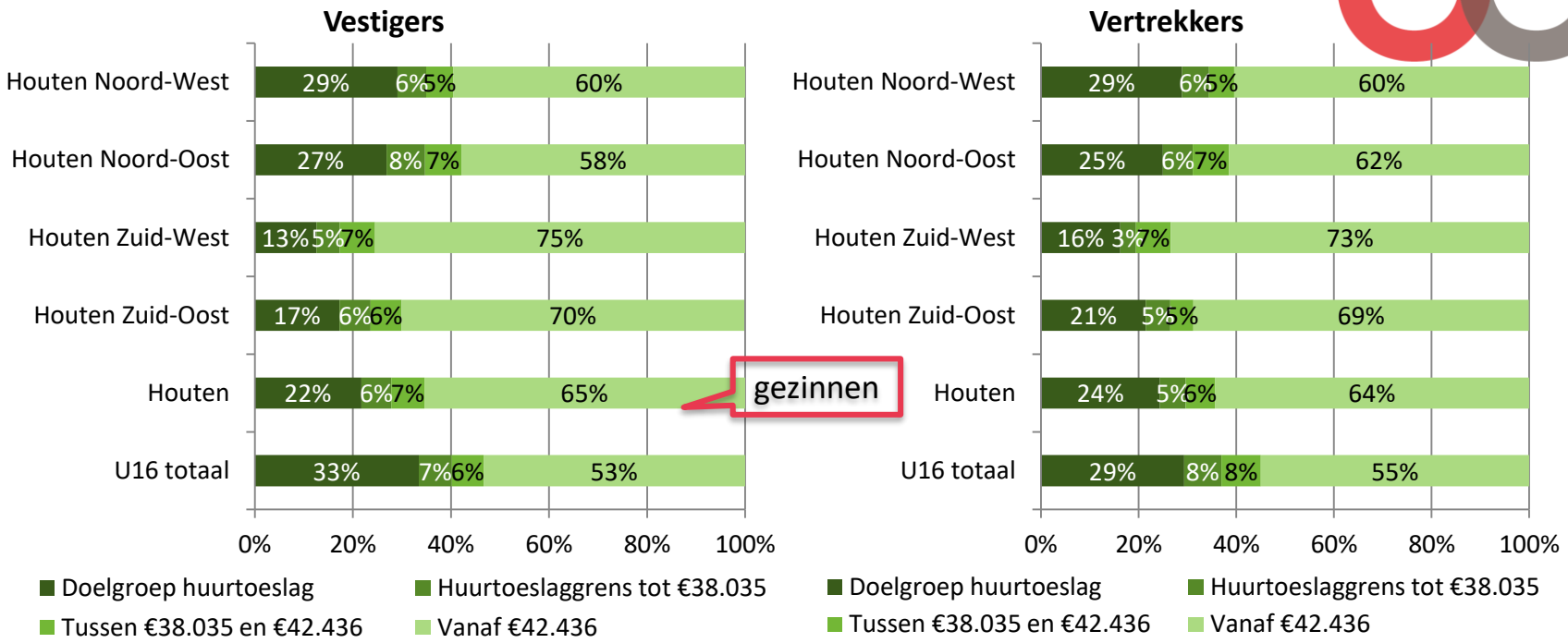
Kwaliteitsvraag doorstromers

Wie zijn de vestigers en wie vertrekt? (2006 – 2016)



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

Wie zijn de vestigers en wie vertrekt? (2006 – 2016)



Het inkomen van de vestigers en vertrekkers is over het algemeen in evenwicht in Houten. In sommige wijken zie je huishoudens met hogere inkomens relatief vaker vertrekken (Houten Noord-Oost) en in sommige wijken vertrekken lagere inkomens zich relatief vaker (Houten Zuid-West en Houten Zuid-Oost). Ten opzichte van de U16 heeft Houten een groot aandeel met een hoog inkomen, dit komt grotendeels door het grote aandeel gezinnen dat van- en naar Houten verhuist.

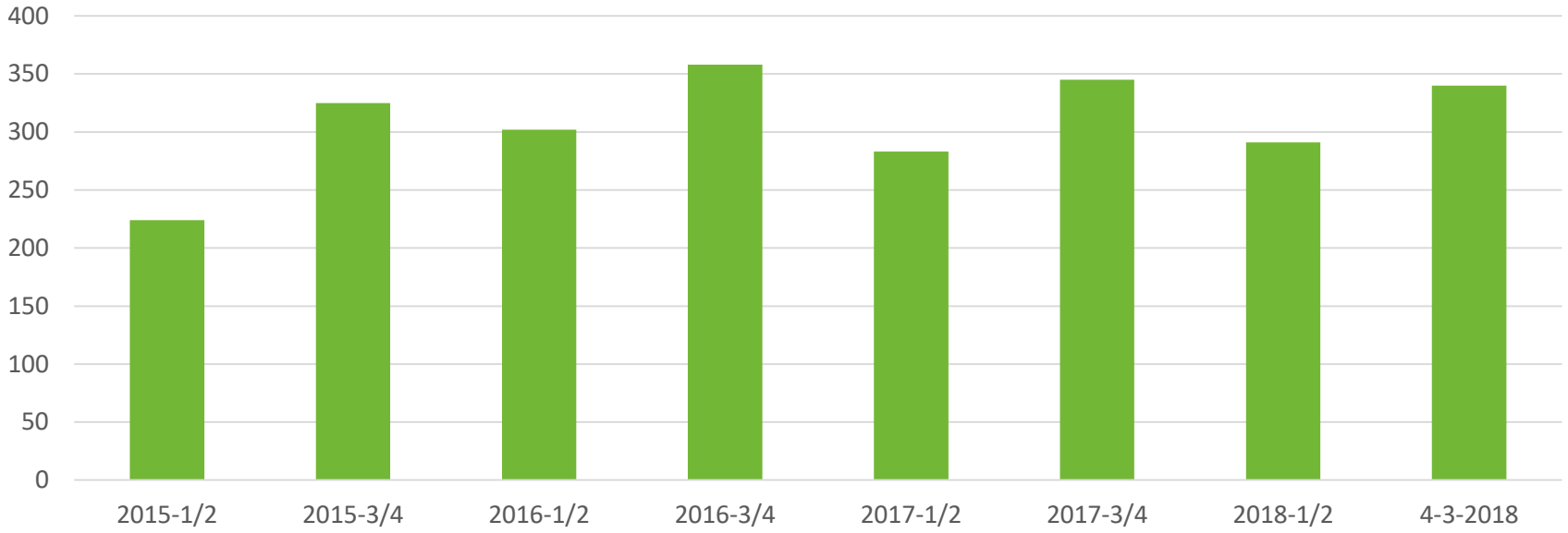
Wat is de huidige woningmarkt - koopsector?

- Het aantal verkochte woningen is sinds 2015 met circa 14% toegenomen, maar fluctueert sterk tussen de jaren. De transactieprijzen lopen op: van gemiddeld € 278.000 per verkochte woning in het eerste half jaar van 2015, naar ruim € 377.0000 in de tweede helft van 2018 (+35%). Dit zijn tekenen van een gespannen woningmarkt.
- Begin 2016 had een woningzoekende in de gemeente Houten keuze uit circa 7,5 woningen. In 2018 is de keuzemogelijkheid gedaald naar iets meer dan 3 woningen. Gemiddeld ligt de keuzemogelijkheid in de U16 op 5 woningen

  De NVM stelt dat een aantal van 5 tot 7 woningen getypeerd kan worden als een gezond marktbeeld. Dit beeld is in Houten dus duidelijk gespannen.

Ontwikkeling aantal transacties 2015-2018

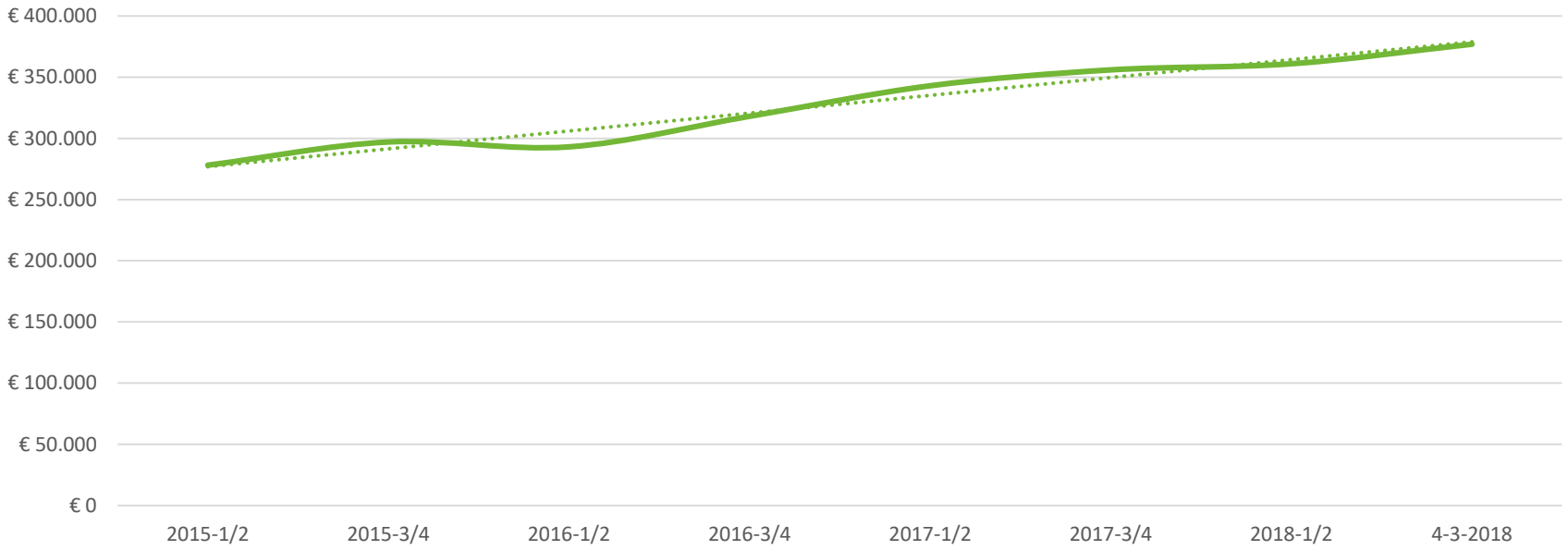
Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2019



Nadat het aantal transacties vanaf 2015 duidelijk is gestegen zien we een vrij constant aantal transacties, waarbij het aantal in het eerste half jaar steeds iets lager ligt dan in het tweede halfjaar. Jaarlijks gaat het om meer dan 600 transacties.

Ontwikkeling transactieprijs 2015-2018

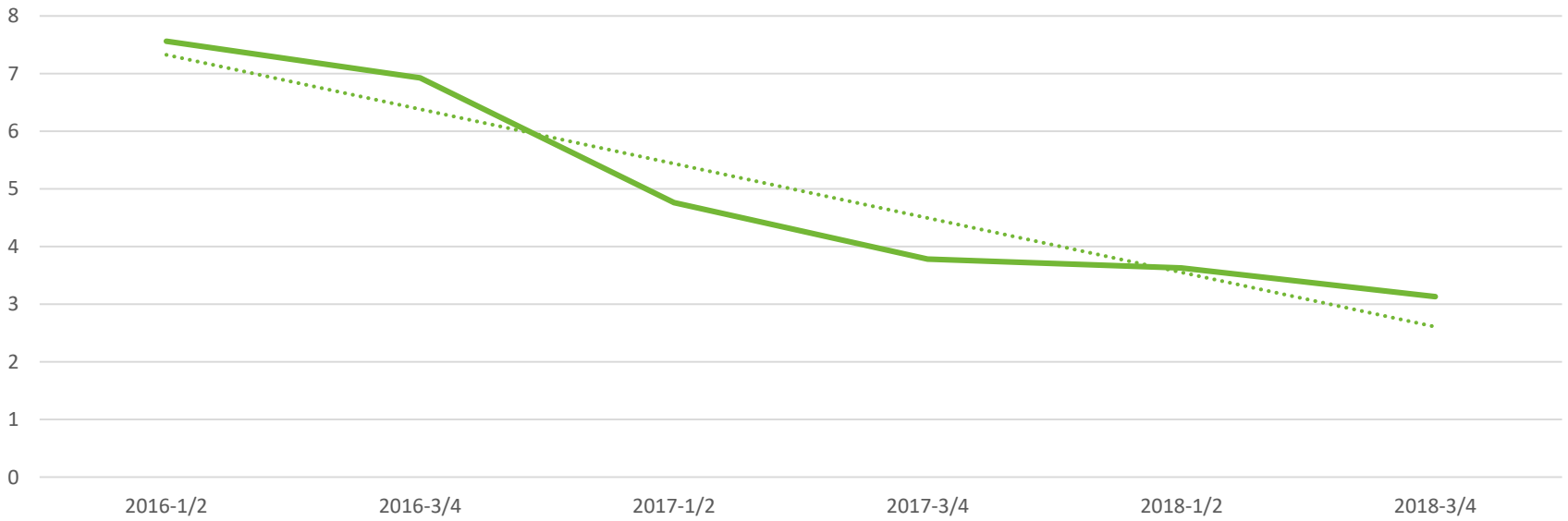
Bron: Woningmarktcijfers.nl



De verkoopprijzen blijven sinds 2015 gestaag stijgen. In de tweede helft van 2018 lag de gemiddelde verkoopprijs op € 377.000. Dit was in de eerste helft van 2015 nog € 278.000 (+35%)
De prijsstijging is vooral groot bij rij- en hoekwoningen. Deze stegen gemiddeld met 35% tot 40%.

Aantal woningen waaruit een koper kan kiezen 2016-2018

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2019



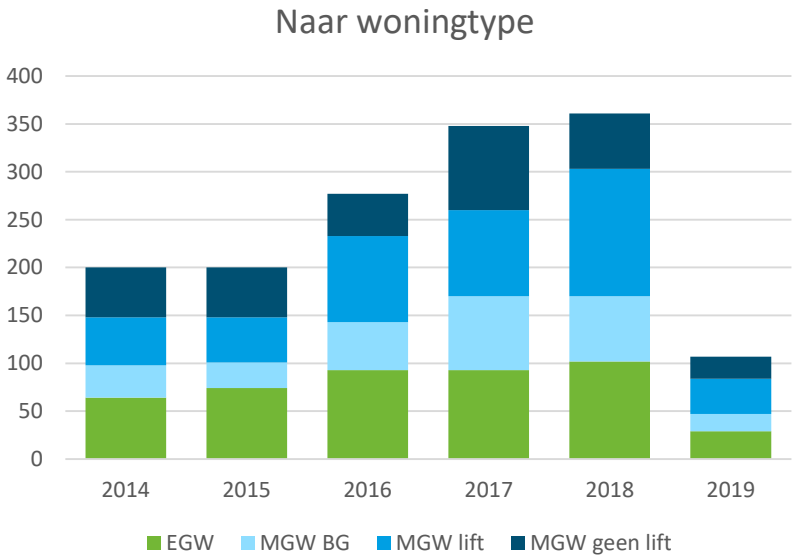
In deze figuur geven we aan uit hoeveel woningen een geïnteresseerde koper kan kiezen op de Houtense woningmarkt (in het afgelopen half jaar). Daaruit blijkt dat de keuzemogelijkheden fors zijn afgenomen en nog altijd dalen. Dit wijst niet alleen op een gespannen woningmarkt, maar ook op oplopende spanning op de koopwoningmarkt.

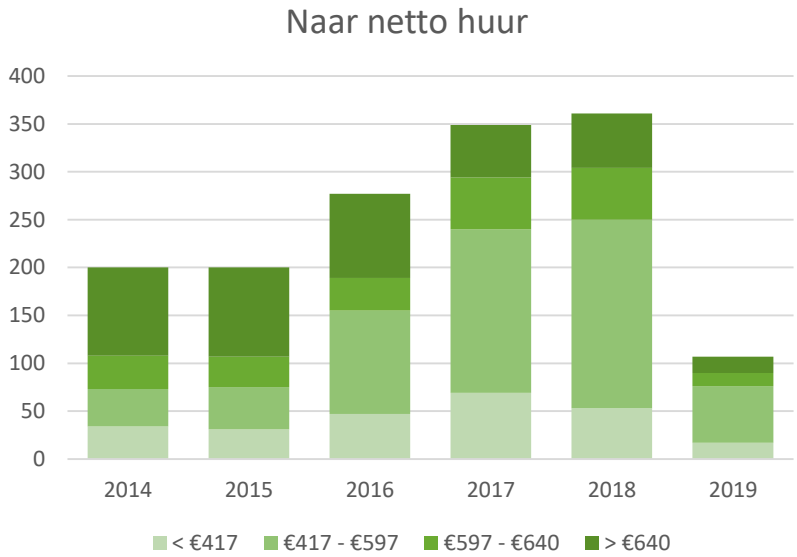
Wat is de huidige woningmarkt – sociale huursector?

- Het aantal verhuringen is sinds 2015 sterk toegenomen, van 200 verhuringen in 2015 naar 350 in 2018. Deze stijging komt enerzijds door het aanscherpen van de regels rondom registratie van toewijzingen, hierdoor vallen bijzondere toewijzingen uit zorg en statushouders binnen de categorie terwijl ze dat eerst niet deden. Anderzijds komt de stijging door opgeleverde nieuwbouw in 2017 en 2018. De verhuringen betreft vooral veel appartementen. In totaliteit is circa 50% van het sociale huuraanbod een appartement, onder de verhuringen is dit 70%. Grondgebonden woningen komen dus maar zeer beperkt beschikbaar.
- Het aantal verhuringen van appartementen en huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens zijn het sterkst toegenomen. Dit is ook een gevolg van aangepast huurprijsbeleid door de invoering van passend toewijzen per 1 januari 2016. Vanaf dat moment komt een (zeer) groot deel van de woningzoekenden (met een inkomen tot de huurtoeslaggrens) alleen nog maar in aanmerking voor betaalbare huurwoningen tot circa € 600.
- Op appartementen en huurwoningen tussen de 1ste en 2de aftoppingsgrens wordt vaker gereageerd. De gemiddelde zoektijd neemt toe. De druk op de sociale huursector neemt toe.
- Opvallend zijn de verhuurscores bij eengezinswoningen. Voor 2016 was het aantal reacties het hoogst op deze woningen. Nu niet meer. Er zijn twee verklaringen. 1. de woningen zijn te duur voor passend toewijzen (groot deel heeft een huur boven de aftoppingsgrenzen), waarmee een doelgroep wegvalt en eengezinswoningen voor de doelgroep minder bereikbaar zijn. 2. de potentiële doelgroep verandert naar kleinere huishoudens.
- Duurdere huurwoningen en appartementen moeten vaker aangeboden worden voordat zij geaccepteerd worden.

Verhuringen Viveste 2014-1e helft 2019

Bron: Gegevens Viveste, 2019

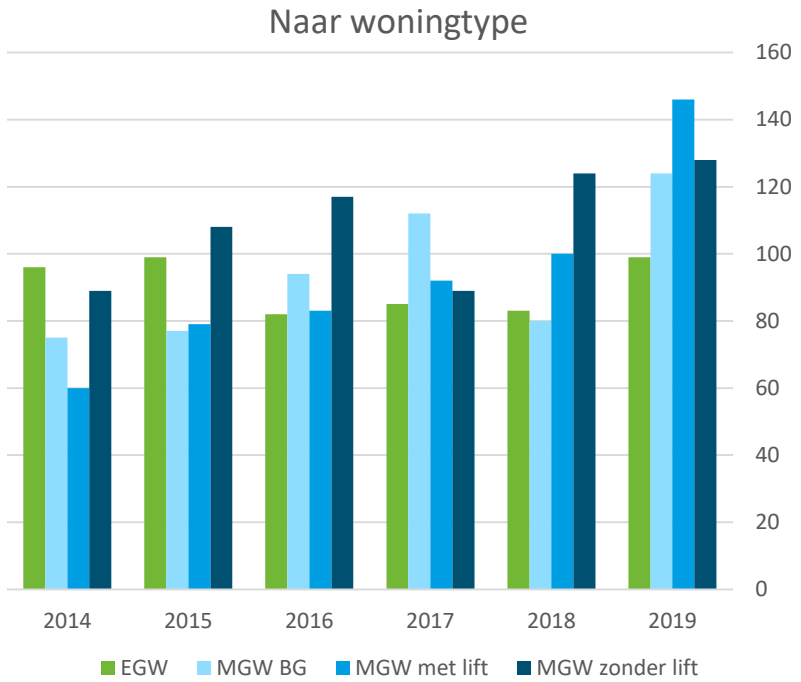


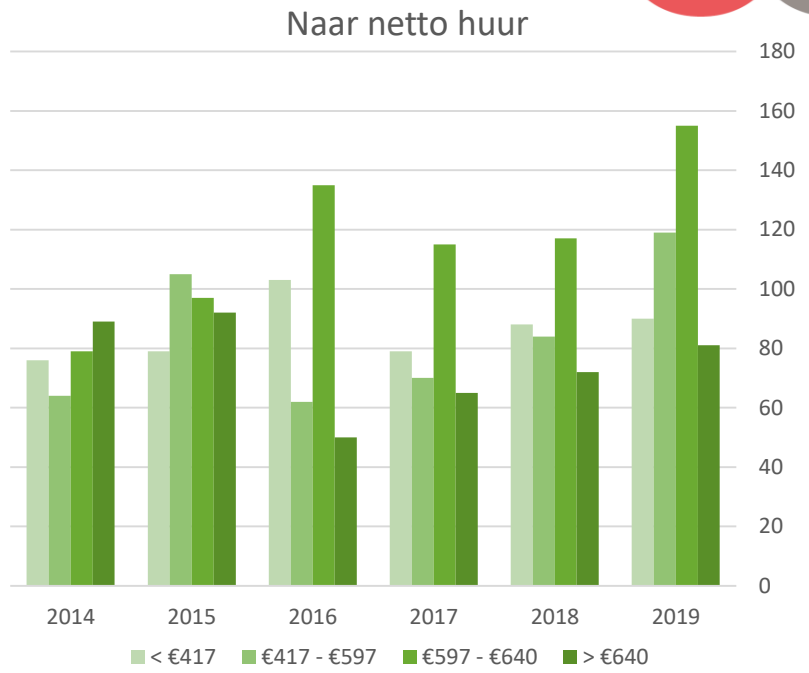


Ongeveer 70% van de verhuringen zijn meergezinswoningen. De groei in het aantal verhuringen komt enerzijds door oplevering van nieuwbouw, en anderzijds door een nieuwe manier van registratie van bijzondere toewijzingen. De extra vrijgekomen woningen in 2017 en 2018 door nieuwbouw waren voornamelijk tot de eerste aftoppingsgrens.

Gemiddeld aantal reacties Viveste 2014-1e helft 2019

Bron: Gegevens Viveste, 2019

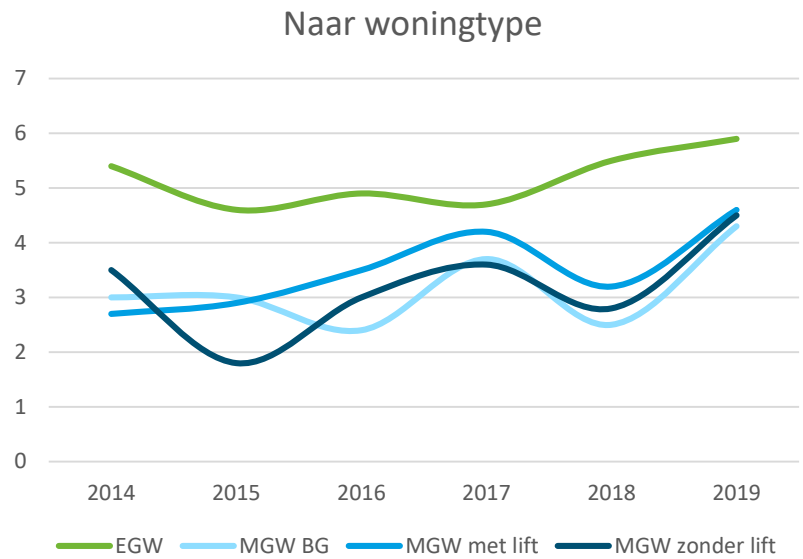


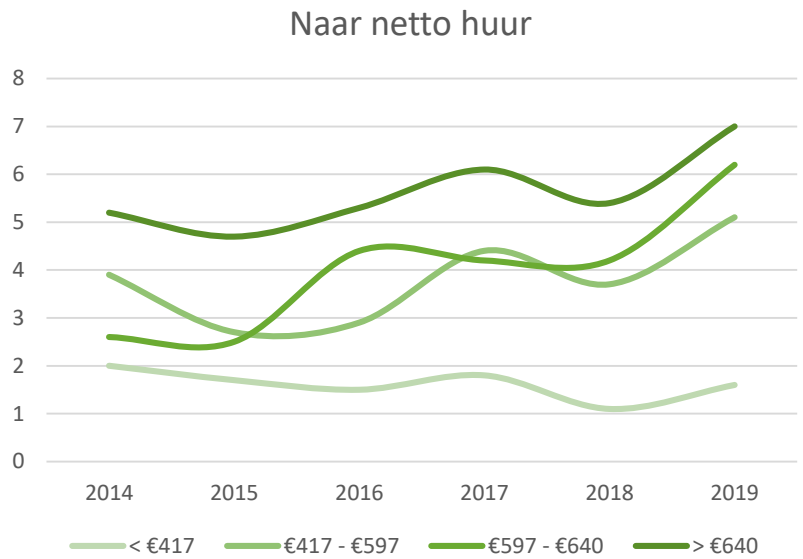


Op appartementen en huurwoningen tussen de 1ste en 2de aftoppingsgrens wordt het vaakst gereageerd. Voor 2016 was het aantal reacties het hoogst op eengezinswoningen, nu zijn appartementen met lift het meest in trek. Dit kan komen doordat de woningen te duur zijn voor passend toewijzen of doordat de potentiële doelgroep verandert naar kleinere huishoudens.

Gemiddelde zoektijd Viveste 2014-1e helft 2019

Bron: Gegevens Viveste, 2019

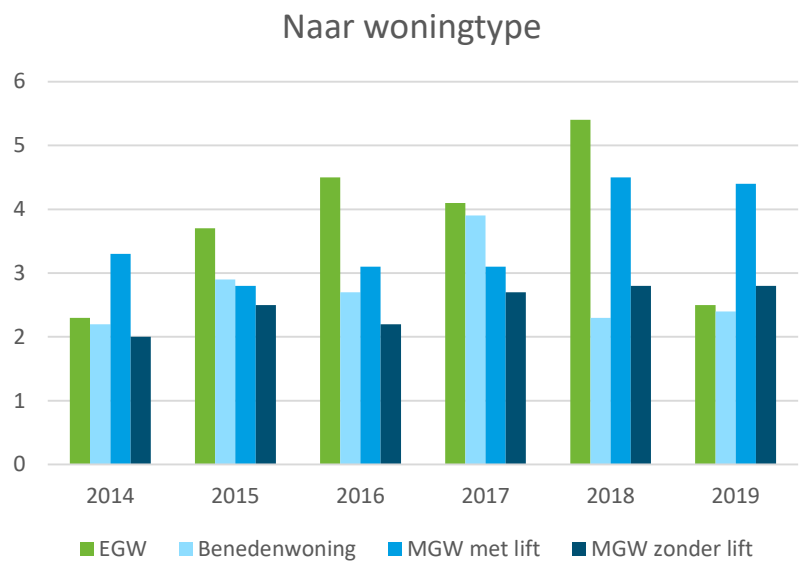


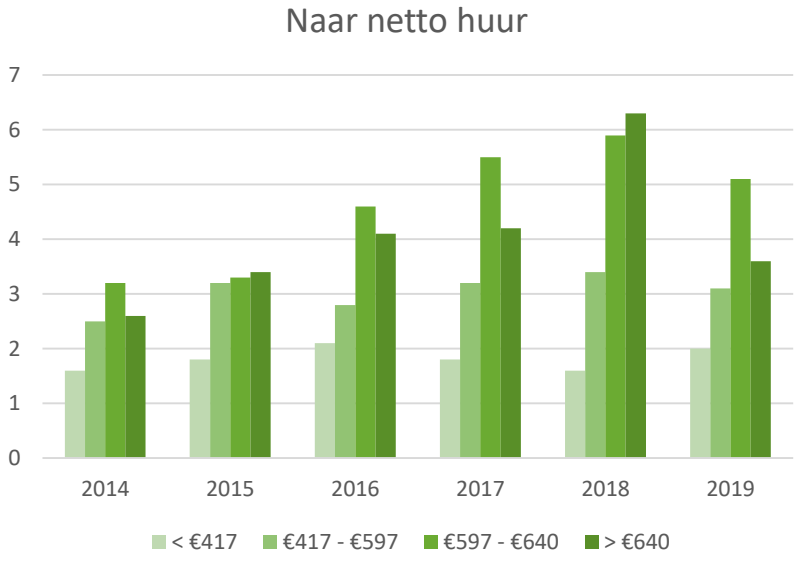


De gemiddelde zoektijd neemt toe bij alle type woningen en bij alle prijscategorieën. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector toeneemt. Bij eengezinswoningen neemt de gemiddelde zoektijd maar matig toe, net zoals de gemiddelde zoektijd bij de goedkoopste woningen (hier was de zoektijd al relatief lang, bovendien kennen deze woningen een beperktere doelgroep).

Gemiddeld aanbiedingsresultaat Viveste 2014-1e helft 2019

Bron: Gegevens Viveste, 2019

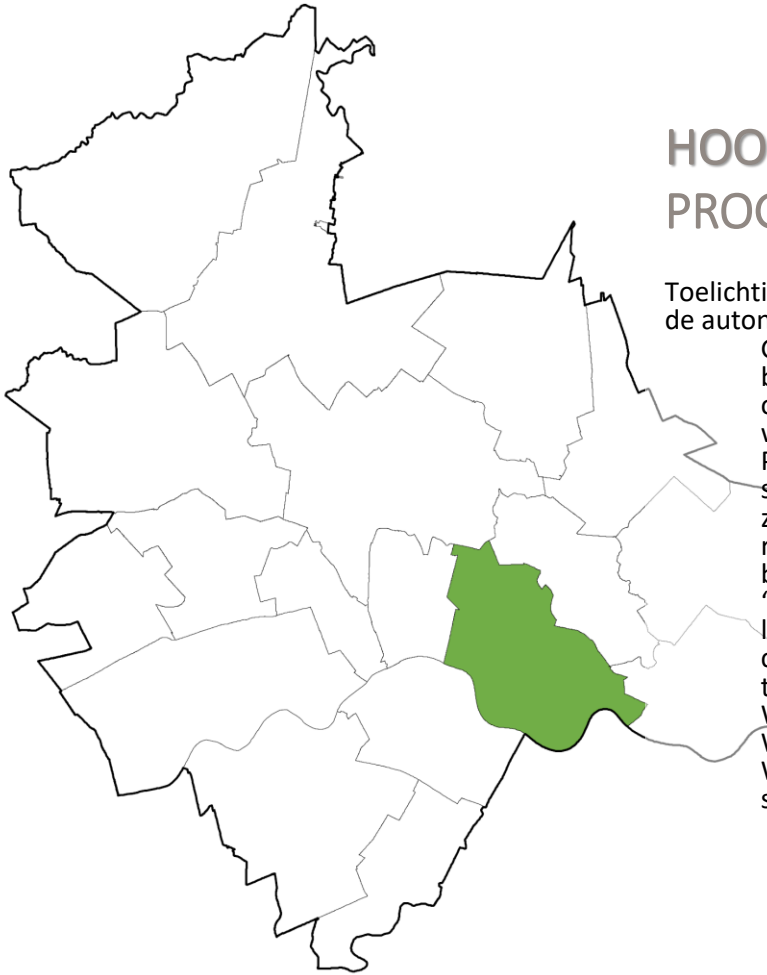




Het aanbiedingsresultaat geeft aan hoeveel huurders de woning afslaan voordat iemand hem accepteert. Het cijfer 2 betekent in dit geval dat gemiddeld de tweede persoon op de lijst de woning heeft gekregen. Duurdere huurwoningen worden over het algemeen vaker afgewezen dan goedkopere.

Overall beeld van de huidige marktsituatie / aanknopingspunten voor beleid

- Houten is de afgelopen jaren minder sterk gegroeid dan de regio. De vraag is er wel en er is een (fors) groeiende druk op zowel de huur- als de koopmarkt.
- Vraag naar wonen in Houten komt naast de lokale vraag vooral van de regionale vraag, en nagenoeg niet van de bovenregionale vraag. Kansen liggen er door vestigers uit de regio aan Houten te binden.
- Vanuit het huidige profiel van Houten, en de herkenning van Houten bij woningzoekenden, zijn leefstijlen met een traditionele waardeorientatie het meest passend bij Houten. Zij zijn gericht op traditionele vormgeving in een rustige en veilige omgeving. Beperkt gericht op (ver)nieuwe(nde) woonvormen. Als Houten andere leefstijlen aan zich wil binden (in grote mate) dan vraagt dit ook een ander herkenbaar profiel; meer dynamisch en stedelijk. Hiervoor liggen op ontwikkellocaties kansen (zie vervolg). Dit vraagt wel een extra opgave ten aanzien van profilering van Houten. Bij de meest recente nieuwbouw lijkt Houten in staat om deze groepen aan zich te binden.
- In de opbouw zien we dat de huurwoningen relatief duur zijn, gelet op de vraag, en de koopwoningen zijn dat ook. Onder € 250.000 (koop) zijn nauwelijks woningen beschikbaar. Bovendien zijn in de koopsector heel beperkt appartementen. Gelet op het toenemend aantal kleine huishoudens is een groter aandeel woningen dat aansluit bij hun wens (meer appartementen) logisch. Het zijn in de toekomst namelijk veel minder de gezinnen die de behoefte in Houten bepalen.
- In de huur lijkt aanbod voor gezinnen met een laag inkomen beperkt te zijn (weinig aanbod tot de aftoppingsgrens van € 635). Het aantal gezinnen met kinderen dat een huurwoning zoekt, is echter ook relatief beperkt. Op voorhand is een beperkt aanbod voor deze groep dus niet een probleem, maar het vraagt wel om een vinger aan de pols ten aanzien van de positie van deze groepen.



HOOFDSTUK 2
PROGNOSE ONTWIKKELING HOUTEN TOT 2040

Toelichting: geef een prognose van de ontwikkelingen die Houten doormaakt vanuit de autonome situatie.

Geef een duidelijke toelichting en motivatie op welke uitgangspunten, bronnen en andere relevante elementen de prognoses gebaseerd zijn om onderstaande vragen te kunnen beantwoorden. Met als voorbeeld: Primos wordt ingezet om regionale woningbehoefte te kunnen inschatten. Echter, Primos wordt ook ingezet om de woningbehoefte op lokaal niveau in te schatten, dit heeft voor Houten moeilijk acceptabele uitkomsten opgeleverd zeker in vergelijking met de behoefteberekening van andere regiogemeenten. Dit 'moeilijk acceptabele' bestaat er namelijk uit dat harde bouwplannen in een gemeente ons inziens ten onrechte het predicaat 'woningbehoefte' krijgen. In een recent uitgevoerd onderzoek naar de locaties ten behoeve van woningbouw regio Utrecht (SITE) is gesteld dat de cijfers van Primos niet gebruikt kunnen worden om de exacte lokale behoefte te kunnen bepalen.

Wat is de prognose t.a.v. demografische ontwikkeling tot 2025/2030/2040?
Wat is de prognose t.a.v. huishoudensontwikkeling tot 2025/2030/2040?
Wat is de prognose t.a.v. vestiging en vertrek (op basis van de huidige situatie)?

Wat is de prognose t.a.v. demografische, huishoudens, vestiging/vertrek ontwikkelingen tot 2025, 2030, 2040?

Bij het doorrekenen van bevolkings- en woningbehoefteprognoses is de uitkomst vaak een spiegel van de input. Voor Houten hebben we twee prognoses geanalyseerd. Op deze pagina geven onze bevindingen van deze prognoses binnen de context van ontwikkelingen in Houten. Op de volgende pagina werken we dit uit naar een alternatieve (nul)prognose, die aansluit bij de min of meer autonome ontwikkeling van Houten (zonder rekening te houden met woningbouw).

Primos (gaat voor de korte termijn uit van bij Primos bekende woningbouwplannen. Op lange termijn trekken ze leeftijdsspecifieke migratietrends door):

groei tussen 2019-2040 van 1.435 huishoudens

- Primos verwacht een afname van de bevolking en nog een lichte stijging van het aantal huishoudens.
- De Primos prognose valt lager uit doordat zij de natuurlijke aanwas en de migratie aantallen substantieel lager inschatten dan de feitelijke ontwikkelingen de afgelopen jaren. Daarmee is sprake van een trendbreuk. Jaarlijks heeft Houten volgens Primos een vertreksaldo van netto 200 tot 250 personen: tot 2040 3.340 personen verlies als gevolg van migratie. Waar dit de afgelopen jaren rond de nullijn lag. De natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) is ook laag. Dit komt mede doordat vestiging van jongeren (die kinderen kunnen krijgen) in deze prognose laag is geraamd.
- Primos schat een negatieve ontwikkeling voor de jonge huishoudens in als gevolg van minder vestiging van deze groep.

PBL (gebaseerd op een econometrisch model van regionale economische ontwikkeling en de effecten hiervan op de bevolking en woningbehoefte):

groei tussen 2019-2040 van 4.405 huishoudens (PBL heeft hierin een groei zitten van 4.000 woningen, zij adviseren echter uit te gaan van de berekende huishoudensgroei voor de woningbehoefte).

- PBL prognosticeert een trendmatige ontwikkeling van de bevolking meer passend bij het profiel van Houten en daarmee ook een sterkere groei van het aantal huishoudens. Dit is ook terug te zien in de natuurlijke aanwas en de migratie aantallen, waarbij rekening is gehouden met een gematigde trend vanuit het verleden.
- PBL schat een positieve ontwikkeling van <30 jaar huishoudens in. Hier heeft Houten een belangrijk vestigingsprofiel voor. Bij deze groep is ook veel dynamiek. Dat hier groeipotentieel is, is voor Houten logisch.

Een alternatieve behoeftebenadering: los van woningbouw

Op basis van de ijkpunten van Primos en PBL kunnen we een prognose doorrekenen die meer aansluit bij de trends voor Houten. Een nulvariant. Om dit lokale ijkpunt te bepalen, kiezen we een variant die gebaseerd is op de groei van Houten als enerzijds migratie in balans is (evenveel instroom als uitstroom) en anderzijds de groei het gevolg is van geboorte minus sterfte, en demografische ontwikkelingen (cohort-effecten). Deze variant wordt in de vakliteratuur doorgaans aangeduid als 'eigen behoefte' of migratiesaldo=0. Het blijft echter in zeker mate een theoretische benadering, omdat in- en uitstroom van huishoudens moeilijk zijn te sturen, en dit ook afhankelijk is van mogelijkheden van huishoudens om in Houten te blijven wonen. Als ijkpunt is deze benadering echter zeer bruikbaar.

We hebben daartoe een benadering gekozen op basis van interpolatie van ontwikkelingen vanuit Primos en PBL. Bij die interpolatie kiezen als ijkpunt het saldo van de binnenlandse migratie op nul, er vertrekken evenveel mensen als er naartoe verhuizen. Dit zit dichterbij de PBL-prognose dan bij de Primos-prognose. Op basis van deze interpolatie hebben we vervolgens niet alleen migratie, maar ook de natuurlijke aanwas en huishoudensontwikkeling doorgerekend. Op basis daarvan geven we een inschatting voor de behoeftegroei, die voor de periode tot 2030 de richting goed benaderd. Na 2030 is het meer indicatief.

In dit nulscenario zou de gemeente nog met bijna 3.500 inwoners groeien tot 2040, en door de gezinsverdunning met verhoudingsgewijs nog iets meer huishoudens ruim **+3.500 huishoudens**. Deze groei concentreert zich sterk in het tijdvak tot 2030. Daarna zal door de vergrijzing de natuurlijke aanwas stevig afnemen, terwijl door de vergrijzing de gezinsverdunning nog doorgaat en nog wel nieuwe huishoudens ontstaan.

	2019 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035	2035 -2040	Totaal
Bevolkingsgroei	1.325	1.085	545	505	3.460
Natuurlijke aanwas	1.240	1.040	520	480	3.280
Binnenlandse migratie	0	0	0	0	0
Buitenlandse migratie	85	45	25	25	180
Migratie totaal	85	45	25	25	180
Gemiddelde woningbezetting	2,5	2,4	2,3	2,3	
Huishoudensgroei	1.450	1.050	600	400	3.500

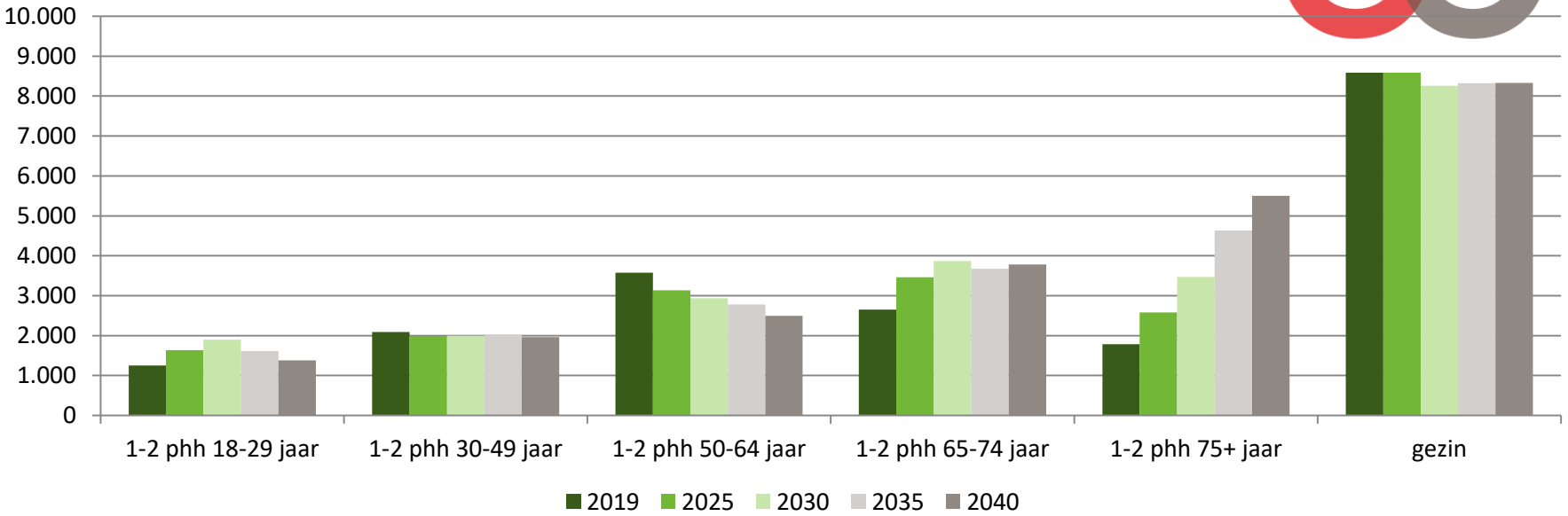
Op basis van eerder onderzoek is de behoefte in Schalkwijk 55 woningen tot 2035, t Goy 10 woningen en in Tull en t Waal nihil. Het zwaartepunt ligt in Houten.

uitkomst woningbehoefte lokaal

- Behoefte vanuit Houtense bevolking:
  - Autonome groei (***nu*** geboortesaldo ± 200-250 per jaar)
  - Vergrijzing bevolking
  - Meer kleine huishoudens / minder gezinnen

	Bevolking		Grootte huishoudens	Huishoudens	
2019	49.911	+1.325	2,50	19.935	+1.450
2025	51.235	+1.085	2,40	21.385	+1.050
2030	52.320	+545	2,33	22.435	+600
2035	52.865	+505	2,30	23.035	+400
2040	53.370		2,28	23.435	

Opbouw huishoudens bij behoefte lokaal 2019-2040



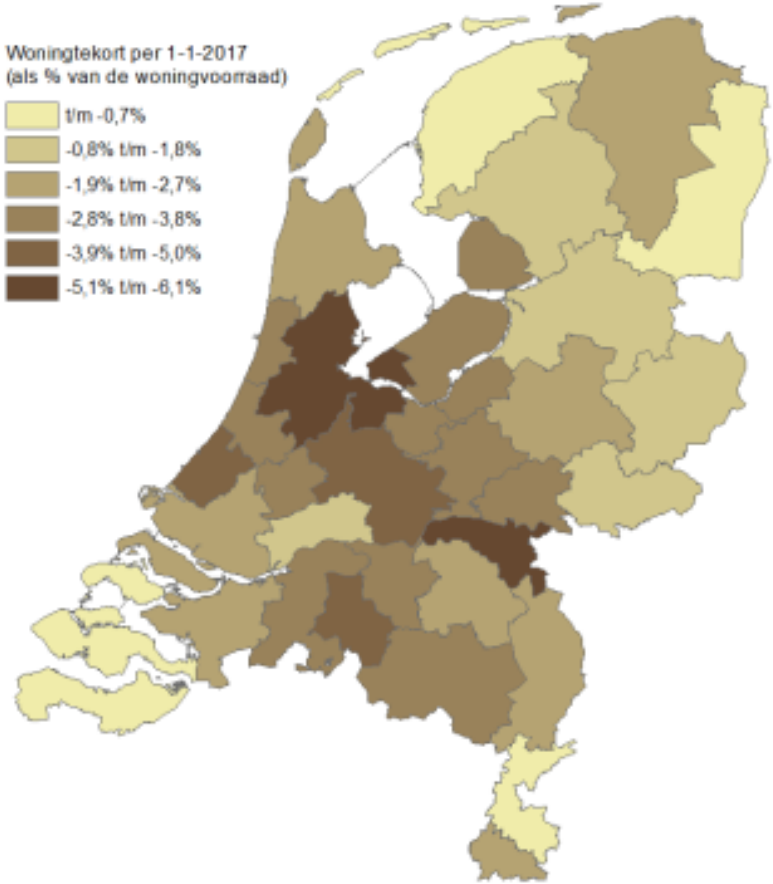
Het aantal huishoudens groeit bij het nulscenario. Deze groei spreidt zich niet evenredig over verschillende huishoudenscategorieën. Zo is de groei bij 65-plussers duidelijk aanwezig, terwijl bij de middengroepen het aantal huishoudens gelijk blijft. Op termijn neemt het aantal jongeren tot 30 jaar af. Dit is mede het gevolg van minder geboortes (cohort-effect).

We zien vooral een sterke en doorgaande groei van het aantal 75-plushuishoudens. Hun aantal verdrievoudigt tot 2040. Toch is dit een tijdelijke ontwikkeling. Bij de leeftijdsgroep ervoor (65 tot 75 jaar) zien we vanaf 2030 een stabilisatie optreden. Op termijn schuift deze stabilisatie door naar de 75-plusgroep. Dat zal na 2040 zeker een effect hebben.

Inloop huidig woningtekort?

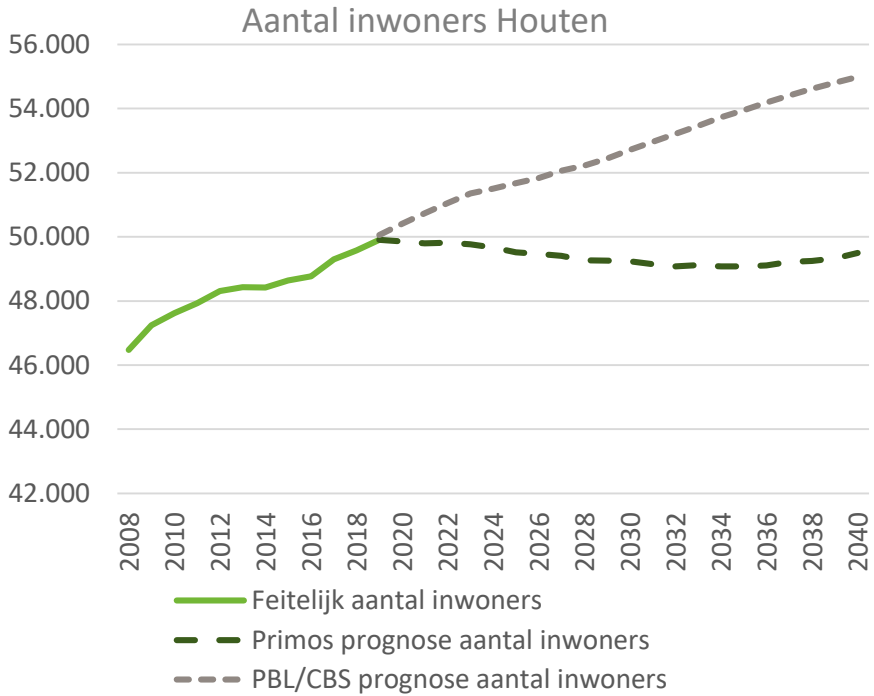
In Houten ligt het huidige woningtekort tussen de 3,9% en 5% van de woningvoorraad. Dit zijn 770 tot 1.000 woningen. 1% van het woningtekort behouden is gezond en daarmee zijn naar verwachting 780 extra woningen nodig tot 2030. Dit is niet meegerekend in de hiervoor geschetste huishoudensontwikkeling. In het nulscenario zouden we dan tot 2040 op 4.300 toe te voegen woningen komen (3.500 + 780) gemiddeld 205 woningen per jaar.

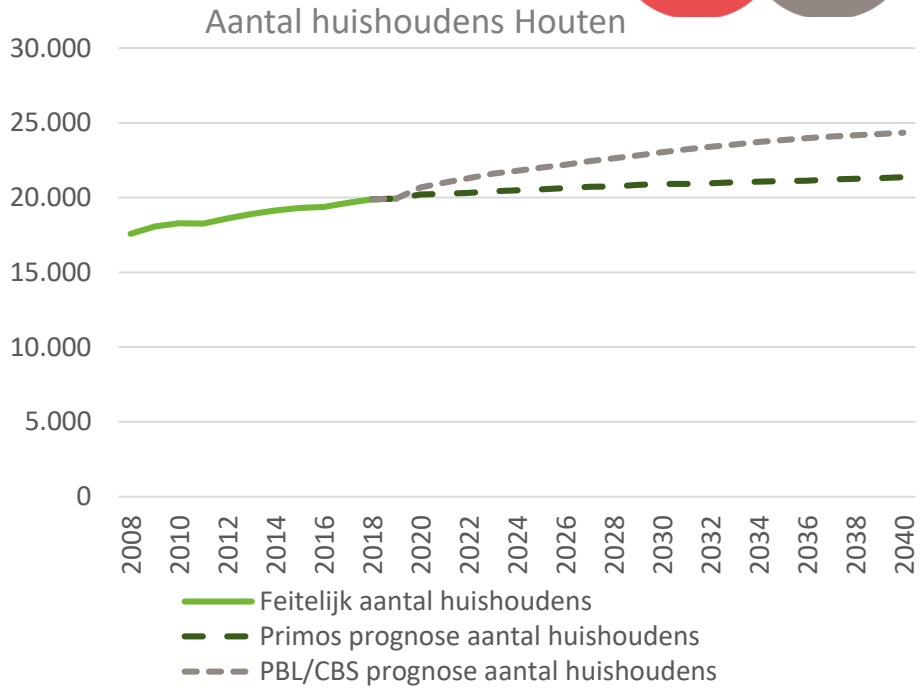
Figuur 2: Woningtekort per ABF-woningmarktregio als % van de woningvoorraad, 1-1-2017; bron: Primos 2018, bewerking: ABF Research



Feitelijke ontwikkeling in vergelijking met Primos en PBL

Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019





Het PBL/CBS voorspelt dat de groei van zowel huishoudens als inwoners doorzet. Primos voorspelt voor het aantal inwoners een voorzichtige daling en voor de huishoudens een lichte stijging.

Feitelijke ontwikkeling huishoudens in vergelijking met Primos en PBL

Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019

	2019	2025	2030	2035	2040		2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2019-2040
Primos prognose	19.935	20.550	20.910	21.110	21.370		615	360	200	260	**1.435**
PBL/CBS prognose	19.935	21.570	22.610	23.420	23.910		1.630	1.040	810	490	**3.970**

Primos 2019 komt aanzienlijk lager uit dan de PBL prognose. Dit komt door een andere inschatting van natuurlijke aanwas, buitenlandse en binnenlandse migratie. Primos gaat van een lage woningproductie in Houten uit. Daardoor is er per saldo vertrek, en blijft het aantal inwoners ongeveer gelijk.

Het PBL/CBS neemt in de berekeningen de prognoses van de woningbouw (die Houten heeft aangeleverd) mee – in dit geval circa 4000 woningen tot 2040-. Daarbij wordt gekeken of dit past binnen de regionale behoeftegroei. De groei van het aantal huishoudens (die deze woningen moeten gaan bewonen) laat zien dat er behoefte is aan deze woningen.

Op de volgende sheet zijn deze verschillen nader in beeld gebracht.

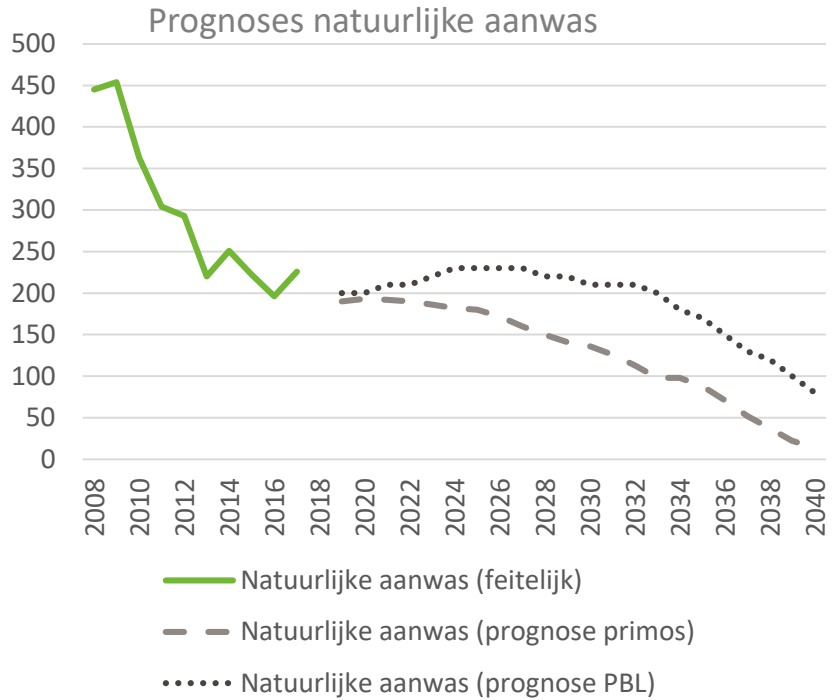
Achtergrond prognoses

Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019

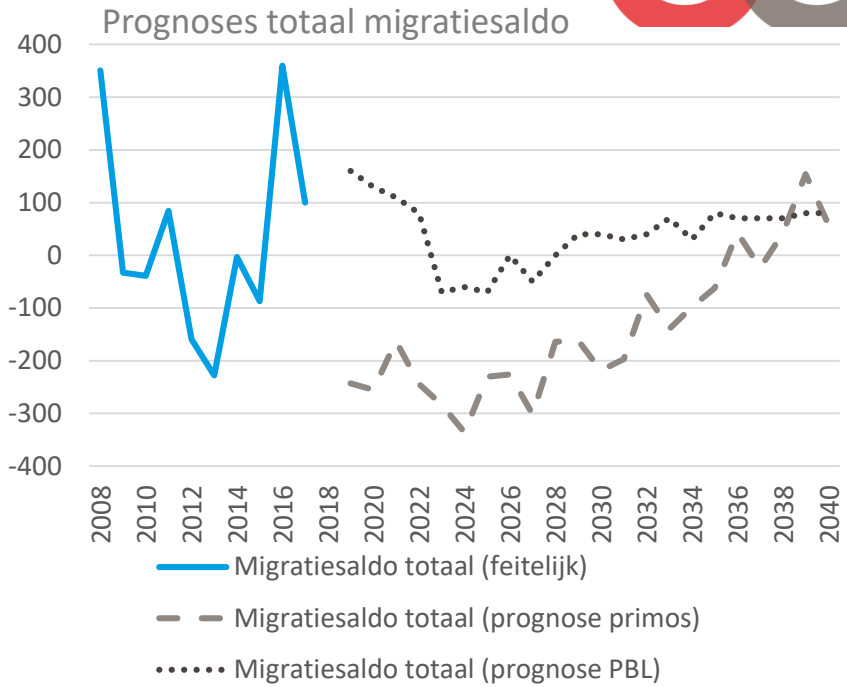
		2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal
Primos	Bevolkingsgroei	-390	-310	-50	470	-280
	Natuurlijke aanwas	1.120	760	520	200	2.600
	Binnenlandse migratie	-1.680	-1.170	-670	180	-3.340
	Buitenlandse migratie	160	100	90	100	450
	Migratie totaal	-1.510	-1.070	-570	270	-2.880
	Gemiddelde woningbezetting	2,4	2,4	2,3	2,3	2,4
	Huishoudensgroei	620	360	200	260	1.440
PBL	Bevolkingsgroei	1.620	1.050	1.220	1.040	4.930
	Natuurlijke aanwas	1.270	1.130	1.010	670	4.040
	Binnenlands migratie saldo	280	-70	260	420	900
	Buitenlands migratie saldo	70	-10	-50	-50	-10
	Migratiesaldo totaal	350	-80	210	370	890
	Gemiddelde woningbezetting	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3
	Huishoudensgroei	1.630	1.040	810	490	3.970

Achtergrond prognoses

Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019



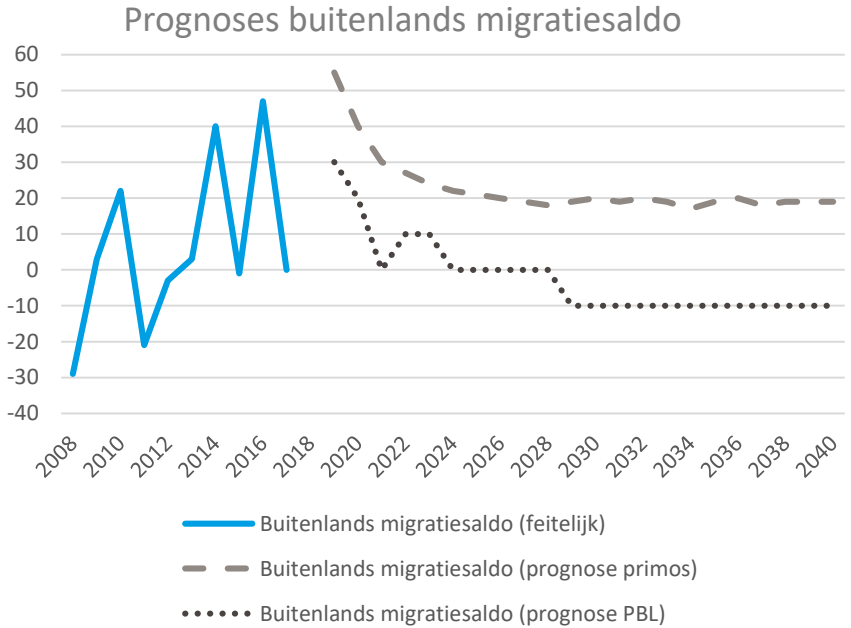
De tendensen in beide prognoses ten aanzien van natuurlijke aanwas zijn gelijk, alleen loopt deze bij Primos sneller terug. Dit komt mede door minder vestiging, waardoor er ook minder gezinnen komen die kinderen kunnen krijgen.

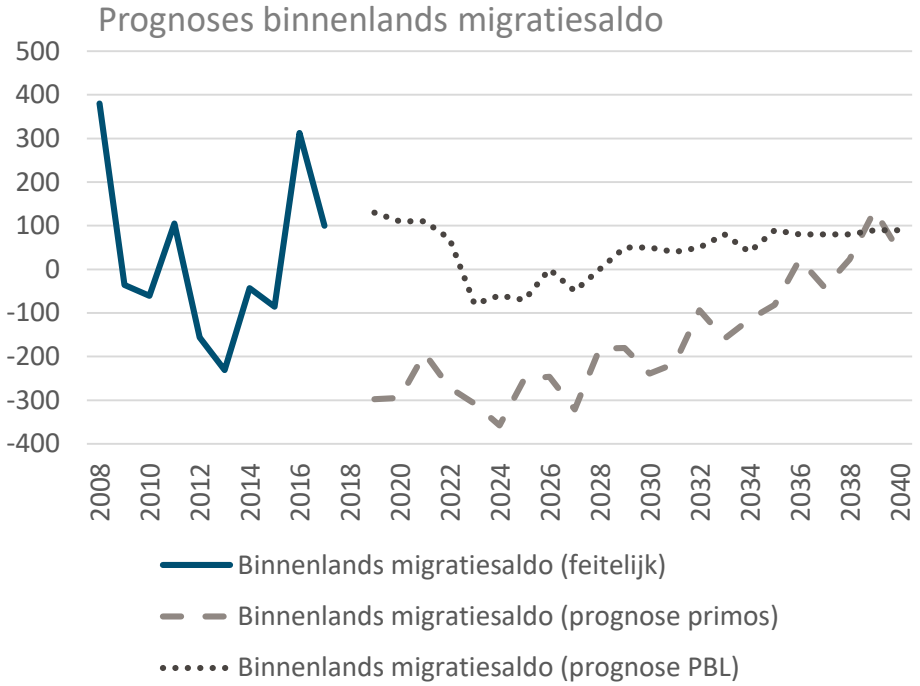


Beide prognoses laten een in de tijd oplopend migratiesaldo zien (hoewel ook een grillig patroon). Bij de PBL-prognose is deze door meer woningbouw doorgaans positief, met uitzondering van de periode 2020-2025, vanwege een gebrek aan woningaanbod in dit model.

Achtergrond prognoses

Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019

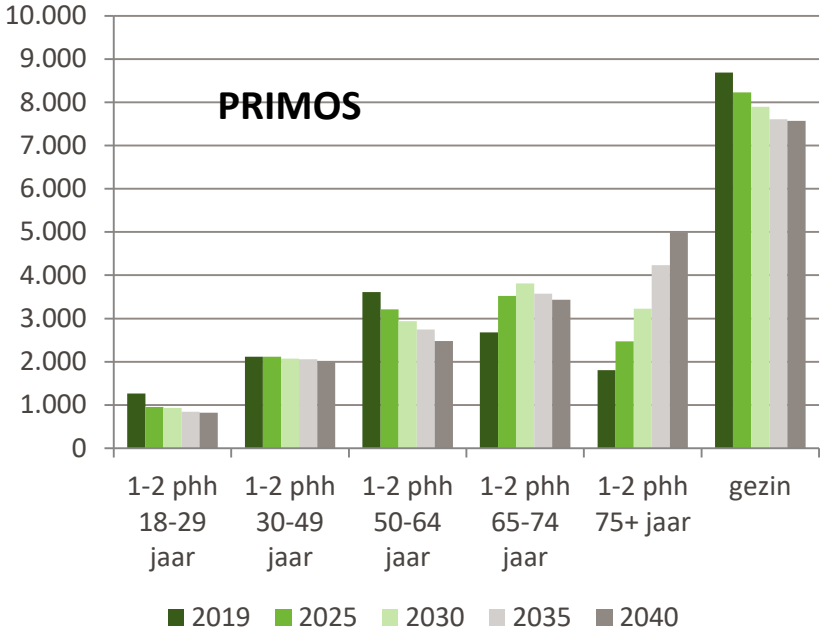


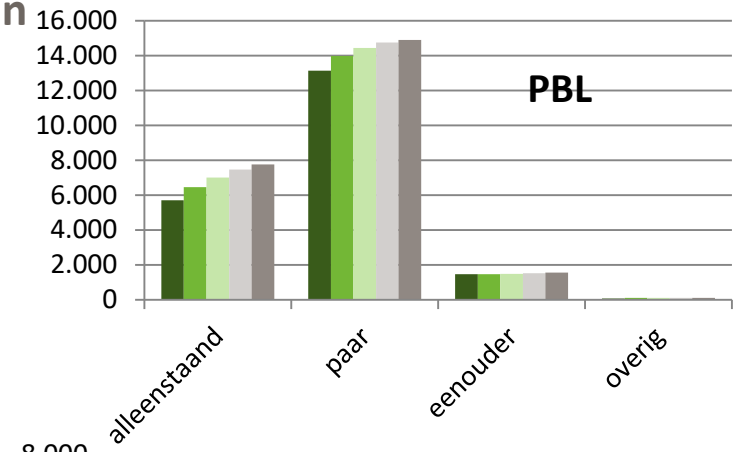


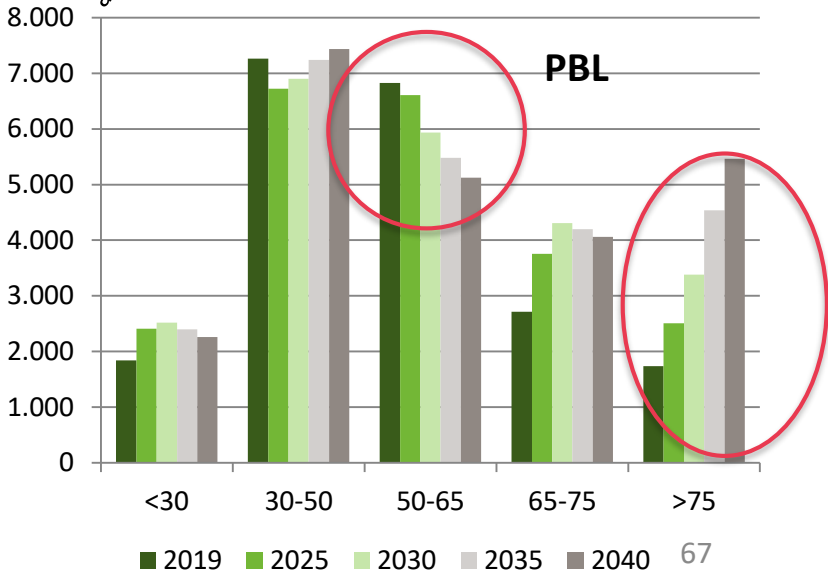
In de prognoses is sprake van een afnemende vestiging vanuit het buitenland. De tendensen die we waarnemen staan hier haaks op. Toestroom van arbeidsmigranten en expats leiden tot een hogere woningvraag. Deze vraag is nog niet in deze ramingen sterk meegenomen.

Primos (links) en PBL prognose (rechts) naar leeftijden

Bron: Gegevens Primos en PBL , 2019







Primos en PBL gebruiken verschillende leeftijds- en huishoudenscategorieen, waardoor de prognoses niet een op een te vergelijk zijn.

PBL schat een sterkere groei van 75+ huishoudens in dan Primos. Daarnaast schat PBL een positieve ontwikkeling in van <30 jaar huishoudens op de korte termijn, Primos een negatieve ontwikkeling

A. MEEST OPTIMALE WONINGVOORRAAD



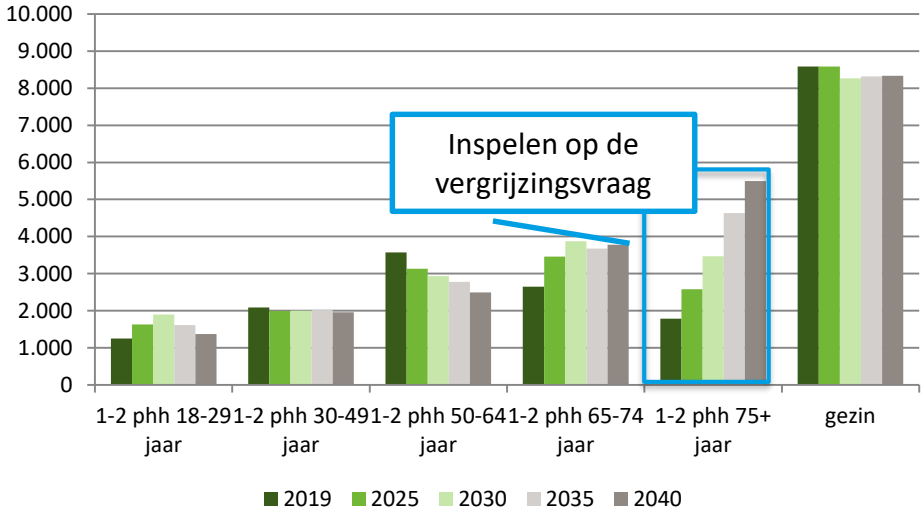
Wat is de meest optimale samenstelling van de voorraad?

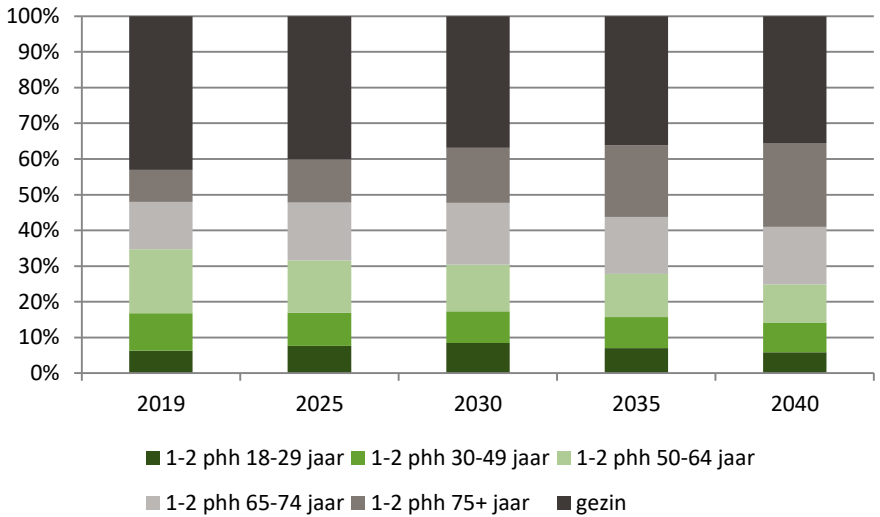
- Uitgangspunt autonome groei bevolking
- Vergrijzing van bevolking faciliteren

- Vraag van ouderen faciliteren (levensloopgeschikte woningen vraag) en kan dit vrijkomend aanbod worden ingevuld door jonge huishoudens en gezinnen? Waar zijn dan aanvullend woningen nodig?

Autonome behoefte kwantitatief

	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal
Huishoudensgroei	1.450	1.050	600	400	3.500





Jonge huishoudens groeien bij de PBL prognose. Daarom de PBL prognose verwerkt naar een huishoudenssamenstelling en leeftijd prognose door combinatie tussen Primos en PBL te maken. Hierbij houdt PBL rekening met vestiging van jonge huishoudens. Dat hebben we verwerkt in deze prognoses.

Uitleg toewerken van huishoudens naar woningbehoefte (excl. inloop woningtekort)

Voor de komende jaren is het potentiële aanbod en de potentiële vraag met elkaar vergeleken.

- Dit deden we door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst, gecombineerd met verhuiswensen op basis van WoON2018 (anders krijg je vooral een projectie van de huidige aanbodmarkt).
- Daarbij hebben veranderingen in huishoudenssamenstelling volgens de prognose meegewogen (dus de vraag van 75-plussers wordt naar de komende jaren groter). Hierbij hebben we als trend meegerekend dat naoorlogse generaties meer gericht zijn op een koopwoning, conform landelijke tendensen afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON).
- Het potentiële aanbod ontstaat doordat mensen doorstromen of uitstromen (door overlijden). Dit aanbod confronteren we met de (veranderende) woningvraag, waaruit blijkt waar de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is.

Toelichting methodiek

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:

- **Starters** onzelfstandig wonende (veelal inwonende kinderen) die een zelfstandige woning binnen de gemeente Houten betrekken en bij verhuizing geen woning achterlaten. Gaat ook om studenten die zelfstandig gaan wonen
- **Doorstromers** zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen Houten betrekken.
- **Verlaters** huishoudens die door overlijden of vertrek een zelfstandige woning achterlaten

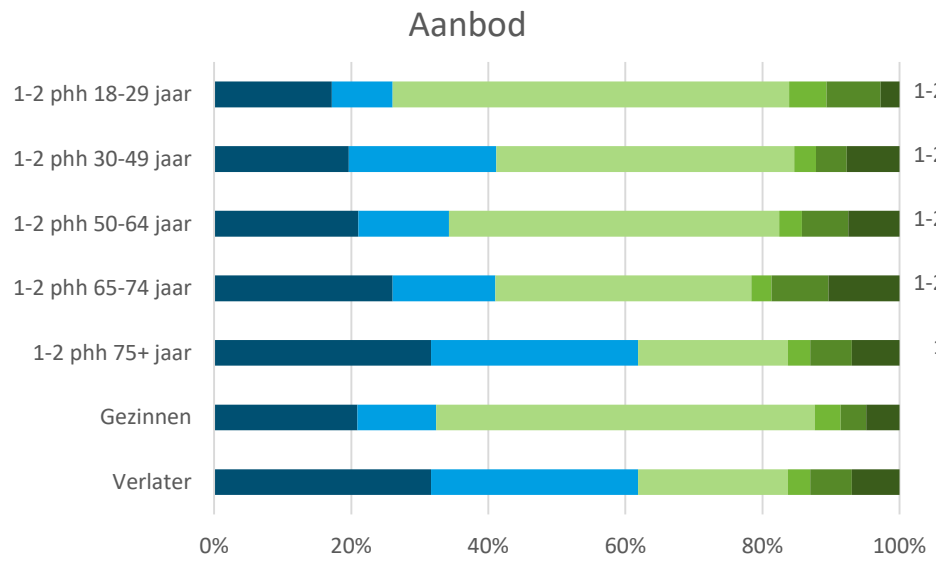
Bij deze doorrekening baseren we ons op de volgende uitgangspunten:

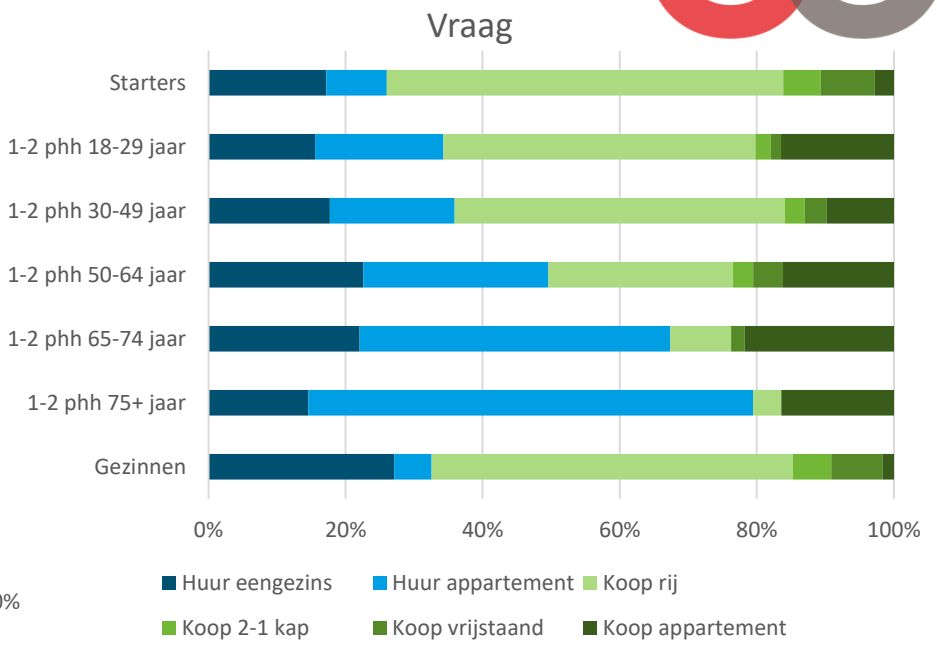
- We nemen 1 januari 2019 als nulpunt voor de doorrekeningen.
- Voor de omvang van de woningbehoefte gaan we uit van de huishoudensgroei volgens de lokale woningbehoefte (huishoudensgroei bij autonome lokale ontwikkeling), incl. de inloop van het woningtekort naar 1% tot 2030.
- De verhuisgeneigdheid per huishoudensgroep baseren we op het werkelijk aantal verhuizingen van verschillende huishoudens. Ook de achter te laten woningen baseren we op het feitelijk vrijkomend aanbod, geïndexeerd naar het huidige prijspeil van woningen.
- De woonvoorkeuren baseren we primair op WoON2018.

Doordat de markt in de gemeente Houten onder druk staat is bijna elk woningaanbod in trek bij woningzoekers. De huidige woningmarkt in Houten is in belangrijke mate een aanbiedersmarkt. Mensen verhuizen vaak niet naar de woning die exact aansluit bij hun wensen, maar vooral naar woningen die binnen hun mogelijkheden beschikbaar zijn. Verhuiswensen zijn in deze markt vaak ondergeschikt aan verhuismogelijkheden. Toch is juist in deze markt het beleidsmatig minder interessant om te zien wat mensen daadwerkelijk doen, maar vooral naar wat mensen willen: het accentueren van de vraag in een aanbiedersmarkt.
Daarom baseren we ons op woonwensen (accentuering van de vraag) vanuit WoON2018. Via dit grootschalige enquête-onderzoek zijn landelijk woonwensen in beeld gebracht. In grote lijnen biedt dit een beeld van de vraag. Toch zijn hierbij enkele nuanceringen te maken:

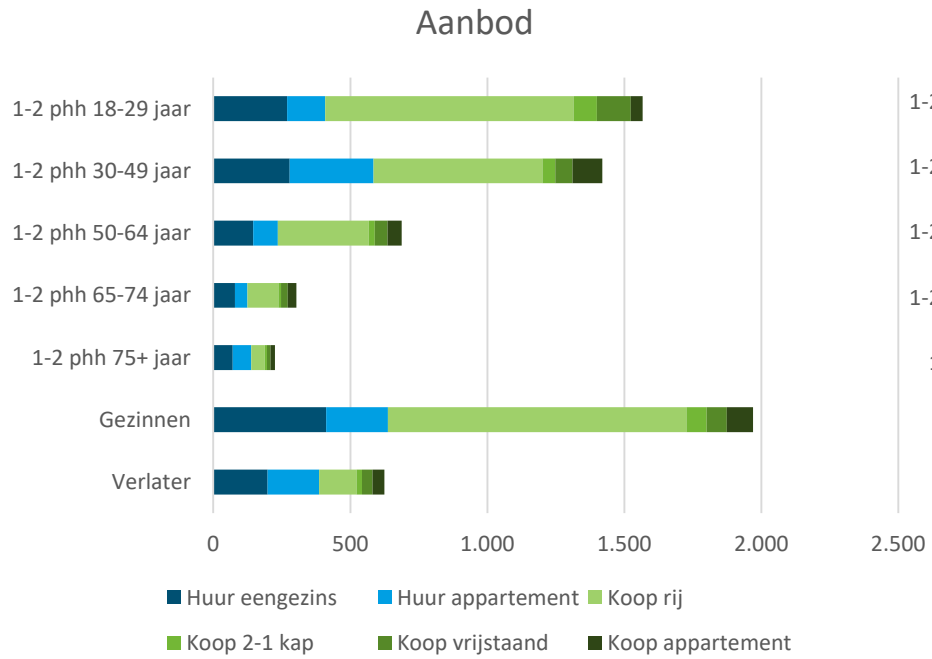
- Voor de sociale huur zien we dat het wettelijk systeem van toewijzingsnormen naar inkomen bepalen wie hiervoor in aanmerking komt. Dit is een ‘systeemgedreven’ segment De wens is meer secundair.
- Het enquêteonderzoek is uitgevoerd in 2017. Sindsdien zijn de prijzen van woningen behoorlijk gestegen, meer dan de inflatie. Om een reële inschatting van vraag en aanbod te kunnen maken hebben we daarom de prijsopbouw van het potentiële woningaanbod in de enquête geïndexeerd op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Aan de vraagkant is de koopkracht in dezelfde periode niet of nauwelijks gegroeid. We nemen daarom aan dat dit dan ook geen effect heeft op de woningvraag.

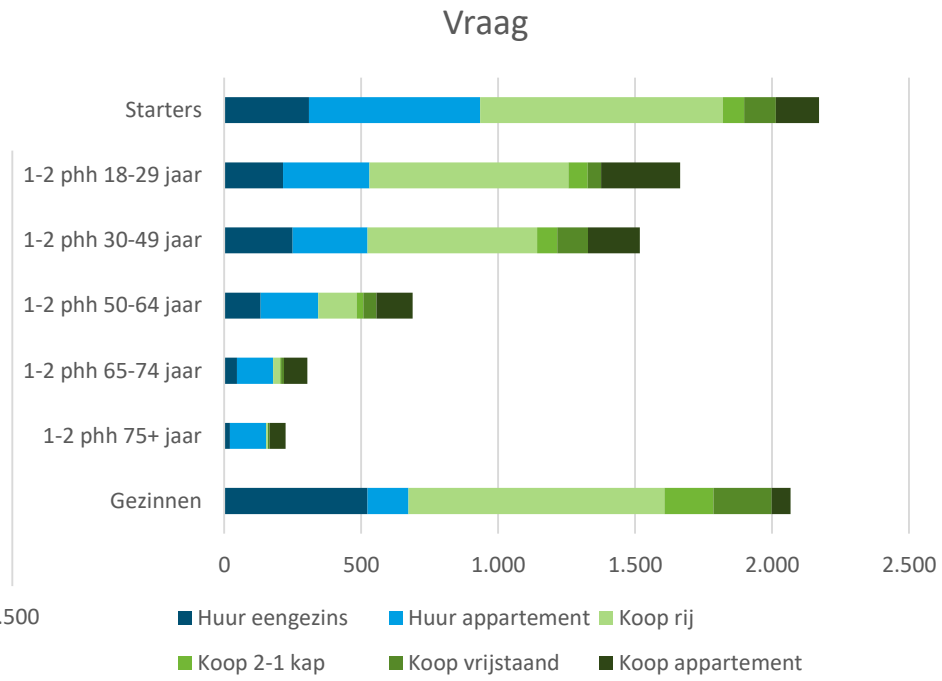
Potentieel aanbod en vraag (nulscenario)





Potentieel aanbod en vraag 2019-2025 bij nulscenario



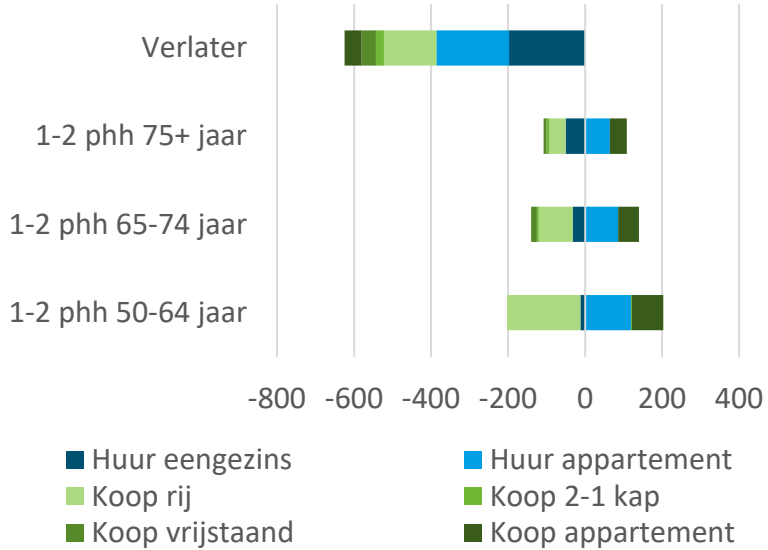


Woningtekort anno 2019

Eerder gaven we aan dat er anno 2019 een woningtekort is van ongeveer 780 woningen. Dit huidige tekort bestaat uit 215 appartementen en 565 eengezinswoningen. Dit tekort ontstaat met name door huishoudens die niet kunnen starten, in een niet-woning wonen, gedeelde huishoudens vormen of waar sprake is van echtscheiding. Dit doet zich vooral bij de jongere leeftijdsgroepen voor (starters, jonge huishoudens, gezinnen). Wanneer niet wordt ingespeeld op deze vraag, dan zal het streven naar een optimale voorraad onder druk staan (vertrek gezinnen). We ramen het tekort als volgt:

Huur eengezins	135
Huur appartement	135
Koop rij	345
Koop 2-1 kap	40
Koop vrijstaand	45
Koop appartement	80

Doorstroomeffecten: saldo betrokken en achtergelaten woningen 2019-2025 ouderen

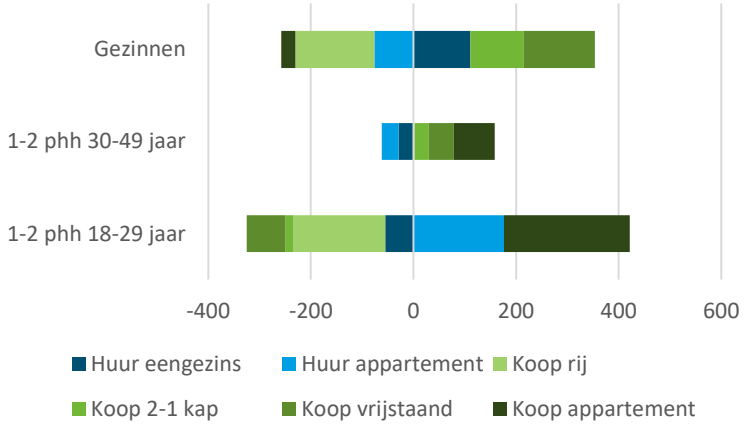


	1-2 phh 50-64 jaar	1-2 phh 65-74 jaar	1-2 phh 75+ jaar	Verlater*	Totaal**
Huur eengezins	-10	-30	-50	-200	-290 (-430)
Huur appartement	+120	+90	+70	-190	+90 (+10)
Koop rij	-190	-90	-40	-140	-460 (-550)
Koop 2-1 kap	0	0	-10	-20	-30 (-50)
Koop vrijstaand	0	-20	-10	-40	-70 (-80)
Koop appartement	80	50	40	-40	+130 (+170)

* Verlater = iemand die de woning verlaat en niet verhuist naar een andere zelfstandige woning, maar overlijdt of naar een zorginstelling gaat.
** Tussen haakjes periode 2025-2030

In deze sheet brengen we het doorstroomeffect van ouderen in beeld. Welke woningen laten zij per saldo achter, welke woningen betrekken zij. Aan de pluskant van de streep zien we het vraagsaldo van ouderen, aan de minkant wat zij als woning per saldo achterlaten.
Ouderen laten voornamelijk rijwoningen in de koopsector en eengezinshuurwoningen achter. Op termijn worden dit er meer, door een groter aantal dat overlijdt. Per saldo is er vooral vraag naar appartementen. Tot 2025 ligt de vraag tussen huur en koop niet ver van elkaar, op termijn (2025-2030) groeit de vraag naar koopappartementen en neemt die naar huur af.

Doorstroomeffecten: houden we bestaande gezinnen / jongeren voldoende vast en wat is daarvoor nodig?

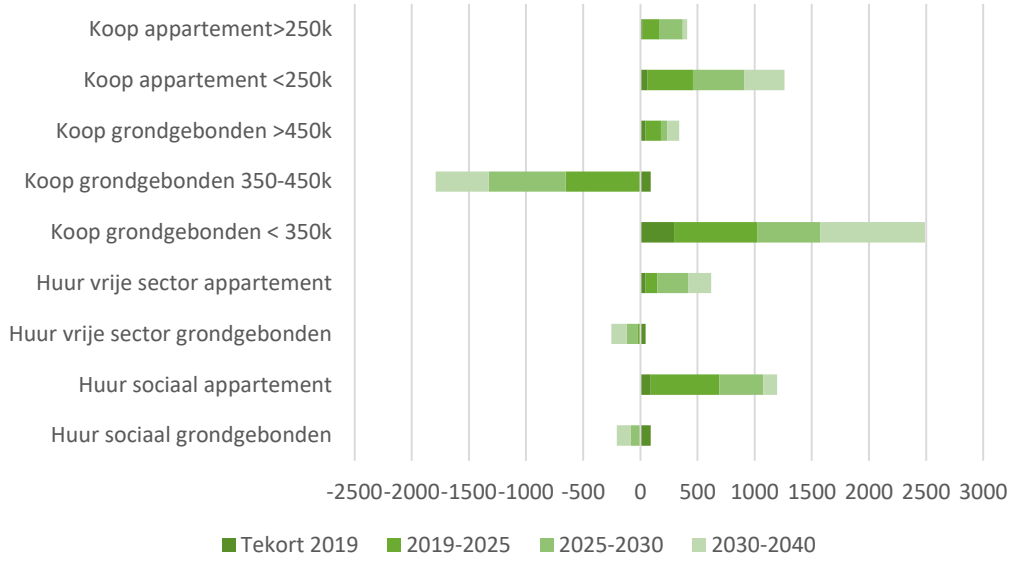


Welke woningen betrekken / verlaten doorstromers per saldo?→	1-2 phh 18-29 jaar*	1-2 phh 30-49 jaar	Gezinnen	Totaal**
Huur eengezins	-60	-30	+110	+20 (+5)
Huur appartement	+180	-30	-80	+70 (+125)
Koop rij	-180	0	-150	-330 (-400)
Koop 2-1 kap	-20	+30	+100	+110 (+110)
Koop vrijstaand	-80	+50	+140	+110 (+80)
Koop appartement	+250	+80	-30	+300 (+370)

* Kent enige vertekening doordat we niet het ouderlijk niet volledig hebben kunnen uitfilteren (daardoor laat deze groep per saldo toch enige dure koopwoningen achter)
** Tussen haakjes periode 2025-2030

Net als bij ouderen brengen we voor gezinnen met kinderen en jongeren in beeld welke woningen zij per saldo vragen. Vergelijking met de vorige sheet laat zien of deze woningen door doorstroming van ouderen ook in voldoende mate beschikbaar komen. Bovendien is dan vast te stellen waar bij minder doorstroming de tekorten oplopen.
Het vrijkomend aanbod van ouderen (veel rijwoningen in de koopsector) matcht maar zeer beperkt met de vraag van jonge huishoudens; zeker als we ook rekening houden met inloop van het woningtekort (koopappartementen). Hierin zien we de gemaksvraag van jonge huishoudens die in Houten willen starten en opteren voor een appartement. Een grondgebonden (koop)woning in een meer stedelijke setting is voor een deel van deze groep een alternatief. Samenvattend: bij doorstroming van ouderen, zien we dat met het hierdoor vrijkomend aanbod niet volledig kan worden voldaan aan de vraag van jonge huishoudens en gezinnen.
Op basis van deze figuren zien we dat zowel bij senioren als bij gezinnen en jonge huishoudens doorstroomaanbod ontstaat bij rijwoningen in de koopsector. Daarin zijn echter niet meegewogen dat juist in deze segmenten het woningtekort relatief groot is en er bovendien vraag is van starters (beide vragen zitten niet in deze figuren)

Totaal overzicht tekorten en overschotten situatie optimale woningvoorraad 2019-2040



Op basis van eerder onderzoek ligt het zwaartepunt in Schalkwijk, t Goy en Tull en t Waal bij grondgebonden koopwoningen (enkele tientallen). De hier vergrijzende bevolking blijft lang in de kernen in hun huidige woning wonen. Als het niet meer kan verhuizen zij richting voorzieningen in Houten. Dit is verwerkt in dit overzicht.

De optimale woningvoorraad is:

- Inspelen op autonome doorstroomvraag van ouderen
- Inspelen op woningtekort 2019

Op basis van de optimale woningvoorraad volgens autonome ontwikkeling huishoudens is er een:

- Tekort aan huurappartementen en koopappartementen. Hier zal het zwaartepunt voor een lokaal gericht woningbouwprogramma moeten liggen.
- Kleiner tekort aan diverse grondgebonden woningen (vooral koop)
- In de koopsector zijn er tekorten bij grondgebonden woningen in prijssegmenten tot € 350.000. Tegelijkertijd zien we ook bij luxere woningen (tweekappers en vrijstaande woningen) een kwaliteitsvraag: waarbij voldoende rijwoningen zijn boven € 350.000, maar onvoldoende tweekappers en vrijstaande woningen. Het potentiële aanbod boven € 350.000 dat we waarnemen voorziet wel in een regionale behoefte.

Vertrekpunt optimum lokale behoefte

	Tekort 2019	Behoefte 2019-2030	Behoefte 2030-2040	Totaal lokaal
Huur sociaal grondgebonden	90	-85	-120	-115
Huur sociaal appartement	90	985	120	1.195
Huur vrije sector grondgebonden	45	-120	-135	-210
Huur vrije sector appartement	45	375	200	620
Koop grondgebonden < 350.000	295	1.280	915	2.490
Koop grondgebonden 350-450.000	90	-1.325	-465	-1.700
Koop grondgebonden > 450.000	45	190	105	340
Koop appartement < 250.000	60	850	350	1.260
Koop appartement > 250.000	20	350	40	410

Traditionele oriëntatie leefstijlen

(post)moderne oriëntatie leefstijlen



HOUTEN EN DE REGIONALE WONINGBEHOEFTE

Hoe ziet de situatie eruit als Houten extra woningen voor vestigers zou realiseren?

- Waar komen vestigers vandaan en waar gaan vertrekkers naartoe?
- Welke huishoudens zijn mobiel op de woningmarkt van Houten?
- Wie zijn ook actief op de regionale woningmarkt?
- Welke groepen trekt Houten aan?

Welke kansen liggen er om op de regionale vraag in te spelen?

Binnen U16 - huishoudens	Gevestigd uit	Vertrokken naar	Saldo
Bunnik	241	204	**37**
De Bilt	200	170	**30**
De Ronde Venen	24	26	**-2**
IJsselstein	213	209	**4**
Leerdam	25	x	**25**
Lopik	45	36	**9**
Montfoort	31	34	**-3**
Nieuwegein	826	713	**113**
Oudewater	12	x	**12**
Stichtse Vecht	167	153	**14**
Utrecht	2.901	3.607	**-706**
Utrechtse Heuvelrug	182	206	**-24**
Vianen	130	93	**37**
Wijk bij Duurstede	172	142	**30**
Woerden	62	93	**-31**
Zederik	30	26	**4**
Zeist	355	294	**61**

Vanuit de regio substantieel meer huishoudens dan je nu doet aantrekken vanuit de ‘groene’ gemeenten. Vooral vanuit de 5 belangrijkste herkomst gemeenten. Voor de relatie met Utrecht geldt dat er wel vestigingskansen liggen. Vertrekkers behouden zal hier lastig zijn (uitstromende jongeren / studenten).

Binnen de regio meer huishoudens dan je nu doet behouden om minder weg te trekken naar de ‘rode’ gemeenten.

Welke huishoudens zijn mobiel en actief op de woningmarkt?

- Jonge huishoudens tot 30 jaar, gezinnen en huishoudens tussen de 30 en 50 jaar zijn het actiefst op de woningmarkt
- Gelet op het woonmilieu van Houten liggen er kansen om vooral meer traditionele leefstijlen te binden.
- Gelet op verhuisrelaties liggen er kansen om vooral uit Bunnik, IJsselstein, Zeist, Utrecht en Nieuwegein mensen te binden.

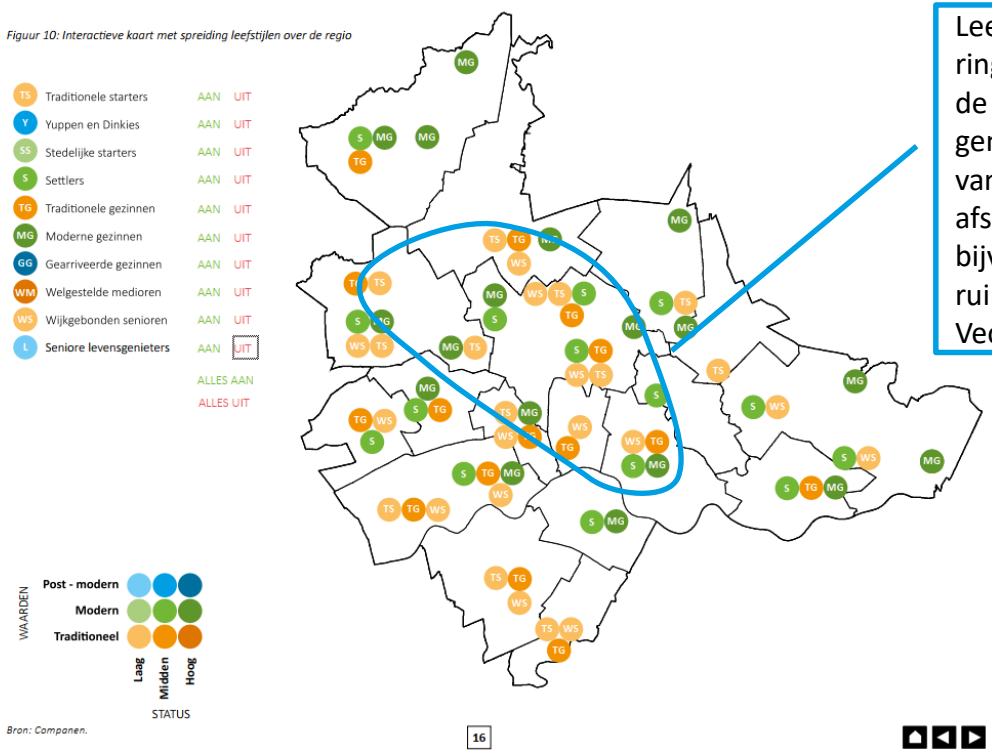
Leefstijlen in de vijf donorgemeenten

In de vijf donorgemeenten zijn de belangrijkste leefstijlen de volgende:

- Bunnik: yuppen & dinky's, stedelijke starters en settelers (mag anders, modern, stedelijk)
- IJsselstein: zelfde leefstijlen als Houten
- Zeist: stedelijke starters, settelers, gearriveerde gezinnen, seniore levensgenieters, welgestelde medioren (eigenzinnig, autonoom, vrij)
- Utrecht: met name in de stadswijken zelfde leefstijlen als Houten
- Nieuwegein: zelfde leefstijlen als Houten

Er liggen enkele overeenkomsten naar leefstijl, maar ook enkele conflicten. Inspelen op de leefstijlen met meer (post)moderne waarden – vanuit Bunnik, Zeist en delen van Utrecht - , past nu niet bij het woonmilieu dat de traditionele groep in Houten waardeert. Dit kan, maar zal dan duidelijk afzonderlijk geprofileerd moeten worden.

Andere potentiële wervingsgebieden in de regio voor leefstijlen die passen bij Houten



Leefstijlen die we Houten zien, zien we vooral in de ring rond de stad Utrecht; met een zwaartepunt aan de zuidwestkant. Zij richten zich naast Houten op gemeenten als Ijsselstein, Woerden, maar ook delen van Stichtse Vecht en Utrecht. Met name in afstemming met die gemeenten liggen er kansen, bijvoorbeeld waar sprake is van restrictieve ruimtelijke mogelijkheden (bv. Ijsselstein of Stichtse Vecht).

Kansen bovenlokaal (scenario: +3.000)

	Regionaal / traditioneel	Regionaal / (post) moderne leefstijl	Bij bouw 3.000 woningen extra
Huur eengezins	13%	25%	390 - 750
Huur appartement	13%	20%	390 - 600
Koop rij	39%	30%	1.170 - 900
Koop 2-1 kap	7%	0%	210 - 0
Koop vrijstaand	8%	5%	240 - 150
Koop appartement	20%	20%	600 - 600

3.000 extra woningen in 20 jaar = 150 extra woningen per jaar.
Dit betekent extra instroom naar woonmilieu / leefstijl t.o.v. afgelopen jaren:

- Bij traditionele leefstijlen +30%
- Bij (post)moderne leefstijlen ook +30%

Beide zijn dus even kansrijk / risicovol

WONEN EN ZORG



Achtergrond

In Lekstroomverband is de behoefte aan wonen met zorg in beeld gebracht. Deze behoefte verandert door ontwikkelingen als meer zelfstandig thuis wonen met een zorgvraag, veranderende financiering en indicatiestelling, en veranderingen in bevolkingsopbouw. Bij de analyses rond deze ontwikkelingen maken we onderscheid naar de behoefte van ouderen, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische zorg- of begeleidingsvraag.

In deze analyse ligt de focus op de *woonvraag* die samenhangt met de behoefte aan zorg en ondersteuning. Om die reden hanteren we in dit rapport niet het in de zorgwereld gebruikelijke onderscheid tussen intramurale en extramurale zorg. Dit onderscheid zegt immers vooral iets over de financiering van de zorg en niet zozeer over de verschijningsvorm van het vastgoed. Mensen met een zware zorgvraag wonen meestal in een geclusterde woonvorm, maar het is soms ook mogelijk in een reguliere woning intensieve zorg te ontvangen (bijvoorbeeld met een Volledig Pakket Thuis / VPT). Andersom komt het bij ouderen voor dat mensen *zonder* zware zorgvraag er toch voor kiezen in een geclusterde woonvorm te gaan wonen (bijvoorbeeld een serviceflat).

Vraag wonen met zorg ouderen

Voor de behoefteontwikkeling van ouderen gaan we eerst in op de woonvraag van ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg. Ouderen die een beroep doen op Wlz-zorg hebben ‘levenslang en levensbreed’ ondersteuning nodig. Dit kan voor een beperkt deel thuis maar overwegend in een zorginstelling. Het gaat altijd om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een verpleeghuis. In die situatie is 24/7 *zorg aanwezig*. Voor de mensen die Wlz-zorg ontvangen en niet in een verpleeghuissetting verblijven, spreken we van een woonvorm met 24/7 zorg *in de nabijheid*. Dit zijn meestal geclusterde woonvormen. De Wlz-doelgroep splitsen we uit naar de groepen met somatische en psychogeriatrische aandoeningen (dementie). Dit doen we omdat het woonvastgoed voor de PG-doelgroep vaak nog specialistischer is (gesloten afdeling, gezamenlijke huiskamer, kleine studio’s). Mensen met een somatische aandoening kunnen doorgaans makkelijker buiten een verpleeghuissetting wonen dan mensen met dementie.

Doelgroep ouderen

- De woonzorgvraag wordt nu primair afgemeten aan de ontwikkeling van de afname van zorgindicaties binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Het gaat hierbij om 6% van de 65-plussers (bron: NZa 2018), waarvan een toenemende groep geen beroep zal hoeven te doen op intramurale voorzieningen. Met zicht op de ontwikkeling van Wlz-zorg alleen, ontstaat nog geen zicht op doelgroepen die afhankelijk zijn van andere en lichtere vormen van ondersteuning en zorg (binnen de Wmo of de Zorgverzekeringswet) en daar een geschikte woonvorm bij zoeken. Het gaat hierbij volgens de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) om 20 % van de 65-plussers. Van de resterende groep 65-plussers die niet afhankelijk is van zorg of ondersteuning (74%) zal een beperkt deel uit voorzorg of voor de gezelligheid op zoek zijn naar een woonvorm met gezamenlijke voorzieningen. Je moet dus eigenlijk naar de hele groep ouderen kijken en niet alleen naar de groep die relatief zware Wlz-zorg ontvangt. Dus dat betekent voor de behoefte dat het te ontwikkelen aanbod flexibel inzetbaar moet zijn voor mensen die 24 uurszorg ontvangen, maar ook voor mensen die een beroep doen op lichtere vormen van zorg of ondersteuning of slechts behoefte hebben aan ontmoeten en gezelligheid. De ontwikkeling van specialistisch woonzorgvastgoed waar uitsluitend 24-uurszorg kan worden geleverd dient zoveel mogelijk te worden vermeden.
- Het verschil tussen de prognose die we voor dit onderzoek gebruik (autonome ontwikkeling naar 24.000 huishoudens) met de Primosprognose, waar Atrivé zich op baseert, (21.000 huishoudens) bedraagt in 2040 3.000 huishoudens. Het verschil in 75+-huishoudens tussen de prognose op basis van autonome groei (5.500) en de Primosprognose (5.000) bedraagt in 2040 500 huishoudens. Dit is een verschil van 10 %. Daarom is het aannemelijk dat de vraag naar wonen met zorg en daarmee gemoeide opgave voor ouderen structureel met 10% kan worden opgehoogd. Voor de overige doelgroepen zien we dit effect niet, omdat de verschillen tussen de andere leeftijdsgroepen van 1- en 2-persoonshuishoudens beperkt zijn.
- De toenemende vraag naar Wlz-zorg met 24/7 zorg aanwezig voor mensen met een somatische zorgvraag wordt vanuit onze ervaringen (te) hoog ingeschat. Het is aannemelijker dat een groeiende groep de zorgbehoefte ook in de thuissituatie en tussenvormen van woonzorgaanbod kan invullen (verzorgd wonen). Het onderscheid tussen intramurale en extramurale woonvormen is steeds meer tamelijk kunstmatig en gedateerd. Er zijn meestal combinaties mogelijk van wonen met 24 uurszorg en wonen met lichtere vormen van zorg of ondersteuning, die overigens ook al volop in de praktijk worden toegepast. We zien een trend in Nederland dat men echt intramuraal vastgoed alleen terug vindt in voorzieningen voor groepswonen (dementie) en als cliënten bedlegerig zijn of terminaal.
- Verwachting van de gemeente en Zorgspectrum is dat de PG-groep een sterkere vraag zal laten zien naar verzorgd wonen. Verzorgd wonen valt onder de categorie ‘zorg nabij’. Er is geen 24 uurzorg aanwezig, maar er is een zorgsteunpunt in de nabijheid, waarvan uit de zorg kan worden geleverd. Door Atrivé is de vraag naar verzorgd wonen laag ingeschat. De vraag naar 24 uurszorg voor de PG-doelgroep is in lijn met onze ervaringen elders.
- Voor mensen met een somatische aandoening is de behoefte aan verzorgd wonen bepaald op basis van de omvang van de groep mensen die vanwege de extramuralisering niet meer voor een Wlz-indicatie voor verblijf in aanmerking komen. Het is echter niet aannemelijk dat iedereen met een indicatie voor persoonlijke verzorging ook behoefte heeft om te verhuizen naar een verzorgd wonen concept. Deze doelgroep (senioren) is behoorlijk honkvast en gaat pas verhuizen als het echt niet langer kan. De groep van mensen zonder Wlz-indicatie is uiteraard veel groter en diverser dan de groep die vroeger nog zzp1 t/m 3 zou krijgen. Rekening houdend met de dubbele vergrijzing mag men aannemen dat deze groep ook een beroep zal doen op woonconcepten waar voorzieningen voor ontmoeten en de mogelijkheid van ondersteuning en verzorging beschikbaar zijn. Om die reden adviseren wij de inschatting van verzorgd wonen voor mensen met een somatische aandoening te handhaven.

Behoefteontwikkeling woonvormen voor cliënten met somatische en psychogeriatrische aandoeningen

	aanbod 2017		behoefteontwikkeling 2017-2025		behoefteontwikkeling 2025-2035	
	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij
Somatische aandoening	A = 59	B = 41	+ 20	+ 110	+ 90	+ 550
Psychogeriatrische aandoening	C = 141	D = 38	+ 90	+ 10	+ 170	+ 10
Totaal	**200**	**79**	**+ 110**	**+ 120**	**+ 260**	**+ 560**

A = 43 Warande De Loeriker Stee DLS + 16 in Haltna Huis
B = 25 Warande appartementen nabij DLS + 4 studio's Warande DLS + 12 aanleunappartementen Haltna Huis HHH +
C = 45 Warande DLS + 96 Houtens Erf = 141
D = 25 Warande appartementen nabij DLS + 13 aanleunappartementen DLS = 38

De grootste groei zit er bij de behoefte onder cliënten met een somatische aandoening, zowel met 24/7 zorg aanwezig als 24/7 zorg in de nabijheid. Deze groei is onderdeel van de eerder aangegeven huishoudensgroei.

- Op korte termijn tot 2025 groeit de behoefte van mensen die een beroep doen op woonzorgaanbod met 24/7 zorg aanwezig nog beperkt met 110 personen. Na 2025 (tot 2036) groeit de behoefte aan deze woonzorgvormen met nog eens 260 plaatsen naar 370 plaatsen in totaal. Daar zou dan ook ruimte voor gevonden moeten worden (in een geclusterde woonvorm met zorg aanwezig).
- In totaal zijn tot 2036 680 (120 + 560) geclusterde toegankelijke woonzorgvormen gewenst met 24/7 zorg in de nabijheid. Dit betreft een deel van de geraamde behoefte aan toegankelijke woningen, al zijn niet alle toegankelijke woningen ook geclusterd. Er is bij deze geclusterde woningen geen 24 uurszorg aanwezig, maar er is een zorgsteunpunt in de nabijheid nodig waar vanuit de zorg kan worden geleverd. Daarbinnen zijn minimaal 20 woningen voor mensen met dementie nodig; al zullen er meer dementerenden in een geclusterde woonvorm wonen, met Wlz-zorg in de vorm van een Volledig of Modulair Pakket Thuis (VPT of MPT). Verwachting van de gemeente en Zorgspectrum is daarom dat de groep dementerenden een sterkere vraag zal laten zien naar deze woonvormen. Daarbij geldt tegelijkertijd dat hoe meer mensen een VPT of MPT geleverd kunnen krijgen, hoe minder aanbod er nodig is voor woonzorgvormen met 24/7 zorg aanwezig.
- Bij inzet op toegankelijke woningen is het aan te bevelen om daarbij rekening te houden met de behoefte aan geclusterde woonzorgvormen. Ouderen vinden het prettig om contactmogelijkheden met omwonenden dichtbij te hebben; voor sommigen met zorg en voor anderen met zorg nabij.

Mensen met een verstandelijke beperking (LVB)

In het Lekstroomonderzoek is een behoorlijke groei voorzien van de behoefte aan woonzorgvormen met 24/7 zorg aanwezig voor mensen met een verstandelijke beperking, vanuit de aanname dat ook deze doelgroep gezonder oud wordt (en dus langer leeft). In de meeste gemeenten zien we echter een gelijkblijvende behoefte voor deze doelgroep. In onze ramingen zetten wij de demografische ontwikkelingen af tegen het huidige zorggebruik in de gemeente Houten. Nagenoeg overal zien wij (in afstemming met zorgaanbieders en zorgkantoren) dat er hooguit een beperkte invloed van de vergrijzing wordt verwacht op de woonzorgbehoefte van deze doelgroep. Dit leidt tot een groei van de behoefte in ons ramingsmodel van een tiental woningen. Vanuit de zorgpartners is aangegeven dat de lokale behoefte op basis van de oriëntatie van mensen met een verstandelijke beperking op Houten hier groter ligt.
Daarom middelen we de behoefte voor plaatsen met 24/7 zorg aanwezig (gemiddelde van landelijke norm en uitgangspunten Lekstroomonderzoek) en hogen we de plaatsen met 24/7 zorg nabij op. Onze inschatting is een groei van 80 woningen (in plaats van 160) voor 24/7 uurszorg en 40 toe te voegen aan wonen met 24/7 zorg nabij (55 in plaats van 15 volgens het Lekstroomonderzoek). Dat betekent een behoefte van 135 eenheden extra, in plaats van 175 eenheden (zoals in het Lekstroomonderzoek wordt aangegeven).
We baseren deze aanname op onze demografische ervaringscijfers in veel andere gemeenten en omdat veel VG-aanbieders toekomst zien in verzorgd wonen, eventueel gecombineerd met andere doelgroepen.

	aanbod 2017		behoefteontwikkeling 2017-2025		behoefteontwikkeling 2025-2035	
	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg aanwezig
Totaal	**188**	**Onbekend**	+40	+25	+40 (t.o.v. 2025)	+30 (t.o.v. 2025)

Psychiatrie en uitstroom jeugdzorg

Psychiatrie: uitstroom beschermd wonen

De komende jaren zullen in Houten jaarlijks circa 20 mensen willen / moeten uitstromen uit een beschermd wonen instelling of instelling voor maatschappelijke opvang. Hierover zijn in Lekstroomverband bestuurlijke afspraken gemaakt. Dit vraagt tijdige beschikbaarheid van zeer betaalbare huurwoningen voor deze groep (tot circa € 400 / € 450, vanwege de beperkte betaalmogelijkheden van deze groep). Dit betreft niet persé een bouwopgave. Deze behoefte kan (ook) ingevuld worden in bestaande woningen. Liefst zijn deze woningen zelfstandig, maar flexibiliteit in contractvorm kan handig zijn (omklappen van huur door zorginstelling naar huur door bewoner). Dit kan in gespikkeld wonen (in combinatie met ander doelgroepen), mits er een voldoende schaal is voor een gezonde exploitatie.

De verwachting is dat de behoefte zich spreidt over de regio: of op de plek waar mensen vandaan komen, of waar zij hun netwerk (in de zorginstelling) hebben opgebouwd. Deze uitstroom is noodzakelijk om beschermd wonen of maatschappelijke opvang toegankelijk te houden voor de doelgroepen.

Uitstroom jeugdzorg met verblijf

Voor jeugd met een hulpverleningsverleden is soms een tussenstap nodig naar zelfstandig wonen. Een aangesloten wooncarrière voor jongeren na hun jeugdtraject is van belang. Tot aan het regulier wonen met ambulante begeleiding moet er op deze ladder genoeg aanbod aan tussenvormen zijn om doorstroming te bewerkstelligen. De stap van groepswonen in de jeugdzorg naar het zelfstandig wonen of het beschermd wonen is in veel gevallen te groot. Voor de jeugd zijn een kamertrainingscentrum of groepswonen met een gemeenschappelijke ruimte wenselijke woonvormen. Jongeren kunnen ook gebaat zijn bij het wonen in een gemengd, sociaal en doorstromingsgericht woon-werkconcept met toezicht. Hier kunnen GGZ-cliënten, jeugd en jongeren samenwonen tegen een lage huur, bijvoorbeeld in ruil voor een actieve bijdrage aan de gemeenschap.

- Voor jeugdhulp wordt het onderscheid tussen zorg met verblijf voor jeugdigen tot 18 en voor jongeren vanaf 18 niet duidelijk. Als er wordt gesproken over residentiële jeugdzorg en de afbouw daarvan ten gunste van gezinshuisachtige oplossingen, dan gaat het om 18-minners die decentraal opgevangen worden. Bij extramuralisering (naar *[semi]-zelfstandige woonsituaties* op kamers of gemengd wonen projecten bijvoorbeeld) gaat het om 18-plussers die uitstromen uit de jeugdzorg.
- Voor doelgroep Jeugd is de uitstroom uit intramurale of residentiële Jeugdzorgsetting naar zelfstandige woonvormen en tussenvormen zoals kamertrainings- em magic mixconcepten geraamd op 10 personen per jaar (in afstemming met Lekstroomgemeenten).

Behoefte toegankelijke woningen

- Niet alle mensen met een mobiliteitsbeperking (die minder goed ter been zijn) (willen) wonen in een toegankelijke woning . Evenmin hebben alle bewoners van toegankelijke woningen een mobiliteitsbeperking. Op basis van deze twee effecten heb je in de regel meer toegankelijke woningen nodig dan het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking.
- Geschiktheidsanalyse beperkt zich tot mobiliteit. Betaalbaarheid, vooral voor doelgroepen met verstandelijke beperking, GGZ-doelgroep en kwetsbare jeugd, is niet in beeld.
- De beschikbaarheid van geschikte woningen (qua mobiliteit en betaalbaarheid) kan in beeld worden gebracht door het aantal vrijkomende woningen per jaar in beeld te brengen aan de hand van de mutatiegraad per woningtype.
- Geschikt of geschikt te maken woonaanbod zou bij voorkeur gesitueerd moeten zijn nabij voorzieningen zoals ontmoetingsruimte, huisarts, apotheek en supermarkt op een rollatorafstand van 500 meter.
- Er zijn enkele mogelijke richtingen om meer grip te krijgen op de huisvestingsopgave; en om synergievoordelen in de aanpak te bereiken. In het kader van dit onderzoek is dit nu niet opgepakt. Vervolgacties zouden kunnen zijn:
  - corporaties kunnen aan de hand van de Aedes-beslisboom een analyse maken van welk deel van de woningvoorraad met relatief beperkte middelen toegankelijk kan worden gemaakt. Als men deze opgave koppelt aan de verduurzamingsopgave dan heeft men de meest kansrijke opgave voor dubbele verduurzaming in beeld. Maak door middel van modelwoningen zichtbaar welk effect dubbele verduurzaming heeft op woonlasten en wooncomfort.
  - Voor eigenaren geldt dat men vaak het overzicht mist in wat er voor mogelijkheden er zijn en hoe dat kan worden gefinancierd. Hierdoor is men vaak terughoudend om te investeren. Het verdient aanbeveling om met aannemers, banken en gemeente een ontzorgingspakket samen te stellen, waarbij oplossingen van aannemers, financieringsconstructies van banken en gemeente (blijvers- en duurzaamheidslening bijvoorbeeld), in één pakket aan inwoners worden aangeboden. Hierbij wordt ook het effect van de investeringen op de maandelijkse woonlasten en wooncomfort in beeld gebracht.
  - Waar mogelijk de eigenaren laten meeliften in de buurten waar de corporatie ook bezig is.
- Gezien het karakter van de kernen in Houten verwachten wij dat ouderen in een meer stedelijke omgeving eerder zullen kiezen voor een gelijkvloerse woning in een appartementencomplex. In de kernen met een meer dorps karakter zal men eerder kiezen voor een gelijkvloerse woning met een eigen tuintje dan voor een appartement zonder tuin. Het strekt tot aanbeveling om bij de ontwikkeling van geclusterde en levensloopgeschikte woningen in te zetten op een zo divers mogelijk aanbod:
  - In de kern Houten vormen appartementen, eventueel gecombineerd met een beperkt aantal patiowoningen, aantrekkelijk aanbod, in de nabijheid van voorzieningen (plm 500 meter) zoals huisarts, apotheek, winkel voor dagelijkse boodschappen en een ontmoetingsruimte.
  - Ook is het van belang om in de andere kernen woonvormen voor ouderen te ontwikkelen, waarbij het zwaartepunt meer zou moeten liggen bij grondgebonden woningen (zoals het hofjesconcept). Ook hier zo dicht mogelijk bij de aanwezige voorzieningen.
  - In de (kleinste) kernen zal er onder ouderen behoefte groeien voor woonconcepten waar men toezicht houdt op elkaar en sociale cohesie bevordert. Veel ouderen blijven het liefst in hun eigen kern wonen. Daarom bevelen wij het aan om in de (kleine) kernen kleinschalige woonconcepten mogelijk te maken indien daar vanuit de samenleving behoefte aan blijkt en men een collectief particulier initiatief wil starten.

Behoefte aan toegankelijke woningen (2017-2035) in Houten

Mobiliteitsbeperking aantal huishouden	Gewenste type woning / woonvorm op basis van beperking	Woningaanbod 2016 (*1)	Groei 2017-2035 (*2)	Benodigd woningaanbod in 2035 (indicatief)
Licht (1.845 in 2017)	Nultredenwoning (*3)	3.500 (*4)	737	4.237
Matig (975 in 2017)	**Rollator** toe- en doorgankelijk	2.300 (*5)	761	3.061
Zwaar (110 in 2017)	**Rolstoel** toe- en doorgankelijk	400 (*6)	88	488
Totaal			1586	

*1) Bronnen: woningvoorraad Viveste ouderen 65+ en Miva-woningen (2016) en WOZ-bestand gemeente. Aanbod lijkt groter dan aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking. Dat is ook wenselijk, omdat deze woningen ook worden bewoond door mensen zonder beperking.

*2) Volgens Woonzorgplanner 2017 (Atrivé) + 10% (Companen

*3) Definitie: Basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en slaapkamer) zijn gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of per lift bereikbaar.

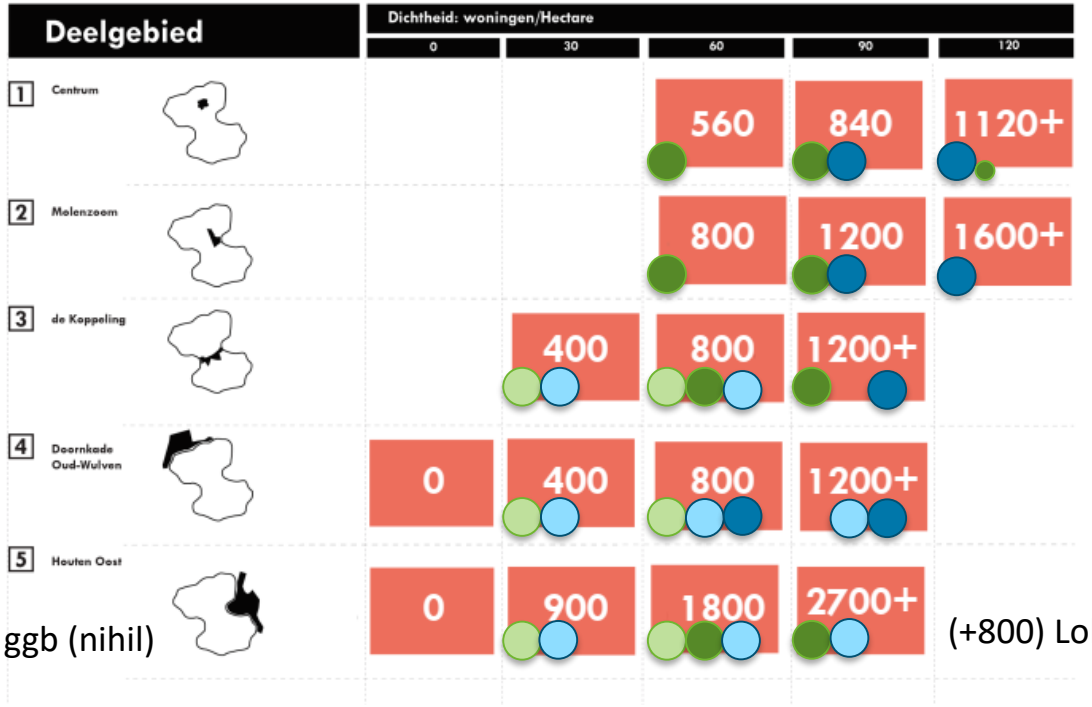
Dit kan zijn een benedenwoning, appartement met lift, bungalow, patiowoning of eengezinswoning met alle primaire ruimtes op de begane grond.

*4) Dit is een schatting. Het betreft 1.400 sociale huurwoningen (minus bovenwoningen) en 2.100 overige huur- en koopwoningen (met uitsluiting van een geschat aantal bovenwoningen).

*5) 600 sociale huurwoningen en een aanname wat betreft overige woningen.

*6) 120 sociale huurwoningen en een aanname wat betreft overige woningen.

TOETSING RUIMTELIJKE MODELLEN



Lokaal: traditioneel ggb (nihil)

Lokaal: traditioneel app (+3.100)

(+800) Lokaal: modern ggb

(+400) Lokaal: modern app

In het kader van de Ruimtelijke Koers is een aantal ruimtelijke modellen uitgewerkt. Daarin worden verschillende zoekgebieden onderscheiden die invulling kunnen geven aan de woningbehoefte. Deze zoekgebieden toetsen we aan de woningbehoefte uit Houten. Per zoekgebied schetsen we in verschillende uitwerkingen van dichtheden de kansen om op specifieke (lokale) woonwensen in te spelen. Daarbij gaat het om richtingen. Om als bouwsteen voor afwegingen te kunnen bieden is dit vrij absoluut weergegeven. In de praktijk lopen woonvoorkeuren meer in elkaar over.

Ruimtelijk model 1. Compacte stad – programma



Programmatische haalbaarheid

390 lokale vraag appartementen (modern)
Rest: 2.330 voor regionale vraag

deel 3.115 lokale vraag appartementen (traditioneel)

deel 785 lokale vraag grondgebonden (modern)

Wonen

- Focus ligt op stedelijke milieus waarbij voornamelijk gelijkvloerse woningen (appartementen) worden toegevoegd.

Model 1: getalsmatig effect woningbehoefte

	Behoefte lokaal tot 2040	Mogelijkheid in Ruimtelijk Model	Tekort tov lokale behoefte	Ruimte voor regionale behoefte
Traditioneel ggb	Nihil			
Traditioneel app	+3.100	1.200	1.900	
Modern ggb	+795	1.200		405
Modern app	+390	2.720		2.330

Stagnatie doorstroming

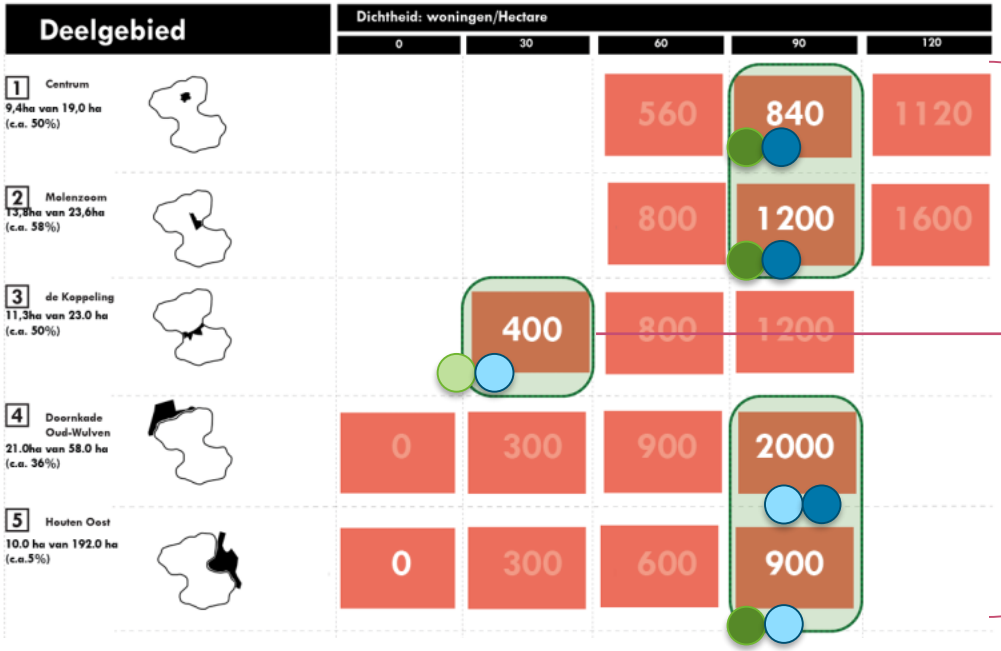
Noodzakelijke instroom vergelijkbaar met scenario instroom van 3.000 extra huishoudens → +30% extra instroom

Ruimtelijk model 1. Compacte stad – parameters

Programma	Mono	**Mono - mix**	Mix
Woningtypen	50% gelijkvloers – 50% eengezins	75% gelijkvloers – 25% eengezins	**100% gelijkvloers (appartementen)**
Bouwhoogte – dichtheid	Laagbouw – middelhoog	Laagbouw - middelhoog – hoogbouw	**Middelhoog – hoogbouw**
Mobiliteit	Optimalisatie bestaande situatie	**Kleinschalig OV toevoegen** **Model 1B: toevoeging station de koppeling.**	HOV en nieuwe mobiliteit (MaaS)
Landschap	**Bestaande stadsrand**	Integratie landschap in stedelijk weefsel	Nieuwe infrastructuur door landschap

Model 2

Ruimtelijk model 2. ‘Ketting van knopen’ – programma



Programmatische haalbaarheid

+395 lokale vraag appartementen (modern), rest regionaal

regionale vraag grondgebonden (traditioneel)

+795 lokale vraag grondgebonden (modern), rest regionaal

deel +3.100 lokale vraag appartementen (traditioneel)

Wonen

- De gebieden bieden de mogelijkheid om diverse woon- en werkmilieus toe te voegen in verschillende dichtheden. Er worden zowel appartementen als grondgebonden woningen toegevoegd.

Model 2: getalsmatig effect woningbehoefte

	Behoefte lokaal tot 2040	Mogelijkheid in Ruimtelijk Model	Tekort tov lokale behoefte	Ruimte voor regionale behoefte
Traditioneel ggb	Nihil	400		400
Traditioneel app	+3.100	2.940	160	
Modern ggb	+795	935		140
Modern app	+390	1.065 (75%app)		675

Doorstroming goed mogelijk

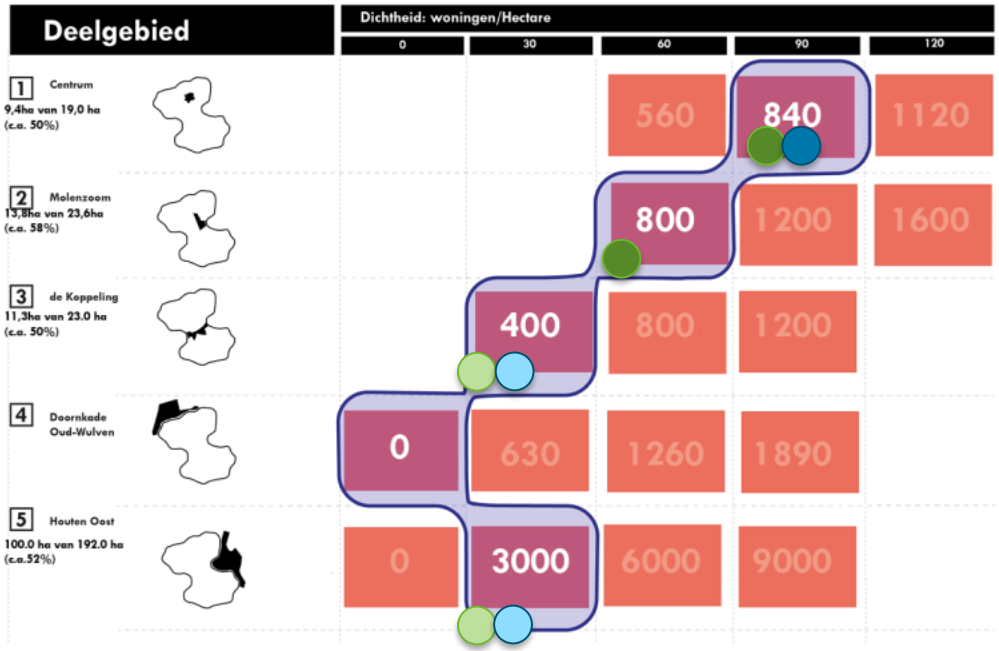
Noodzakelijke instroom derde van scenario 7.500 (+10% instroom)

Ruimtelijk model 2. ‘Ketting van knopen’ – parameters

Programma	Mono	Mono - mix	**Mix**
Woningtypen	50% gelijkvloers – 50% eengezins	**75% gelijkvloers – 25% eengezins**	100% gelijkvloers (appartementen)
Bouwhoogte – dichtheid	Laagbouw – middelhoog	**Laagbouw - middelhoog – hoogbouw**	Middelhoog – hoogbouw
Mobiliteit	Optimalisatie bestaande situatie	Kleinschalig OV toevoegen	**HOV en nieuwe mobiliteit (MaaS)**
Landschap	Bestaande stadsrand	Integratie landschap in stedelijk weefsel	**Nieuwe infrastructuur door landschap**

Model 3

Ruimtelijk model 3. Herdefinitie oostrand – programma



Programmatische haalbaarheid

deel +390 lokale vraag appartementen (modern)

deel +3.100 lokale vraag appartementen (traditioneel)

+795 lokale vraag grondgebonden (modern)

Rest: 1.740 voor regionale vraag (trad& mod)

Wonen

- In het Centrum en op de Molenzoom worden stedelijke milieus toegevoegd met gelijkvloerse woningen. In Houten Oost wordt een mix van woningtypen toegevoegd. Zo ontstaat er een variëteit aan woonmilieus.
- Aan de oostrand van het uitleggebied Houten Oost, op de grens met het buitengebied, wordt voorgesteld ecodorpen te ontwikkelen. Dit zijn gemeenschappen met als doel zowel ecologisch, als sociaal en economisch duurzaam te zijn.

Model 3: getalsmatig effect woningbehoefte

	Behoefte lokaal tot 2040	Mogelijkheid in Ruimtelijk Model	Tekort tov lokale behoefte	Ruimte voor regionale behoefte
Traditioneel ggb	Nihil	1.700		1.700
Traditioneel app	+3.100	1.640	1.460	
Modern ggb	+795	1.700		905
Modern app	+390		390	

Enige stagnatie doorstroming

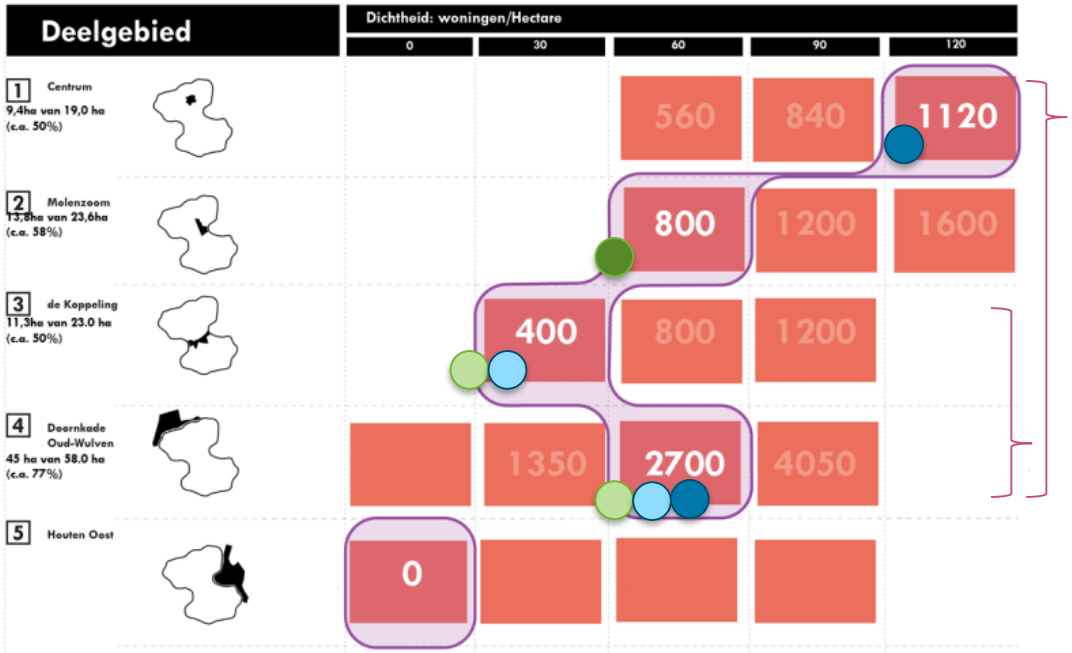
Noodzakelijke instroom is 85% van scenario instroom van 3.000 extra huishoudens, maar wel verdeeld over verschillende leefstijlen → per leefstijl ca +15% extra instroom

Ruimtelijk model 3. Herdefinitie oostrand – parameters

Programma	**Mono**	Mono - mix	Mix
Woningtypen	**50% gelijkvloers – 50% eengezins**	75% gelijkvloers – 25% eengezins	100% gelijkvloers (appartementen)
Bouwhoogte – dichtheid	**Laagbouw – middelhoog**	Laagbouw - middelhoog – hoogbouw	Middelhoog – hoogbouw
Mobiliteit	Optimalisatie bestaande situatie	**Kleinschalig OV toevoegen**	HOV en nieuwe mobiliteit (MaaS)
Landschap	Bestaande stadsrand	**Integratie landschap in stedelijk weefsel**	Nieuwe infrastructuur door landschap

Model 4

Ruimtelijk model 4. Ontwikkeling noordzijde – programma



Programmatische haalbaarheid

+395 lokale vraag appartementen (modern) Rest: 725 voor regionale vraag

deel +3.100 lokale vraag appartementen (traditioneel)

+795 lokale vraag grondgebonden (modern)

Rest: 1.440 voor regionale vraag (trad& mod)

Model 4: getalsmatig effect woningbehoefte

	Behoefte lokaal tot 2040	Mogelijkheid in Ruimtelijk Model	Tekort tov lokale behoefte	Ruimte voor regionale behoefte
Traditioneel ggb	Nihil	1.100		1.100
Traditioneel app	+3.100	800	2.300	
Modern ggb	+795	1.100		305
Modern app	+390	2.020		1.630

Stagnatie doorstroming

Noodzakelijke instroom vergelijkbaar met scenario instroom van 3.000 extra huishoudens, met een accent bij moderne leefstijlen maar ook meer traditionele leefstijlen → +20% extra instroom moderne leefstijlen en +10% extra instroom traditionele leefstijlen

Ruimtelijk model 4. Ontwikkeling noordzijde – parameters

Programma	Mono	**Mono - mix**	Mix
Woningtypen	50% gelijkvloers – 50% eengezins	**75% gelijkvloers – 25% eengezins**	100% gelijkvloers (appartementen)
Bouwhoogte – dichtheid	Laagbouw – middelhoog	**Laagbouw - middelhoog – hoogbouw**	Middelhoog – hoogbouw
Mobiliteit	Optimalisatie bestaande situatie	**Kleinschalig OV toevoegen**	HOV en nieuwe mobiliteit (MaaS)
Landschap	Bestaande stadsrand	**Integratie landschap in stedelijk weefsel**	Nieuwe infrastructuur door landschap

Vergelijking ruimtelijke modellen en (lokale) woningbehoefte

Programmatisch zien we de volgende vergelijking, waarbij we de voorgestane ontwikkeling per model afzetten tegen de lokale behoefte. Bij een programma in het model dat de lokale behoefte overstijgt, geven we dit aan met een groene kleur (in dat geval zullen huishoudens uit de regio aangetrokken moeten worden). Indien er onvoldoende woningen in het programma zitten voor de lokale behoefte, is dit met rood aangegeven.

	Lokale behoefte	**Invulling model 1**	**Invulling model 2**	**Invulling model 3**	**Invulling model 4**
Trad.ggb	+0		**400**	**1.700**	**1.100**
Trad.app	3.100	**1.200**	2.940	**1.640**	**800**
Modern ggb	800	**1.200**	935	**1.700**	**1.100**
Modern app	400	**2.720**	**1.065**		**2.020**

Bron: Ruimtelijke modellen, bewerking Companen

Lokale behoefte en indicatie invulling woningbouw bij verschillende ruimtelijke modellen (afwijkingen van 20% van de behoefte zijn gekleurd: **rood** = er wordt te weinig gebouwd voor de lokale vraag, **groen** = het model vraagt invulling vanuit de regionale vraag)

Op weg naar de Ruimtelijke Koers



Prettig wonen voor iedereen!







Hoe wil jij wonen?
Enquête onder 16 t/m 29-jarigen

Inhoudsopgave

Pagina	Onderwerp
3	Waarom een Ruimtelijke Koers?
4	De deelnemers aan de enquête
6	Wat vind je het leukst aan wonen in Houten?
7	Wat kun je aan wonen besteden?
9	Waar wil je wonen in Houten?
13	Hoe wil jij wonen in Houten?
15	Welke voorzieningen wil je dichtbij?
19	Welke woonvorm spreekt je aan?
21	Wat vind je verder nog belangrijk?
23	Vervolg

Dit verslag bevat onderzoeksresultaten. Het zijn voorlopige bouwstenen voor de ontwikkeling van de Ruimtelijke Koers. U kunt aan dit verslag geen rechten ontlenen. De definitieve afwegingen worden gemaakt door het College van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad van de Houten.

Prettig wonen voor iedereen!

In Houten is er weinig woonruimte voor jonge mensen. Daar wil de gemeente iets aan doen. We willen de komende jaren extra woningen bouwen voor starters op de woningmarkt. Maar wat voor woonruimte moet dat zijn? En waar? De gemeente heeft inwoners van 16 t/m 29 jaar gevraagd een enquête in te vullen. Wat vind jij belangrijk? Hoe zou jij willen wonen?

In deze rapportage lees je de resultaten van de enquête waaraan bijna 1000 inwoners hebben mee gedaan. Hiermee hebben zij hun mening gegeven over het wonen in Houten, nu en in de toekomst.

De uitkomsten van deze enquête maken deel uit van alle wensen en ideeën die de gemeente heeft opgehaald bij de inwoners van Houten sinds de startbijeenkomst op 12 juni 2019. De opbrengst van het participatietraject betrekt de gemeente bij het opstellen van de Ruimtelijke Koers van Houten. Op de volgende pagina leest u er meer over. Gevolgd door de uitkomsten van de enquête.

De gemeente bedankt alle deelnemers voor hun bijdrage!

Waarom een Ruimtelijke Koers?



Houten en de omliggende regio zijn erg in trek. Veel mensen willen hier blijven of komen wonen. De komende jaren zijn in Houten veel nieuwe woningen nodig. Voor ouderen en gezinnen, maar ook voor jonge starters. In de hele regio is er een woningbehoefte van ruim 100.000 woningen tot 2040.
De gemeente Houten wil antwoord geven op deze enorme woningvraag en wil 4.000 tot 5.000 nieuwe woningen bouwen. Wat, hoe en waar we dat als gemeente kunnen en willen doen, werken we uit in een Ruimtelijke Koers voor Houten.

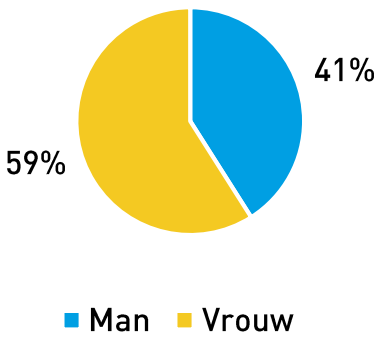


De toevoeging van 4.000 tot 5.000 woningen heeft flinke gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Houten. Ter vergelijking: op het moment heeft Houten ongeveer 20.000 woningen. De komst van de nieuwe woningen en hun bewoners betekent ook iets voor de Houtense samenleving en leefomgeving. Denk aan de mobiliteit, het landschap, de voorzieningen, onze duurzaamheidsambities en de werkgelegenheid. Al deze thema's krijgen aandacht bij de ontwikkeling van de Ruimtelijke Koers. Daarbij is het nodig keuzes te maken.

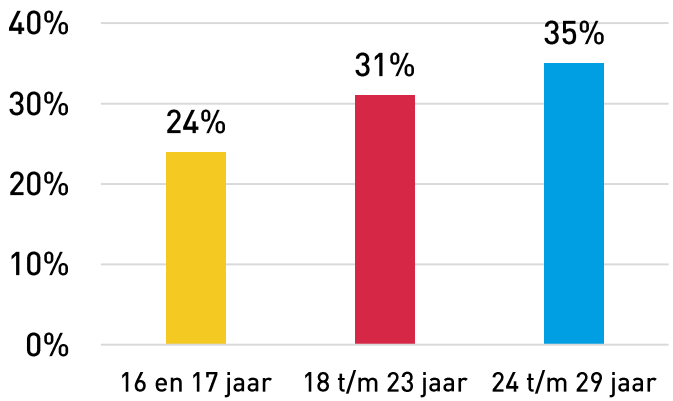
Om zoveel mogelijk inwoners, bedrijven en (maatschappelijke) organisaties te betrekken bij de ontwikkeling van de Ruimtelijke Koers, zijn er in juni en juli 2019 verschillende activiteiten georganiseerd door de gemeente. Gevraagd is hoe inwoners de groei van Houten voor zich zien. Waar zouden we extra woningen kunnen bouwen? Wat is belangrijk voor Houtenaren om ook in de toekomst prettig in Houten te kunnen wonen? Aangezien de jongere generaties amper vertegenwoordigd waren organiseerde de gemeente in het najaar extra activiteiten zoals gastlessen op een middelbare school en deze enquête onder inwoners van 16 t/m 29 jaar. Ook de Kinderraad heeft meegedacht! Al deze inbreng neemt de gemeente mee in de Ruimtelijke Koers, die de gemeenteraad in 2020 zal vaststellen.

De deelnemers

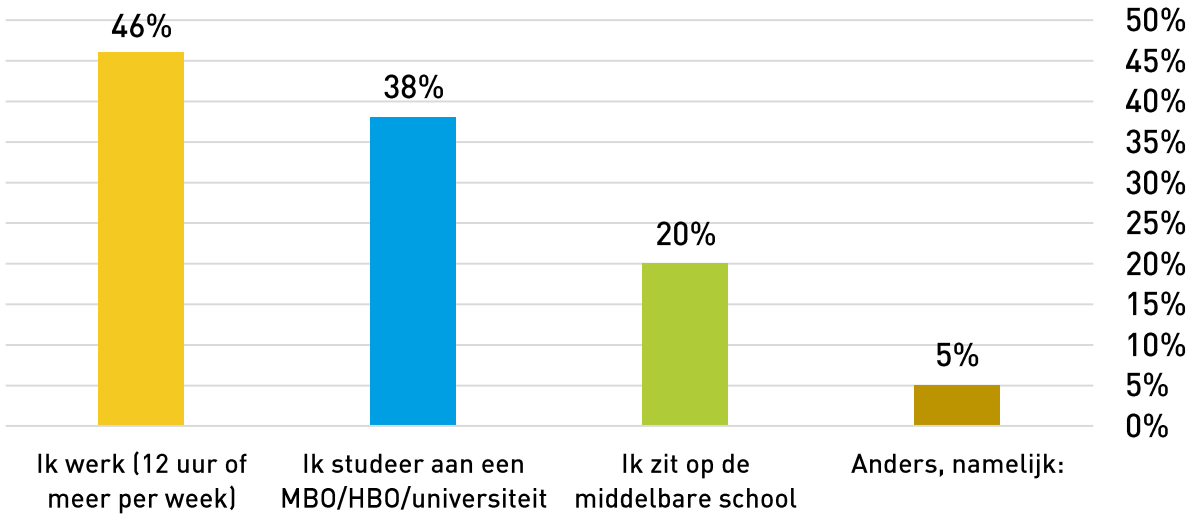
Geslacht



Leeftijd



Wat doe je op dit moment?



** Op deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk*

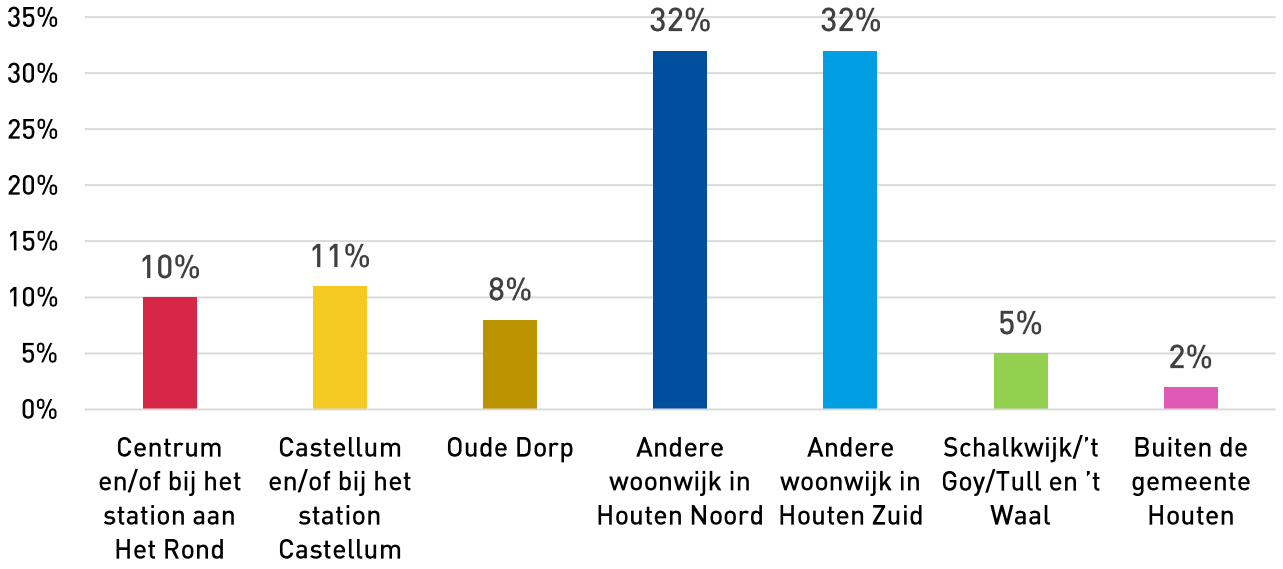
Representativiteit
Het aantal inwoners in Houten tussen de 16 en 29 jaar betreft 7.660. In totaal hebben er 990 mensen meegedaan aan dit onderzoek. Dit staat gelijk aan 13% van de doelgroep. Dit maakt het onderzoek representatief. Gekeken naar de verschillende leeftijdscategorieën is onderstaande verdeling te zien:

leeftijdscategorie	Deelnemers onderzoek	% van het totaal in de doelgroep
16 – 17 jaar	236	16%
18 – 23 jaar	411	9%
24 – 29 jaar	343	12%

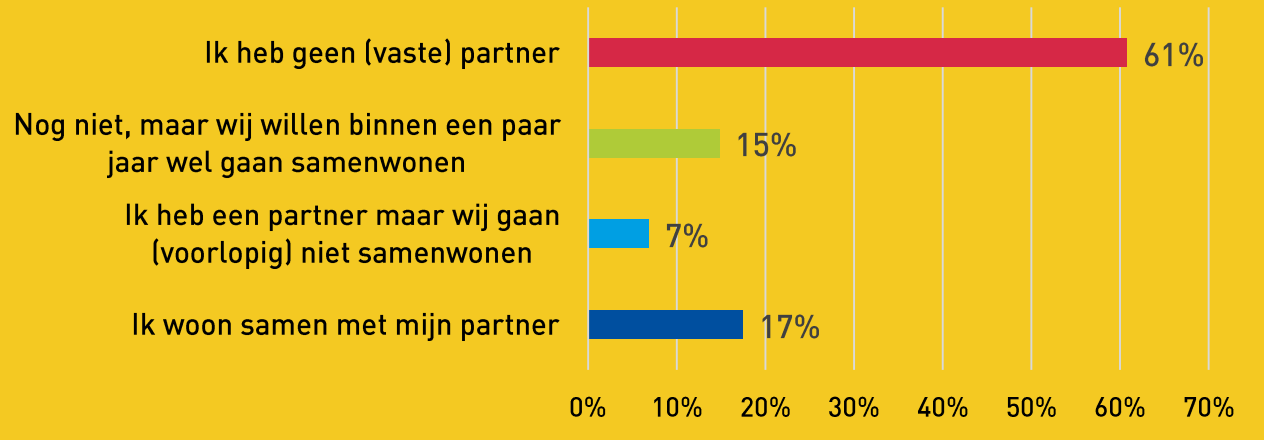
Anders, namelijk:
- Ik heb een tussenjaar
- Ik volg een BBL opleiding
- Ik ontvang een Wajong uitkering
- Ik doe vrijwilligerswerk
- Ik ben net afgestudeerd
- Ik ben werkzoekend
- Ik ben op dit moment ziek thuis
- Ik werk bij een dagbesteding

De deelnemers

Waar woon je nu?



Woon je samen met je partner?



Leeftijd, levensfase en woonvorm

Uit dit onderzoek blijkt dat de meeste Houtenaren tussen de 16 en 29 jaar nog thuis wonen (73%). Ook wanneer deze (meer dan) 12 uur per week werken (51%, waarvan 9% werk en school/ studie combineren). Op pagina 13 is de woonwens te zien van de deelnemers. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de deelnemers graag in een koopwoning wil wonen, als zij dit kunnen betalen.

Hoe woon je nu?

In een eigen huurwoning



Bij mijn ouders/verzorgers



In een studentenhuis



In een eigen koopwoning



Wat vind je het leukst aan wonen in Houten?

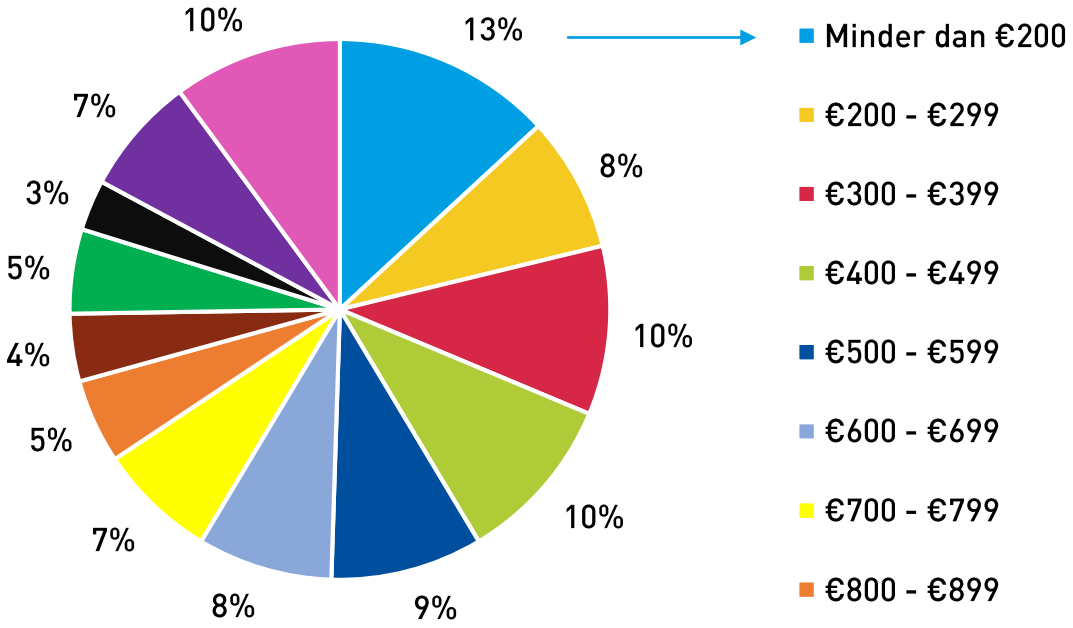


Wat is het bedrag dat je op dit moment maximaal kunt besteden aan woonruimte?

Aan de deelnemers is gevraagd hoeveel zij op dit moment maximaal kunnen besteden aan woonruimte. Uit de resultaten (zie cirkeldiagram rechts) blijkt dat de deelnemers zeer verschillende bedragen noemen.

Bestedingsruimte koppels en alleenwonenden

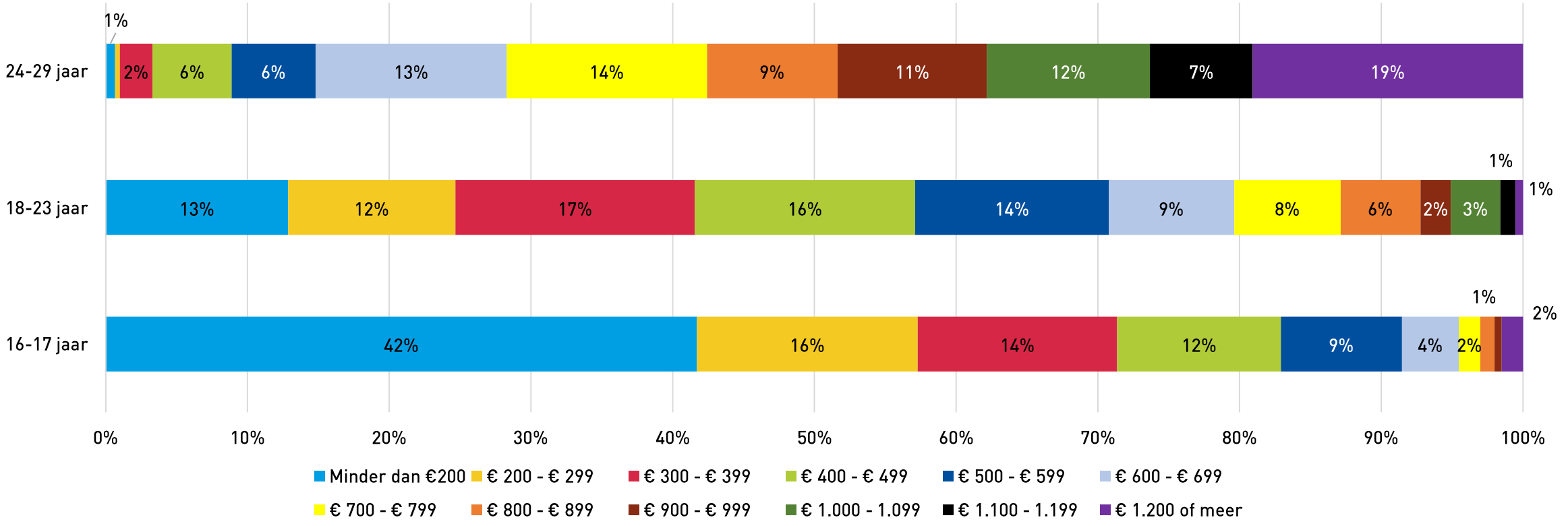
Er is gekeken naar de bestedingsruimte en de woonsituatie. Hieruit blijkt dat de deelnemers die samen wonen met hun partner het meest te besteden hebben: 54% van hen heeft meer dan €1000,- per maand te besteden. Het genoemde bedrag is het gezamenlijk te besteden bedrag. Van de deelnemers die graag samen willen wonen met hun partner, hebben de meesten een bedrag tussen de €600,- en €799,- ter beschikking. De groep die op dit moment het minst kan besteden aan woonruimte zijn de deelnemers zonder vaste partner.



Wat is het bedrag dat je op dit moment maximaal kunt besteden aan woonruimte?

Bestedingsruimte en leeftijd

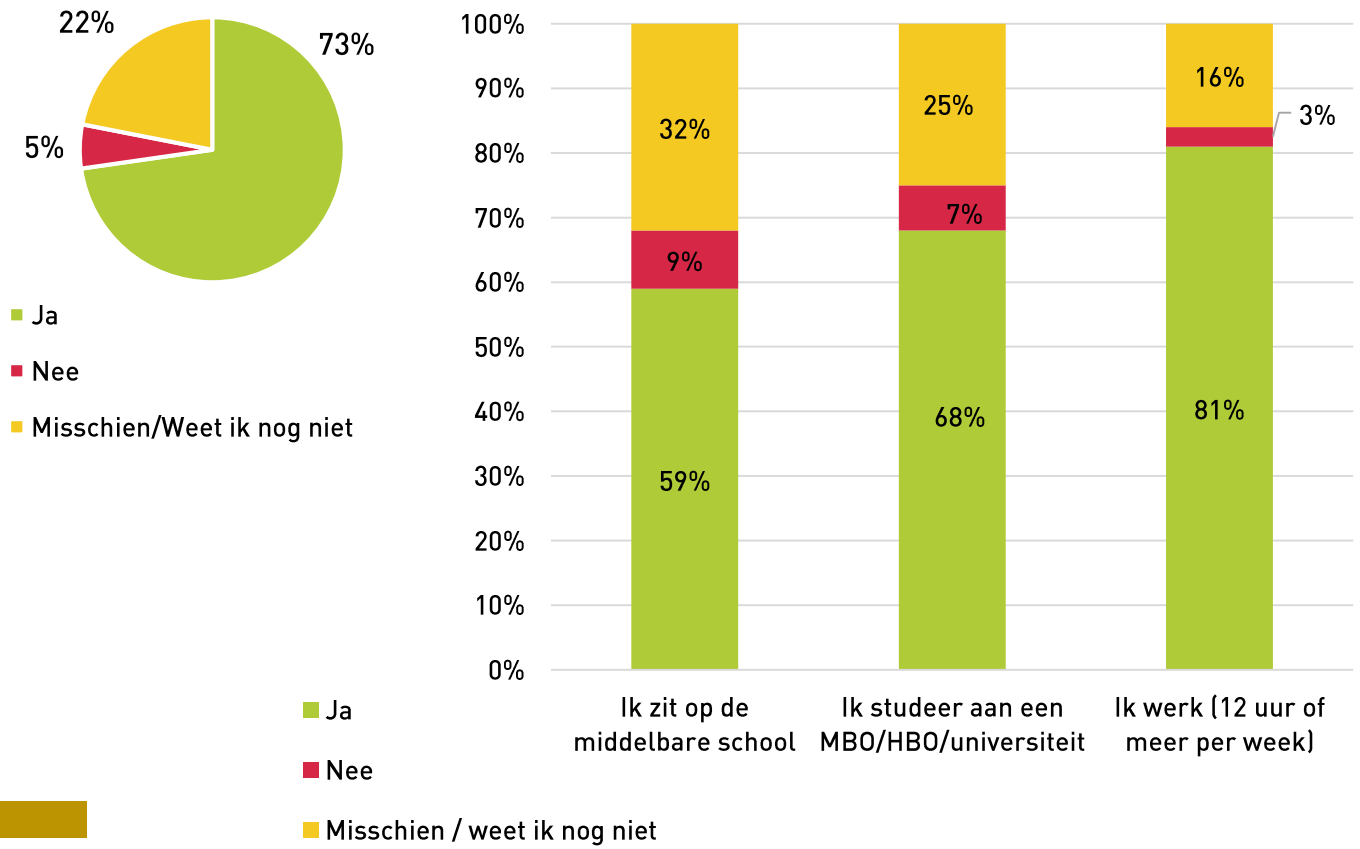
Gekeken naar leeftijd (zie staafdiagram) is te zien dat de deelnemers van 16 en 17 jaar het minst te besteden hebben: 42% van hen heeft minder dan €200,- per maand om te besteden aan woonruimte. Het grootste deel van de deelnemers in de leeftijd 18-23 jaar hebben €300,- tot €499,- per maand te besteden. De hoogste leeftijdscategorie (24 tot 29 jaar) hebben het meest te besteden: 19% van hen heeft €1.200,- of meer per maand om te besteden aan woonruimte.



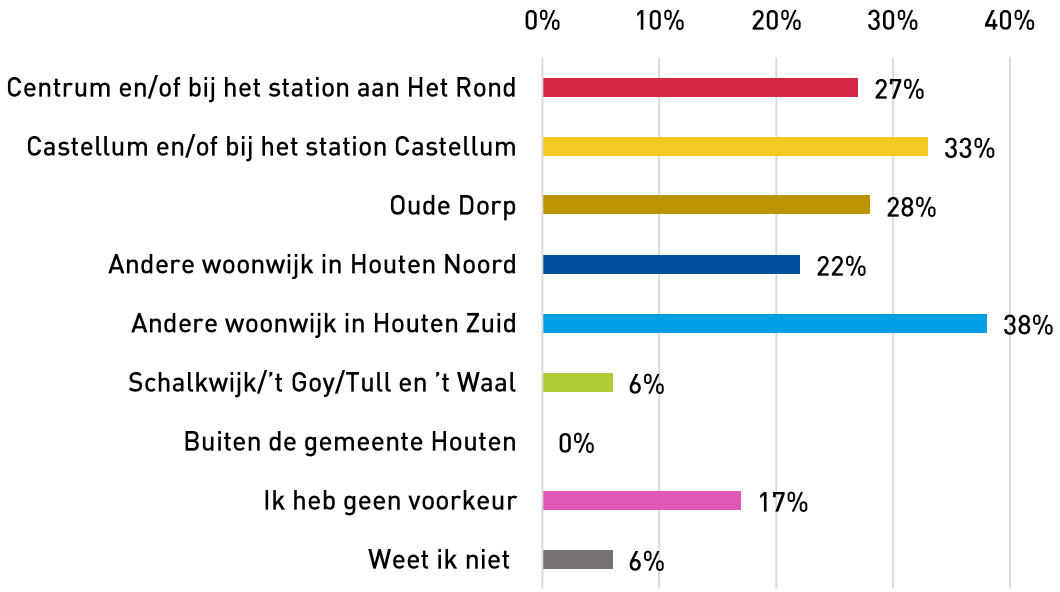
Waar wil je wonen in Houten?

Er is aan de deelnemers gevraagd of zij ook in de toekomst graag in Houten willen wonen, mocht dit mogelijk zijn. Hieruit blijkt dat een ruime meerderheid dat wil (zie cirkeldiagram links). Uitgesplitst in levensfase (zie staafdiagram daarnaast) is te zien dat in elke levensfase (scholier, student, werkende) de meeste deelnemers in Houten willen blijven in de toekomst. De deelnemers wonen in de toekomst vooral graag in Houten Zuid/ Houten Castellum (zie rechter grafiek). Ook het centrum en het Oude Dorp zijn in trek.

Wil je in de toekomst in Houten blijven wonen?



Waar zou je op dit moment het liefst willen wonen in Houten als je mocht kiezen?

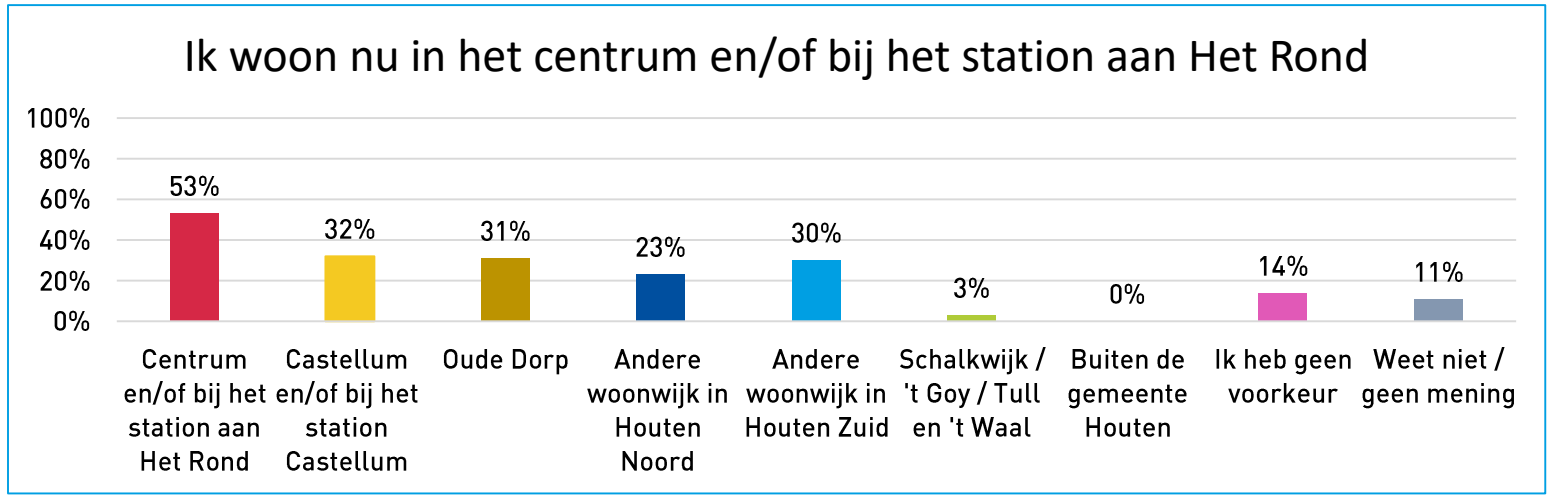


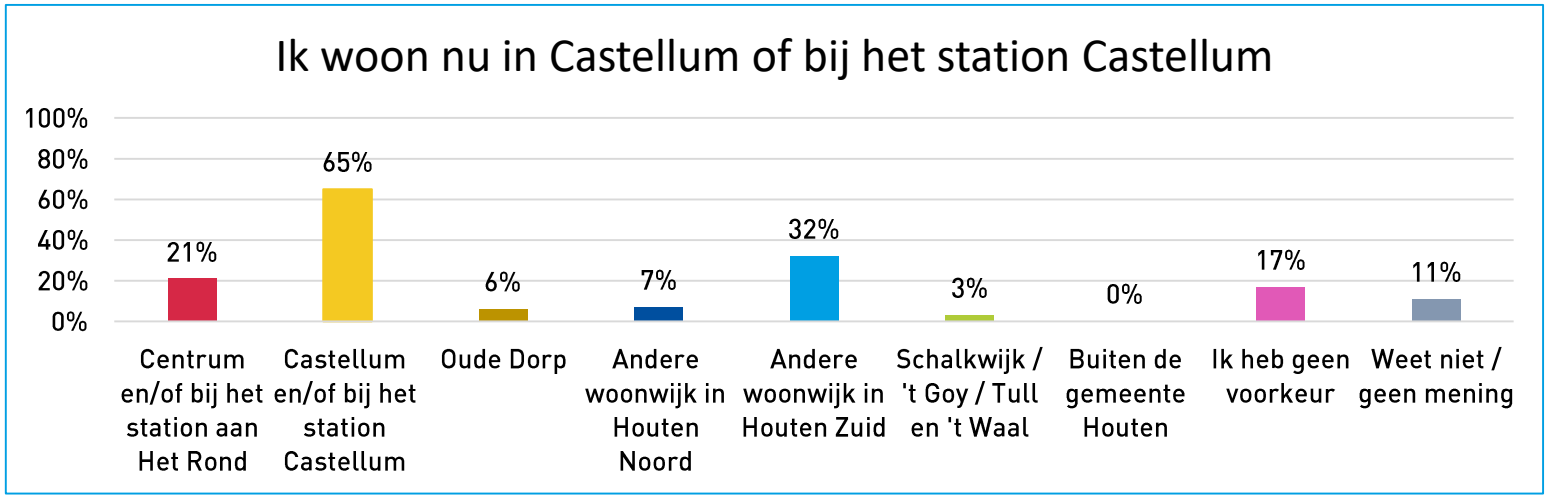
** Op deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk*

Waar wil je wonen in Houten?

In de grafieken hieronder en op de volgende pagina's is te zien waar de deelnemers op dit moment wonen, en waar zij graag zouden willen wonen. Hieruit blijkt dat de deelnemers het liefst in hun huidige wijk blijven wonen. Dit geldt voor alle wijken. Minst trouw aan hun omgeving zijn echter de 16-29-jarigen die in Houten-Noord wonen.

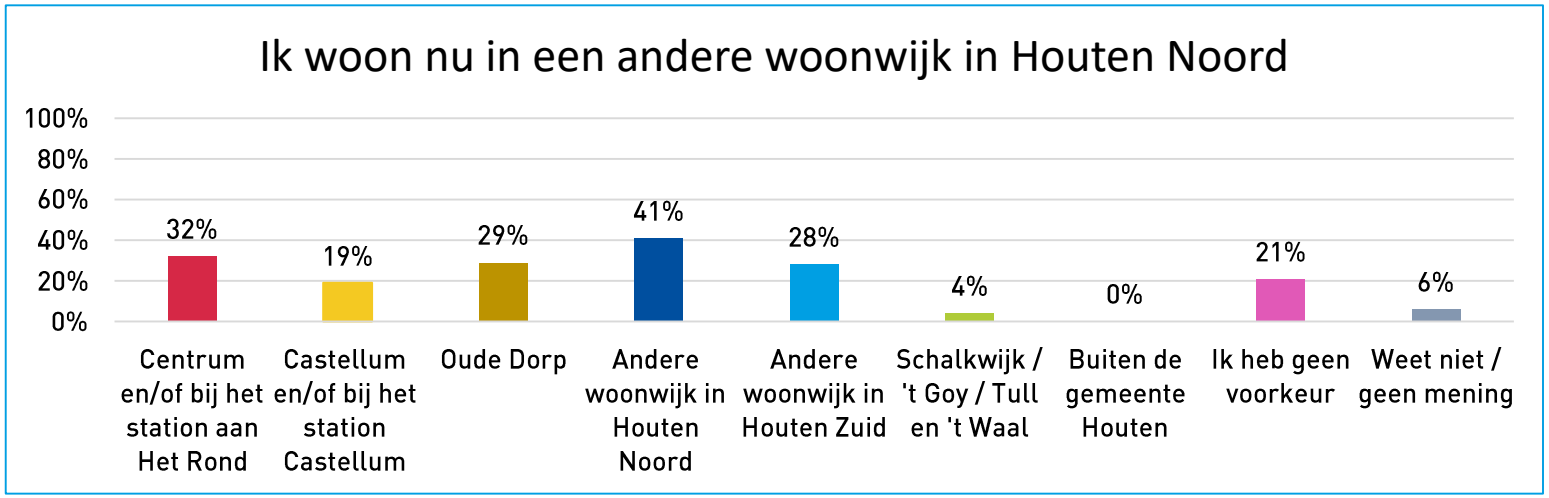
** Op deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk.*

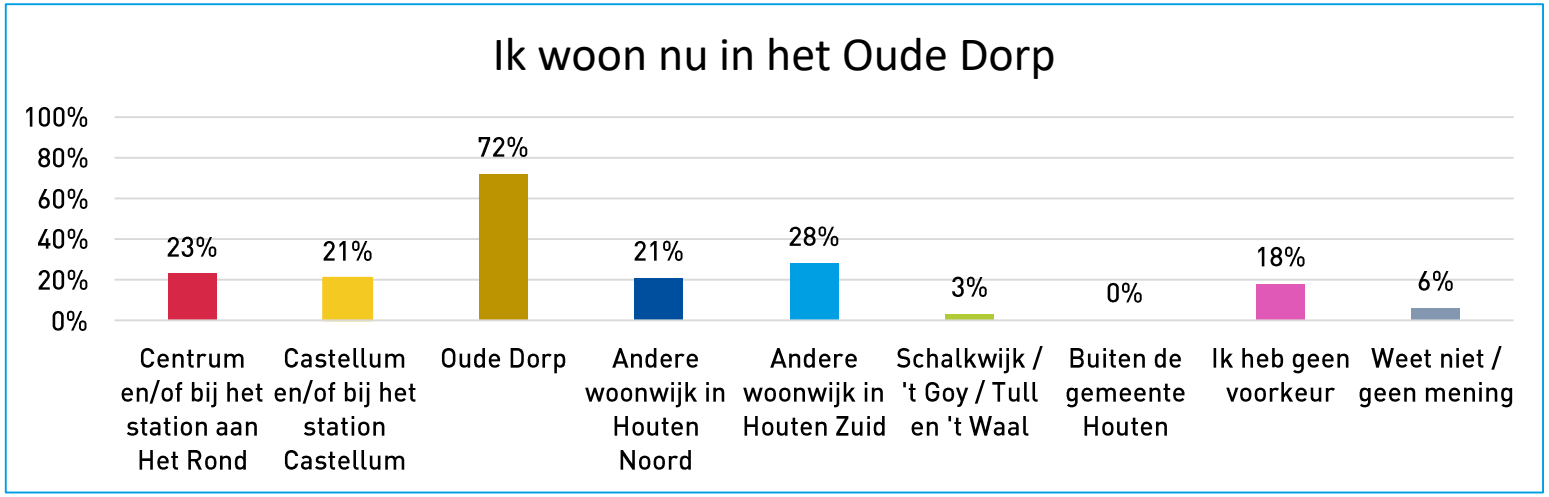




Waar wil je wonen in Houten?

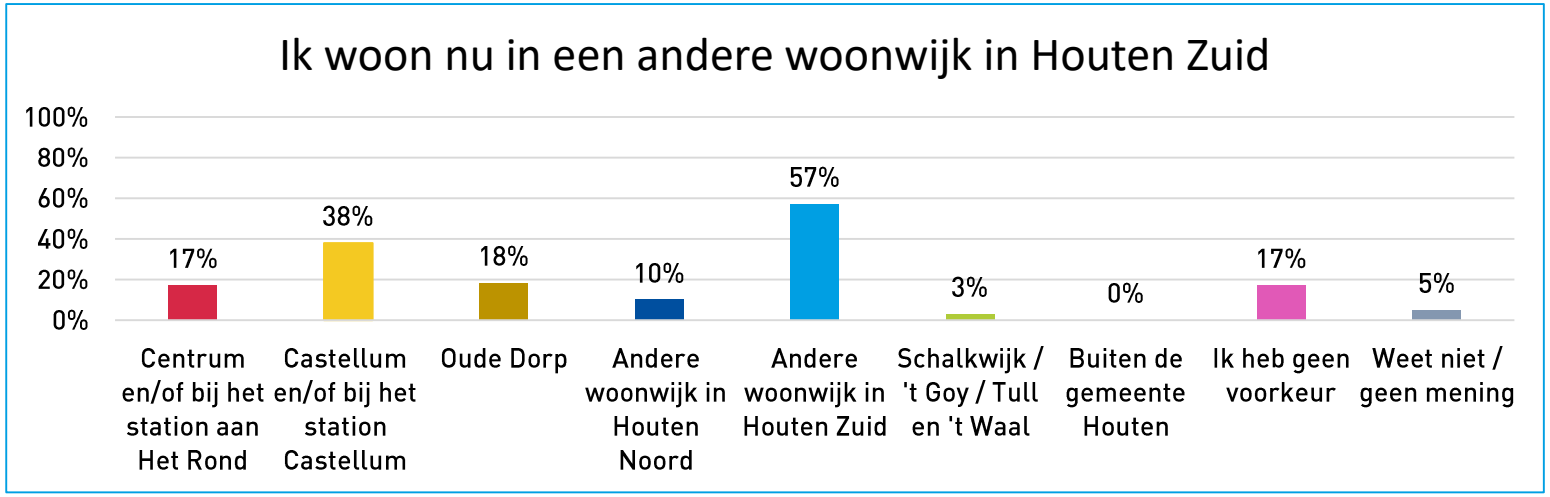
** Op deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk.*

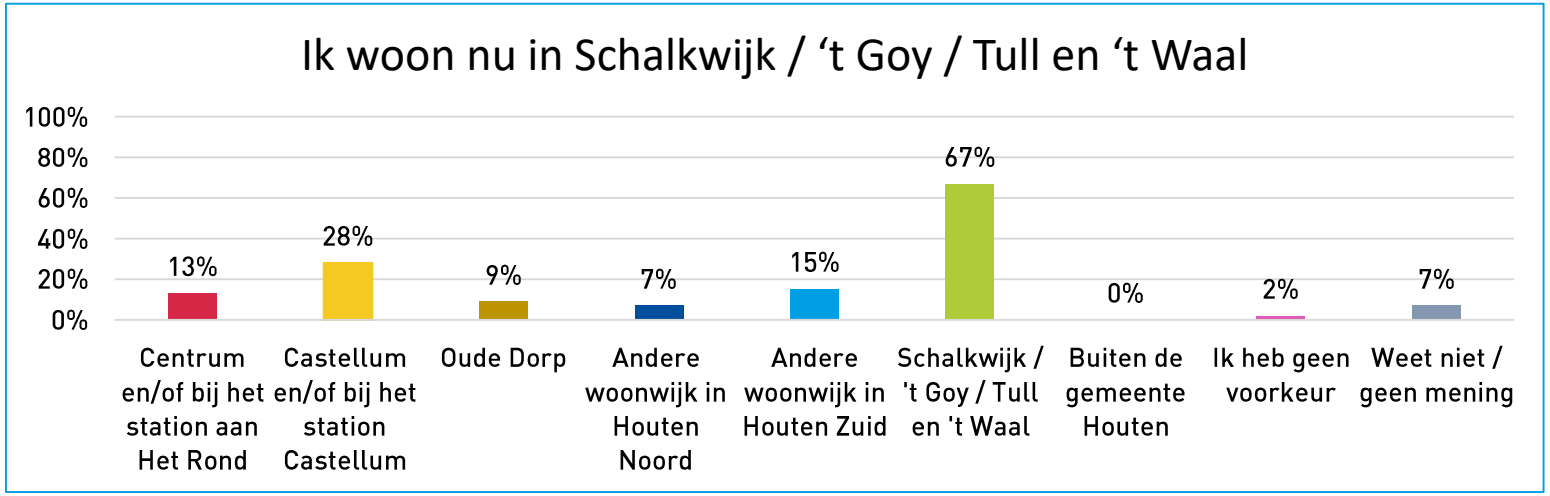




Waar wil je wonen in Houten?

** Op deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk.*



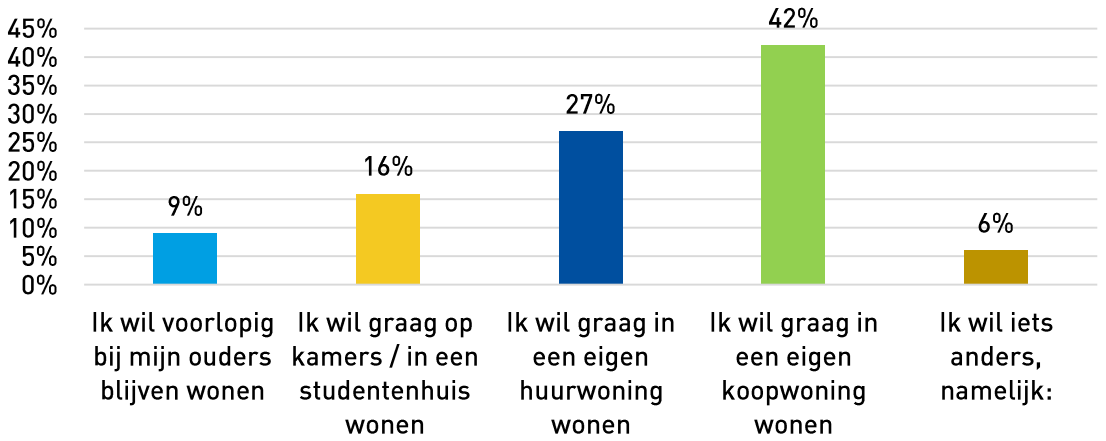


Hoe wil jij wonen?

Hoe wil jij binnen een paar jaar wonen?

Het antwoord op deze vraag laat zien dat de deelnemers het liefst in een koopwoning willen wonen (zie grafiek rechts). Ook geeft 6% aan een ander soort woning te willen. Hierbij wordt onder andere genoemd:

- Ik verwacht dat ik geen eigen huur- of koopwoning kan betalen
- Ik wil blijven wonen zoals ik al doe
- Een containerwoning
- Een tiny house
- Een woonwagen
- Een boerderij

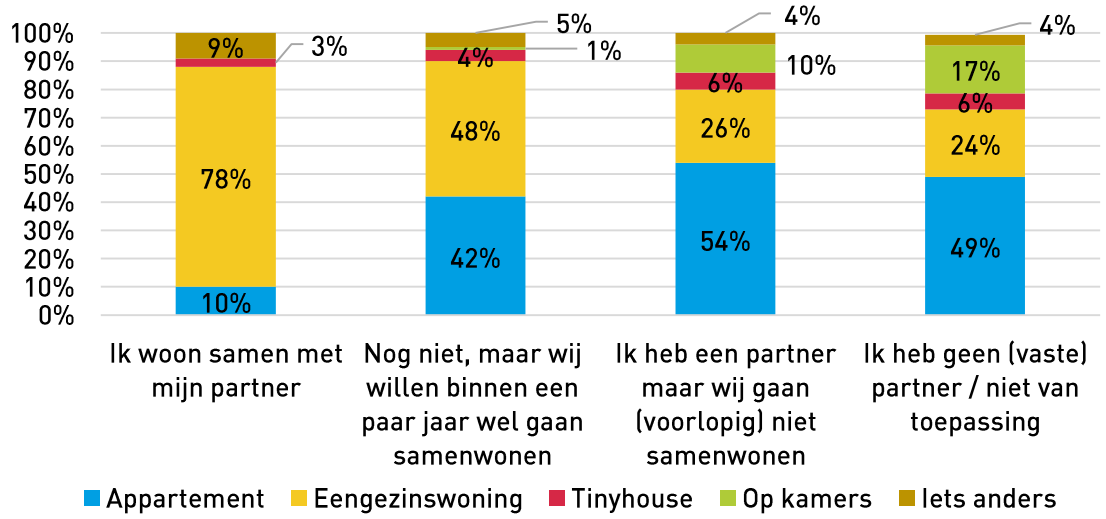


En welke woonvorm past daarbij?

Gekeken naar de woonvorm kiezen de meeste deelnemers die zelfstandig willen wonen voor een appartement (45%) of een eengezinswoning (34%). Op de derde plaats wordt op kamers genoemd (13%) en als vierde een tiny house (5%). Ook heeft 3% aangegeven in een ander soort woning te willen wonen. Hierbij is vaak genoemd dat zij graag in een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kap willen wonen. Enkele voorbeelden van andere antwoorden die genoemd zijn: een duurzame woning, een woning met werkruimte aan huis of een boerderij.

"Koop of huur maakt mij niet heel veel uit, zolang ik maar een kans krijg om in Houten te kunnen wonen zonder 20 jaar op een wachtrij te staan of voor een 3 kamer woning meer dan €250.000 te betalen."

Van degenen die aangeven in een huurwoning te willen wonen, geeft 77% aan dat de voorkeur uitgaat naar een appartement en 14% naar een eengezinswoning. Van degenen die aangeven in een koopwoning te willen wonen, geeft 32% aan dat de voorkeur uitgaat naar een appartement en 58% geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar een eengezinswoning. Een kleine groep kiest voor iets anders zoals een tiny house.



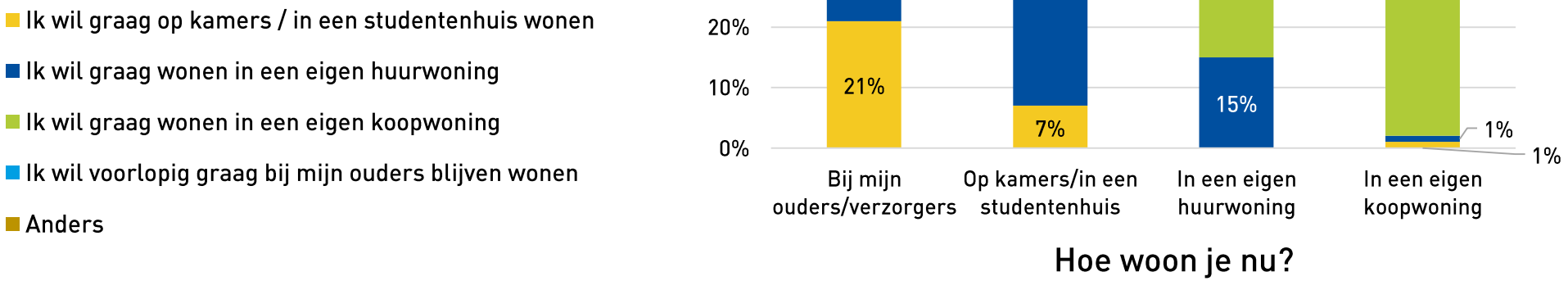
Woonvorm en woonsituatie

Wanneer gekeken wordt naar de woonsituatie (alleenstaand of samenwonend) is te zien dat met name de deelnemers die geen vaste partner hebben, een appartement willen betrekken (zie grafiek rechts). Diegene die samen willen wonen, of dit al doen, willen het liefst een eengezinswoning betrekken. Op kamers is vooral in trek bij alleenstaanden.

Hoe wil jij wonen?

Hoe woon je nu en hoe zou je binnen een paar jaar willen wonen?

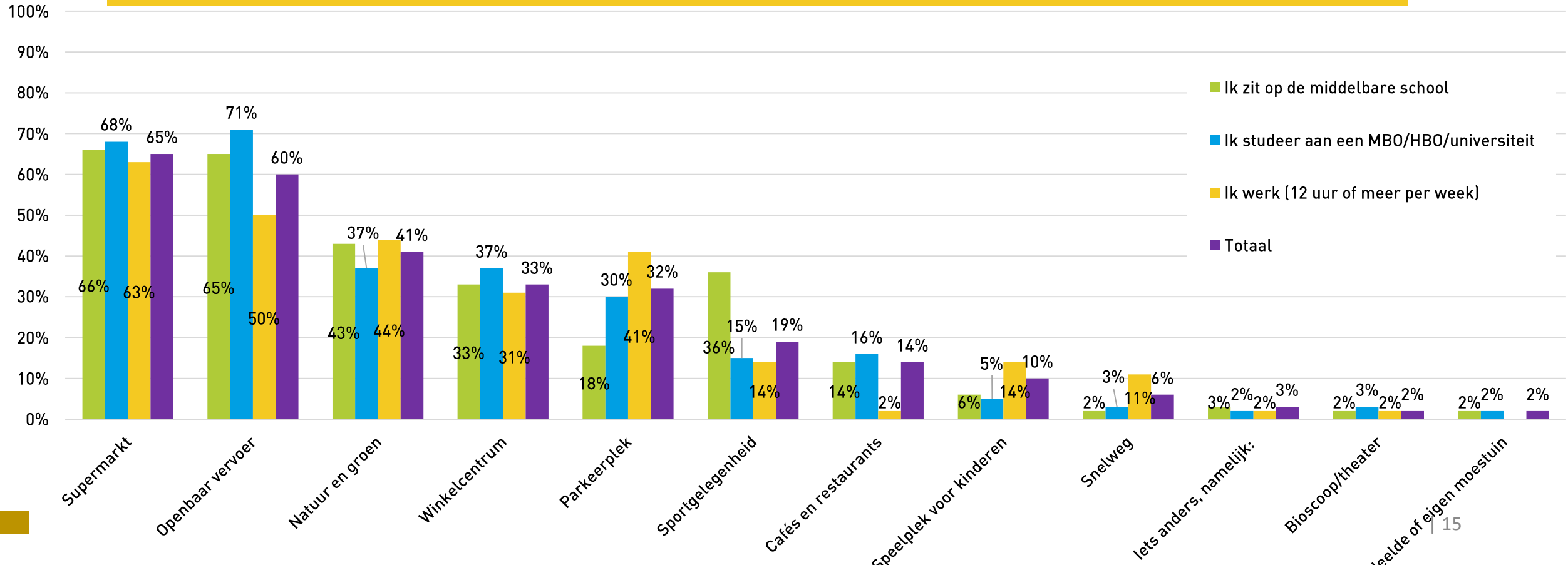
De vraag ‘Hoe wil jij binnen een paar jaar wonen?’ (zie pagina 13) is gecombineerd met de vraag ‘Hoe woon je nu?’ (zie pagina 5). Op deze manier is inzichtelijk gemaakt of de deelnemers in de komende jaren iets willen veranderen aan hun woonsituatie. Er zijn door deze combinatie te maken de volgende conclusies te trekken: De meeste deelnemers willen binnen een paar jaar graag wonen in een koop- of huurwoning. Van de deelnemers die op dit moment al in een eigen huurwoning wonen, wil het grootste deel het liefst doorgroeien naar een koopwoning. Diegene die al een koopwoning bezitten, willen het liefst ook in een koopwoning blijven.



Het aantal respondenten op kamers/ studentenhuis is laag. De uitkomsten geven daarom slechts een indicatie.

Voorzieningen

Er is aan de deelnemers gevraagd welke voorzieningen zij graag dichtbij hun woning willen hebben. Voorzieningen als een supermarkt en openbaar vervoer zijn het meest genoemd. Wanneer deze vraag gecombineerd wordt met de levensfase (schoolgaand, studerend of werkend) is te zien dat de levensfase niet persé de behoefte verandert. Alleen bij de sportvoorzieningen is te zien dat de vraag onder middelbare scholieren veel groter is dan die van deelnemers in andere levensfases. Bij de voorziening 'parkeerplek' springt de behoefte van de werkenden er het meest bovenuit. Dit is ook terug te zien bij de voorziening 'snelweg'. Uit de grafiek kan worden opgemaakt dat een bioscoop of theater niet persé dichtbij aanwezig hoeft te zijn. Ook de nabijheid van de snelweg lijkt (de schaal van Houten in aanmerking nemende) voor de deelnemers niet de hoogste prioriteit te hebben. Een analyse naar leeftijd - een variabele die sterk samenhangt met levensfase - geeft een vergelijkbaar beeld. In de paarse balk is per voorziening te zien welk aandeel deelnemers er in totaal belang aan de nabijheid van een degelijke voorziening hecht.



Voorzieningen

Functiemenging

In Houten zijn ‘wonen’, ‘werken’ en ‘recreëren’ op dit moment vaak gescheiden in woonwijken, bedrijventerreinen en recreatiegebieden. Wanneer er nieuwe woningen worden bijgebouwd in Houten, is het mogelijk deze functies meer te mengen. Zo ontstaan er gebieden waar wonen, werken en recreëren meer door elkaar plaatsvinden in één wijk. Er is aan de deelnemers gevraagd of zij dit een goed idee vinden. Hieruit blijkt dat een kleine meerderheid dit géén goed idee vindt en dus liever de gescheiden functies behoudt (56%, zie diagram rechts). Er is gevraagd naar de achterliggende reden hiervan. De reacties die dit heeft opgeleverd zijn in te delen in verschillende onderwerpen. De meest voorkomende redenen/onderwerpen zijn hieronder benoemd.

Reden vóór het combineren:

- Wonen en werken dichterbij elkaar.
- Vooral voor kleine bedrijven is dit een goede optie.
- Minder leegstand van bedrijventerreinen doordat deze worden omgebouwd tot woningen.
- Veiliger: er zijn minder plekken waar niemand komt, zoals bedrijventerreinen die in het weekend leegstaan.
- Meer diversiteit in de wijken.

Redenen tegen het combineren:

- Staat het dorpse karakter in de weg.
- Bedrijfspanden zijn niet aantrekkelijk om in te wonen.
- De wijken worden dan te druk doordat er continu aanloop is.
- Het is fijn om juist ergens heen te gaan voor de boodschappen.
- Tussen de bedrijven wonen voelt niet fijn.
- Het wordt in de wijken dan te druk voor het verkeer. Dit staat Houten als fietsstad in de weg.

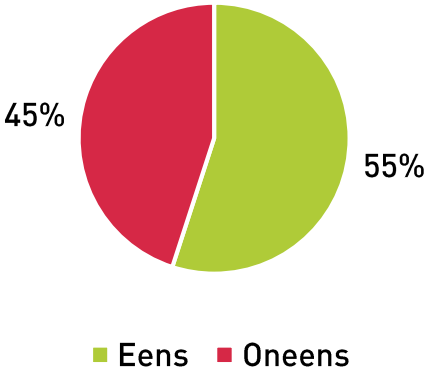
Houten fietsstad

In Houten speelt de fiets een belangrijke rol. Dat is ook zo onder de deelnemers van dit onderzoek: 55 % geeft aan dat Houten nog meer een fietsstad moet zijn (zie diagram rechts).

Stelling: “Wonen, werken en recreëren mag in de toekomst meer gemengd zijn in de wijken.”



Stelling: "Houten zou nog meer een fietsstad dan een autostad moeten zijn.“



Voorzieningen

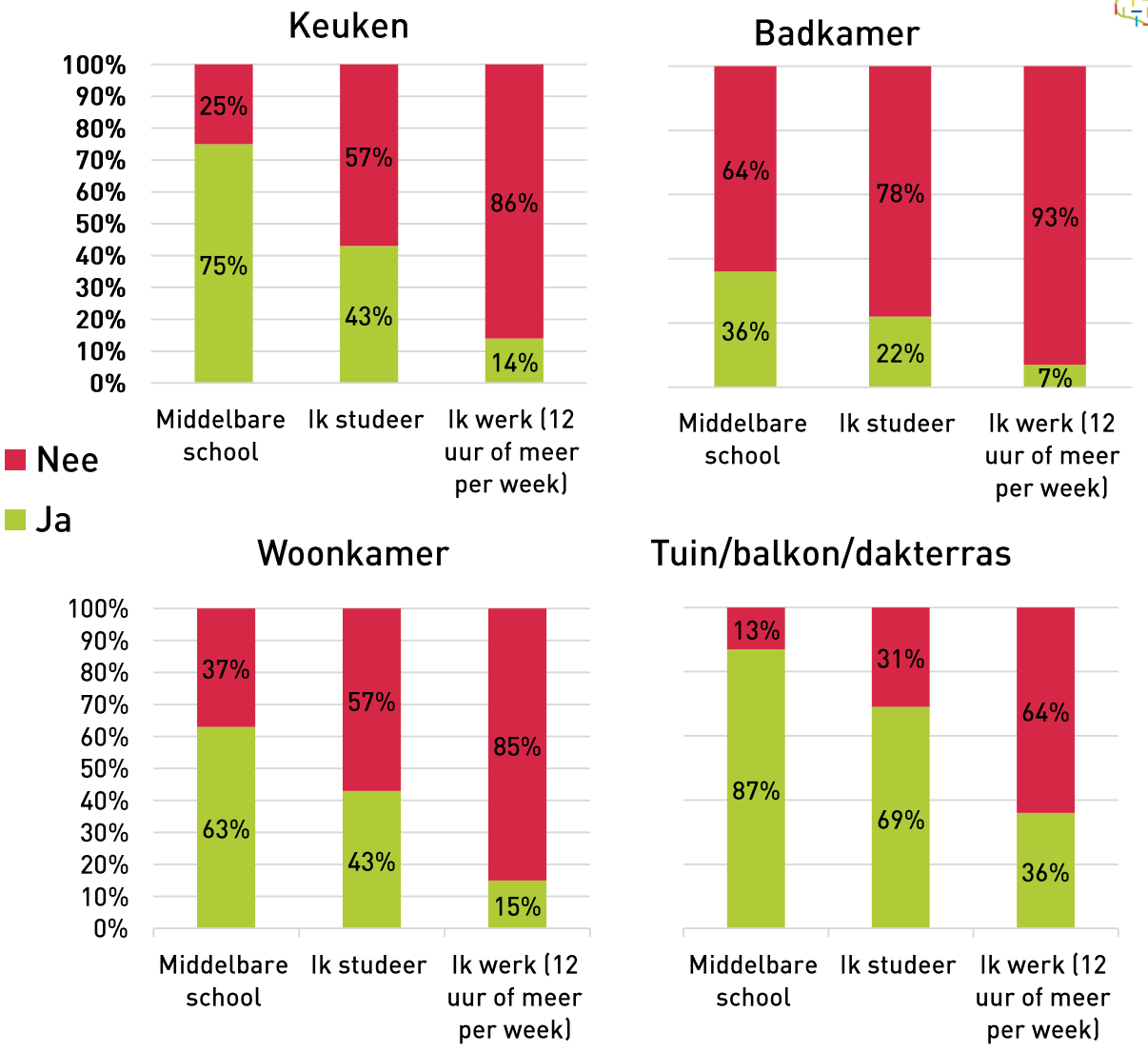
Voorzieningen delen

Wanneer er woningen in Houten gebouwd worden voor jongere generaties, kunnen we ook denken aan woningen waarbij je verschillende voorzieningen met elkaar deelt. Dit scheelt in ruimte en kosten. Er is daarom aan de deelnemers gevraagd of zij bereid zijn om sommige voorzieningen te delen met leeftijdsgenoten.

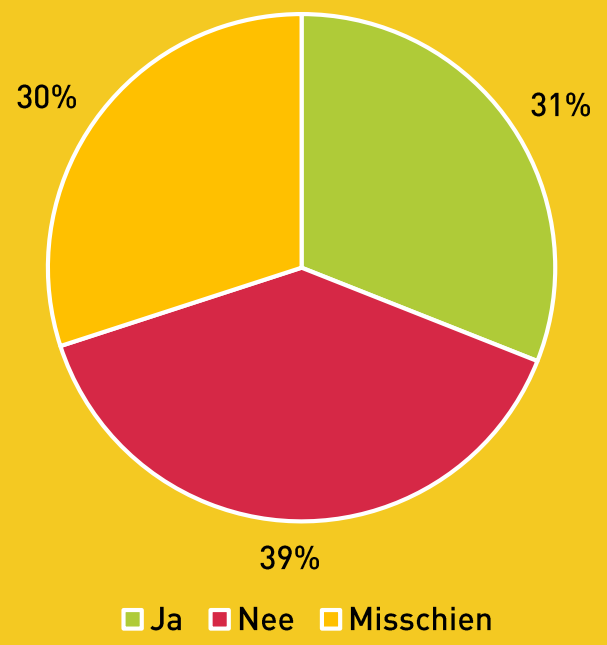
Uit dit onderzoek blijkt dat de meerderheid geen behoefte heeft om voorzieningen als keuken, badkamer of woonkamer te delen (zie grafiek hieronder). Toch is er een aanzienlijk marktsegment dat hier wel voor open staat. Met name onder scholieren en studenten is er animo. Het delen van een tuin/balkon/dakterras is zelfs voor de meeste deelnemers wel een optie.

	Ja	Nee
Keuken	37%	63%
Badkamer	18%	82%
Woonkamer	34%	66%
Tuin/Balkon/Dakterras	59%	41%

Wanneer de vraag naar het delen van voorzieningen gecombineerd wordt met de vraag omtrent levensfase (scholier, student of werkend) is te zien dat de werkende deelnemers géén behoefte hebben om voorzieningen te delen (zie diagrammen rechts). De scholieren op de middelbare school zijn het meest bereid om voorzieningen te delen, enkel bij de badkamer kiest de meerderheid voor 'nee'. Ook is er gekeken naar leeftijd. De resultaten naar leeftijd zijn vergelijkbaar met die naar levensfase. Dit komt door het sterke verband dat er bestaat tussen de leeftijd en de levensfase waarin men verkeert: Hoe ouder men is, hoe minder graag de deelnemers voorzieningen willen delen.



Voorzieningen



In sommige steden zijn er op dit moment projecten waarbij jonge mensen zelfstandig in een gebouw wonen samen met ouderen en/of mensen met een beperking. Deze jongere mensen kunnen deze mensen helpen in ruil voor een lagere huur. Zou jij meedoen aan zo'n soort project als dit scheelt in de kosten?

De antwoorden op deze vraag zijn verdeeld. Wat opvalt is dat meer vrouwen aan een dergelijk project zouden meedoen dan mannen (vrouwen 38% en mannen 22%). Opmerkelijk is ook dat levensfase/ leeftijd nauwelijks uitmaakt bij het aandeel deelnemers dat hiervoor open staat.

Er is aan de deelnemers gevraagd waarom ze wel of niet aan een dergelijk project mee zouden doen. De deelnemers die dit interessant vinden benoemen vooral dat het een win-winsituatie is, en dat het altijd goed is als je anderen kunt helpen. Ook kan het de sociale cohesie bevorderen. De deelnemers die zo'n project niet aantrekkelijk vinden benoemen dat ze liever alleen wonen omdat dit meer vrijheid geeft. Ze zouden zich verplicht voelen om hier tijd aan te besteden, hebben weinig tijd of wonen liever met leeftijdsgenoten omdat ze dit gezelliger vinden.

Welke woonvorm spreekt je aan?

Naar welke woningen/woonomgeving gaat jouw eerste en tweede keus uit?

Gewenste woonvorm

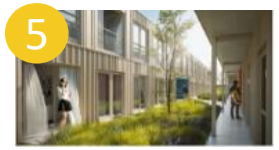
Door 10 verschillende woningen/woonomgevingen te laten zien, is er aan de deelnemers gevraagd welke woonvorm c.q. woonmilieu zij aantrekkelijk vinden voor de toekomst. Er is gevraagd naar de eerste en tweede keus. Opvallend is dat de top 3 bij zowel de eerste als tweede keus uit dezelfde woonvorm bestaat: deze drie woonvormen vallen dus gemiddeld het meest in de smaak. Maar er zijn wel verschillen naar doelgroep. Gekeken naar leeftijden is te zien dat de 16 en 17-jarigen woonvorm 2 het aantrekkelijkst vinden. De 18 tot 23-jarigen kiezen het meest voor woonvorm 1 en 3. Ook onder de 24 tot 29-jarigen is woonvorm 1 favoriet. Gekeken naar geslacht is te zien dat vrouwen het vaakst kiezen voor woonvorm 1. Onder mannen is 1 ook favoriet naast woonvorm 2. Op de volgende pagina is een korte toelichting te zien waarom de deelnemers de eerste drie woonvormen gemiddeld het aantrekkelijkst vinden.





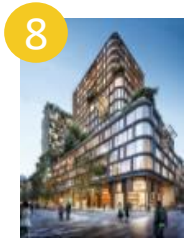
















Welke woonvorm spreekt je aan?

Naar welke woningen/woonomgeving gaat jouw eerste en tweede keus uit?

Prettig wonen voor iedereen!

1



De deelnemers die dit beeld hebben gekozen benoemden als redenen voornamelijk:

- Rustige omgeving.
- Een heel huis voor jezelf: veel ruimte.
- Een ruime tuin en voldoende groen in de buurt.
- Parkeren voor de deur.
- Mooie uitstraling van zowel de buurt als het huis.
- Leuke buurt en waarschijnlijk ook fijne buren.
- Modern.

"Het geeft een ruimtelijk gevoel, zonder dat het meteen landhuizen zijn. Het is een groene omgeving met genoeg bomen, maar toch ook dat het prima bereikbaar is en je je (eventuele) auto ergens kwijt kan."

2



De deelnemers die dit beeld hebben gekozen benoemden als redenen voornamelijk:

- Vrijstaand: veel privacy en niet te dicht op elkaar.
- In een mooie omgeving.
- Veel ruimte.
- Rustige plek en veel vrijheid.
- Modern.
- Parkeren in de buurt.
- Familiehuis voor later.

"Groot wonen, ruimte, mooie stijl. Wel een toekomstbeeld voor later, niet een eerste woning."

3



De deelnemers die dit beeld hebben gekozen benoemden als redenen voornamelijk:

- Het is een groene omgeving met een mooi park.
- Niet te hoog gebouwd.
- Knus; er wonen veel mensen dicht bij elkaar.
- Gezellig maar wel met genoeg ruimte.
- De combinatie wonen en winkelen is fijn: alles dicht in de buurt.
- Appartementen.
- Niet te eentonig maar ook niet te druk.

"Dit vind ik een goed voorbeeld van 'wonen', 'werken' en 'recreëren'."

Wonen in Houten

Wat vind je verder nog belangrijk als het gaat om fijn wonen in Houten?

Aan de deelnemers is gevraagd wat voor hen nog meer belangrijk is als het gaat om fijn wonen in Houten. Dit was een open vraag en heeft veel input opgeleverd. De genoemde antwoorden zijn te categoriseren in verschillende thema's. De quotes hiernaast zijn een greep uit de vele reacties. De kleur geeft aan bij welk thema de opmerking hoort.

Veiligheid

De deelnemers vinden veiligheid in Houten belangrijk. Dit is het meest genoemde thema. Genoemd wordt onder andere de veiligheid 's avonds op straat maar ook verkeersveiligheid.

Voorzieningen

Onder voorzieningen wordt verstaan: winkels, horeca, uitgaansgelegenheden maar ook zorgvoorzieningen. De deelnemers geven aan dat er voldoende 'te doen' moet zijn in Houten. Het liefst voor alle leeftijden. Zo zijn bijvoorbeeld ook kinderspeelplekken veel genoemd.

Groen en duurzaamheid

De woorden 'natuur', 'groen' en 'ruimte' zijn veel genoemd als antwoord op deze vraag. De deelnemers zien graag genoeg groen in de straat en in de gebieden rond Houten. Maar ook de Rietplas wordt zeer gewaardeerd. Ook wordt duurzaamheid enkele keren genoemd, zoals duurzaam bouwen.

"Dat de Rietplas en de Kooikersplas niet ten koste gaan van de nieuwe bebouwingen."

"Meer ruimte voor de horeca om evenementen te organiseren."

"Meer recreatie voor jongeren of plekken waar ze ongestoord kunnen hangen, zodat er minder overlast is in de wijken."

"Veilig, rust en ruimte."

"Dat je er veilig kunt fietsen."

"Dat er voorzieningen zijn voor alle leeftijden."

Ook (gedeelde) moestuintjes zou ik geweldig vinden.

"Dat er ook nog wat natuur overblijft om te wandelen of om even uit de drukte te kunnen stappen."

"Dat de scholen een veiligere oversteekplaats krijgen."

"Activiteiten die worden georganiseerd in een wijkcentrum. Zoals spelletjesavonden of creatieve workshops."

"Veilige omgeving met voldoende privacy."

"Ik zou graag duurzaam en eco-vriendelijk wonen door bijvoorbeeld gebruik te maken van zeecontainers en bijvoorbeeld alternatieve verwarmingsmethoden."

"Soms mis ik de veiligheid als ik 's avonds over straat loop."

Wonen in Houten

Wat vind je verder nog belangrijk als het gaat om fijn wonen in Houten?

Huisvesting

Veel deelnemers vinden huisvesting belangrijk. Dat er voldoende huizen zijn voor starters, genoeg betaalbare huurwoningen en woningen voor alle leeftijden.

Bereikbaarheid

De deelnemers hebben veel antwoorden gegeven in de categorie bereikbaarheid. Zo is er bijvoorbeeld benoemd dat het fijn wonen is in Houten, omdat het zo centraal ligt in het land. De OV-verbinding met Utrecht wordt positief ervaren maar ook de bereikbaarheid met de auto wordt veel benoemd. Daarnaast is Houten een echte fietsstad, wat ook in deze vraag is terug te zien: de fietsroutes en -paden worden gewaardeerd.

Gezellig/sfeer/dorps

Veel genoemd is ook de sfeer van Houten: het dorpse karakter moet volgens de deelnemers blijven bestaan. Het is een gezellige stad, waar mensen oog hebben voor elkaar. Ook wordt er genoemd dat het belangrijk is dat vrienden en familie dichtbij zijn.

"Niet te dicht bebouwd en ook niet te hoog: het moet wel dorps blijven!"

"Dat er faciliteiten om me heen zijn waar ik op loop- of fietsafstand naar toe kan."

"Dat er een beetje een stadsgevoel ontstaat waar gezelligheid is, maar dat je je ook kunt terugtrekken in een rustige omgeving."

"Het moet goed bereikbaar zijn met het OV en er moet plaats zijn om je fiets te stallen."

"Ik vind het belangrijk dat de gemeente ook aan starters een kans geeft. Nu zijn woningen onbetaalbaar voor mijn doelgroep. Start bijvoorbeeld een speciaal project waarbij starters met verschillende leeftijden kunnen reageren."

De verbinding tussen mensen.

"Geen hoogbouw!"

"Dat het betaalbaar blijft, want hoe het er nu naar uit ziet blijft het alsmaar duurder worden."

"Goede en voldoende parkeerplaatsen bij Het Rond."

"Niet te dicht bebouwd en ook niet te hoog: het moet wel dorps blijven!"

"Ik vind het belangrijk dat iedereen elkaar met respect behandelt en dat er naar iedereen geluisterd wordt."

"Genoeg ruimte en voldoende huizen voor een lage prijs."

"Houten is al heel fijn om te wonen."

"Voldoende goede fietspaden."

* Dit slechts een selectie uit de reacties. Alle reacties worden bekeken en meegenomen door de gemeente.

Wat gebeurt er met de inbreng van inwoners?

Prettig wonen voor iedereen!

De resultaten van het participatieproces
Alle inbreng van inwoners (ook online inbreng) is verwerkt in tussentijdse verslagen, rapportages en video's. Deze staan op de website www.houten.nl/ruimtelijkekoers. Zo kan iedereen de ontwikkelingen volgen.

De raad neemt in 2020 een besluit
De inbreng van inwoners weegt het gemeentebestuur mee bij het opstellen van de Ruimtelijke Koers. De verwachting is dat het college van burgemeester en wethouders de Ruimtelijke Koers in het voorjaar van 2020 vrij geeft voor inspraak en de gemeenteraad de koers daarna, medio 2020, gaat vaststellen. Er ligt dan een basis om verschillende gebieden te kunnen ontwikkelen.

Voor de actuele planning en informatie: www.houten.nl/ruimtelijkekoers

Colofon

Ruimtelijke Koers Houten
Uitgave van de gemeente Houten
Januari 2020

In samenwerking met VOLQ, Rotterdam

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

gemeente Houten

gemeente Houten

Rapportage Woningbehoeften

Onderzoek onder volwassenen in Houten (18+)
Monitor Sociale Kracht 2019

Inhoud

- De Monitor
- Conclusies
- Aanbevelingen
- Wie willen er verhuizen
- Waarom wil men verhuizen
- Waar wil men heen verhuizen
- Wat voor woningtype wil men
- Is er voldoende aanbod

In opdracht van de gemeente Houten heeft Dimensus beleidsonderzoek de Monitor Sociale Kracht uitgevoerd. In deze vragenlijst zijn ook vragen opgenomen over de verhuiswensen en de woonbehoeften van de inwoners van Houten. In deze deelrapportage wordt hierop ingegaan.

Er wordt gekeken wie er willen verhuizen, waarom men wil verhuizen, waar men heen wil, wat de woonwensen zijn en of er volgens de inwoners voldoende aanbod is aan woningen die voldoet aan de wensen en mogelijkheden van de verhuisgeneigden.

In totaal hebben ruim 1.100 huishoudens de vraag gekregen of men wil verhuizen. In totaal hebben 226 respondenten aangegeven dat dit het geval is. Dit betreft één op de vijf inwoners.

De resultaten hebben betrekking op deze groep. Door verdere onderverdelingen naar deelgroepen kunnen de resultaten soms gebaseerd zijn op kleinere aantallen. Met name de groep 65-plussers is klein. Dit maakt dat de uitkomsten van deze doelgroep slechts indicatief zijn.

Conclusies

Hieronder volgt een aantal belangrijke uitkomsten van het onderzoek:

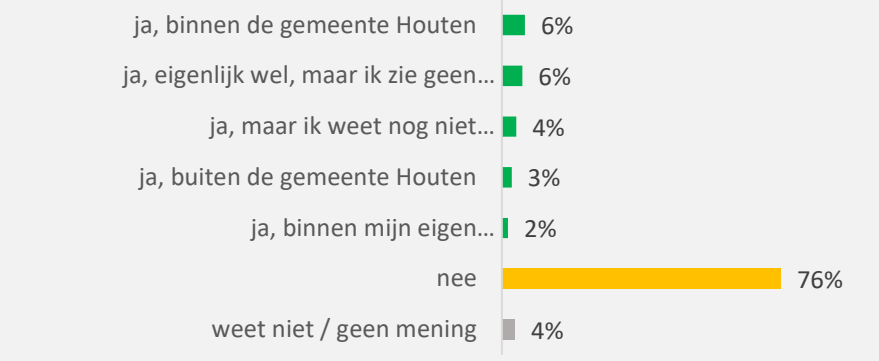
- ✓ Houten kent een groot aandeel inwoners met een verhuiswens: één op de vijf geeft aan te willen verhuizen.
- ✓ Dit zijn voor een belangrijk deel 30-49 jarigen (41% van de verhuisgeneigden) maar ook 50 tot 65 jarigen (29%). De 18-29 jarigen maken 20% uit van de inwoners met een verhuiswens en de 65-plussers 10%. Binnen de doelgroep 18-29 jarigen zelf is de verhuisintentie echter met 26% het hoogst van alle leeftijdsgroepen. Het betreft vaak starters die voor het eerst op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte.
- ✓ De binding met Houten is groot, slechts één op de vijf verhuisgeneigden oriënteert zich buiten Houten. 27% weet nog niet waar naartoe te verhuizen. De 30-49 jarigen die willen verhuizen willen meer dan gemiddeld in Houten blijven wonen (18% in de eigen buurt of wijk en nog eens 46% in Houten), één op de tien zoekt buiten Houten. De 50-64 jarigen hebben ook een sterke voorkeur voor Houten (8% in eigen buurt of wijk en 35% elders in Houten), maar een deel wil Houten gaan verlaten (28%) of weet het nog niet (29%). Vaak betreft het ‘empty nesters’. Een deel geeft aan eens wat anders te willen. De jongeren zijn in verhouding ook voor een groot deel gericht op Houten (55%), een vijfde zoekt woonruimte buiten Houten (22%) en een kwart weet nog niet waar heen te verhuizen (24%). Veel 65-Plussers voelen zich ook verbonden met Houten: 13% wil in de eigen buurt of wijk blijven wonen en 50% elders in Houten. Het aandeel dat bij voorbaat buiten Houten zoekt is wat lager dan gemiddeld (12%). Een kwart van de 65-plussers weet nog niet waar men heen wil (25%).
- ✓ De binding met de eigen wijk is met name groot in Zuid-Oost en het Buitengebied. In Houten Noord is men minder trouw aan de eigen wijk. De bewoners van Noord-West zijn meer dan gemiddeld gericht op een woning buiten Houten (33%).
- ✓ De vraag naar woningen is sterk gericht op de koopsector. Ten minste 65% van de inwoners met een verhuiswens is op zoek naar een koopwoning. In Houten willen veel bewoners doorstromen van een koopwoning naar een andere koopwoning (75% van de woningbezitters met een verhuiswens). Daarnaast wil 10% de overstap maken naar de huursector. Nog eens 10% heeft geen voorkeur voor huur of koop. Van de huurders wil ongeveer een derde de overstap maken naar de koopsector, iets meer dan de helft wil echter in de huursector blijven en de rest heeft geen voorkeur.
- ✓ Een deel van de verhuisgeneigden geeft aan dat men graag wil verhuizen maar dat men geen mogelijkheden ziet. Dit zijn deels 65-plussers (3% van doelgroep) en 50 tot 65 jarigen (4%), maar vooral ook inwoners van 30 tot 49 jaar (8%) en jongeren van 18 tot 29 jaar (7%). Negen op de tien verhuisgeneigden ervaren een tekort op de woningmarkt in Houten en men wijst dan vooral naar een tekort aan koopwoningen. Inwoners die op zoek zijn naar een huurwoning (25%) ervaren ook een groot tekort aan mogelijkheden. Het gaat daarbij vaak om een te korte inschrijfduur (46%) of te hoge huren (34%).

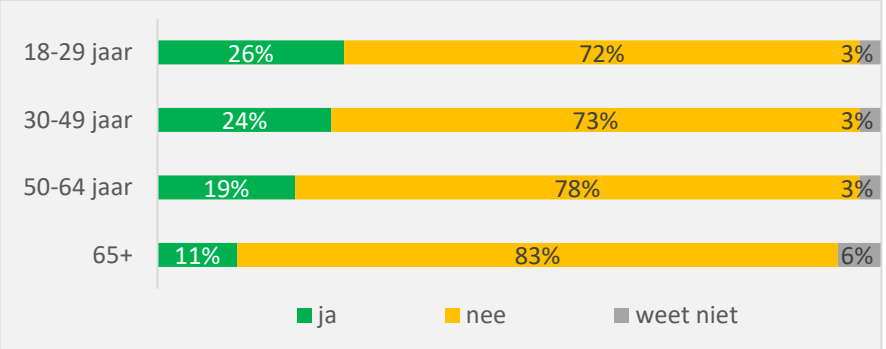
Aanbevelingen

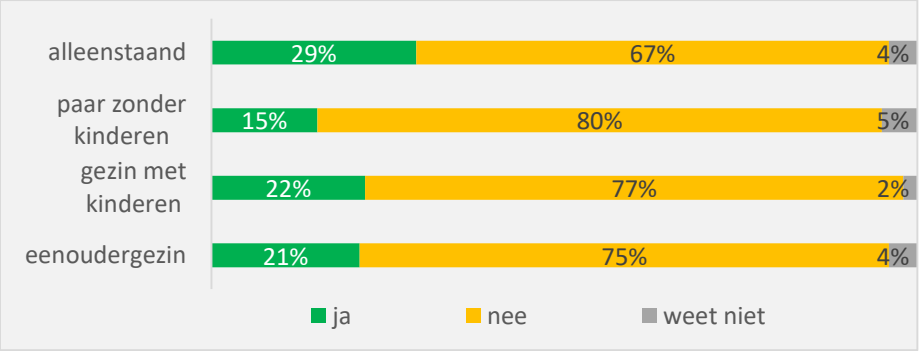
De resultaten van het onderzoek leiden tot de volgende aanbevelingen:

- ✓ Een groot deel van de verhuisgeneigden woont op dit moment al langer in hun koopwoning en wil best verhuizen. Dit zijn voor een belangrijk deel huishoudens zonder of met oudere kinderen. Ze hoeven niet echt weg, maar ze willen wel verhuizen als er iets op hun pad komt dat hen aanspreekt. Met name de groep 50-65 jarigen dreigt Houten te verlaten. Ze willen wel in Houten blijven wonen, maar als ze in Houten niets aantrekkelijks kunnen vinden en elders in de regio wel, dan zijn ze veel eerder geneigd naar elders te verhuizen. Het is goed om te kijken wat de specifieke woonwensen zijn van de inwoners die zich (ook) buiten Houten oriënteren. Kun je een woonmilieu in Houten toevoegen dat voldoet aan hun vraag, dan voorkom je dat deze (vaak) kapitaalkrachtige groep Houten gaat verlaten. Ook levert het meer diversiteit in het aanbod op.
- ✓ De woningen die doorstromers achterlaten zijn te duur om te voorzien in de vraag van de starters en de jongere gezinnen. Door het toevoegen van betaalbare nieuwbouw zal in deze vraag moeten worden voorzien. Dit kan door in te zetten op kleinere woningen en/of goedkopere manieren van bouwen. Kleinere appartementen voldoen vaak aan dit profiel.
- ✓ De inwoners van Noord-West oriënteren zich ook buiten Houten. Nieuwe woonmilieus aan de randen van de wijk bieden wellicht perspectief voor deze groep. Inwoners van Noord-Oost hebben ook minder binding met hun wijk. Nieuwe woonmilieus in dit gebied bieden mogelijk een kwaliteitsimpuls waardoor mensen blijven.
- ✓ Houten is een gemeente die op termijn sterk gaat vergrijzen. Ouderen willen vooral appartementen. Om deze op termijn in voldoende mate beschikbaar te hebben, is het zinvol daar op tijd door middel van nieuwbouw op in te spelen.
- ✓ Een deel van de te bouwen appartementen kan voorzien in de huidige vraag vanuit Houten van ouderen en startende huishoudens. Daarnaast zouden startende tweeverdieners die in eerste instantie in Utrecht op zoek gaan naar woonruimte, verleid kunnen worden om zich in Houten te vestigen. Houten heeft een heel centrale ligging en is ook met het openbaar vervoer goed te bereiken. Het prijsniveau in Utrecht is heel hoog en de ruimte die men hiervoor krijgt, is relatief klein. Houten zou voor deze groep concurrerend aanbod kunnen bieden. Indien dit past in de strategie van Houten zou het zinvol zijn om rekening te houden met de wensen van deze doelgroep zowel ten aanzien van de woonruimte alsook de woonomgeving inclusief voorzieningen. Het aanbod moet dan ook concurrerend zijn met de grootschalige plannen van Utrecht aan het Merwedekanaal. Deze appartementen zijn op de langere termijn ook geschikt voor de aankomende groep ouderen die graag in Houten wil blijven wonen.
- ✓ Om een evenwichtige opbouw te hebben in de bevolkingssamenstelling is het van belang ook aanbod te hebben voor jongeren. Veel jongeren geven aan in Houten te willen blijven wonen. De centrale ligging zal hierbij zeker een rol spelen. Door het bouwen van kleinere appartementen die op termijn kunnen worden samengevoegd als dat nodig is, voldoe je aan de huidige vraag van jongeren en op termijn aan die van (kapitaalkrachtige) ouderen en eventuele andere doelgroepen.

Wie willen er verhuizen







- ✓ Eén op de vijf huishoudens in Houten heeft op het moment dat zij de enquête invullen de wens om te verhuizen (21%). Een deel van hen (6%) geeft aan wel te willen verhuizen, maar hier geen mogelijkheden voor te zien. Drie kwart van de respondenten wil niet verhuizen (76%) en een klein deel weet het niet (4%).

- ✓ De verhuisgeneigdheid is met 26% het grootst onder 18-29 jarigen, op de voet gevolgd door de groep 30-49 jaar (24%) en 50-64 jaar (19%). De wens om te verhuizen is het laagst bij 65-plussers (11%). Alleenstaande ouderen zijn daarbij iets minder verhuisgeneigd (7%). Binnen de totale groep verhuisgeneigden liggen de verhoudingen als volgt: 18-29 jarigen (20%), 30-49 jarigen (41%), 50-65 jarigen (29%) en 65-plussers 10%. Bij deze cijfers dient in acht te worden genomen dat uit landelijk onderzoek blijkt dat jongeren geneigd zijn hun verhuisintenties te onderschatten terwijl ouderen deze juist overschatten. Dit heeft te maken met het feit dat jonge starters zich in een levensfase bevinden die eerder maakt dat zij ‘onverwacht’ genoodzaakt worden woonruimte (elders) te zoeken, door verandering in studie, werk of huishoudenssituatie. Ouderen blijken uiteindelijk vaak honkvaster dan zij zelf inschatten.

- ✓ Het aandeel inwoners dat wel wil verhuizen maar eigenlijk geen mogelijkheden ziet, is iets lager onder de 65-plussers (3%) en de 50-64 jarigen (4%) en iets hoger onder de inwoners tot 50 jaar: onder de 18 tot 29 jarigen is dit 7% en onder de 30-49-jarigen 8%.

- ✓ Alleenstaanden zijn het meest verhuisgeneigd (29%) en samenwonenden zonder kinderen het minst (15%). Onder de alleenstaanden is een deel dat aangeeft eigenlijk wel te willen verhuizen, maar daar geen mogelijkheden toe ziet (9%) of het niet te weten (4%). Ook onder eenoudergezinnen is deze groep wat groter dan gemiddeld (resp. 8% (geen mogelijkheden) en 4% (niet weten)).

- ✓ Jonge gezinnen tot 40 jaar met kinderen zijn het meest verhuisgeneigd (36% tegenover 15% van de oudere gezinnen met kinderen). Een deel van hen geeft aan wel te willen maar geen mogelijkheden te zien (9%) of het niet te weten (3%).

Waarom wil men verhuizen

Voornaamste reden



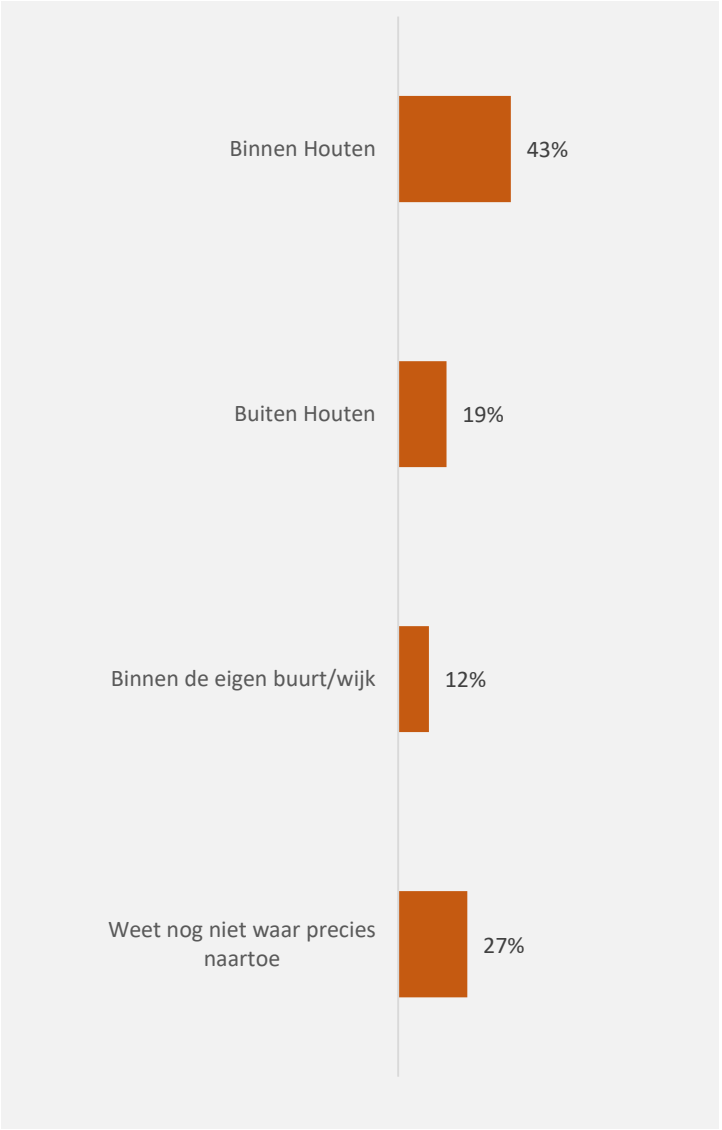
- ✓ Er zijn verschillende redenen waarom bewoners willen verhuizen. De woonomgeving speelt bij bijna een kwart een rol (23%). Een vijfde wil iets anders (21%) en voor eveneens een vijfde is een verandering van de huishoudenssamenstelling (20%) de belangrijkste reden. Andere redenen die meerdere keren worden genoemd zijn: aanpassing van de woning nodig/behoefte aan meer geschikte woning (bv. wegens gezondheidsredenen) (9%), wegens verandering van baan of werklocatie of studie (7%), wegens samen gaan wonen elders (5%) of nog een andere reden (11%).

- ✓ Voor jongeren van 18-29 jaar speelt een veranderde huishoudenssamenstelling (28%) het meest, gevolgd door de woonomgeving (23%) en een verandering van baan, werklocatie of studie (21%).
  De 30-49 jarigen verhuizen vooral omdat men iets anders wil (32%) of vanwege de woonomgeving (25%).
  De 50-65 jarigen willen ook wel eens iets anders (24%), vinden de woonomgeving ook vaker een aanleiding om te verhuizen (22%) en daarnaast speelt ook de veranderde huishoudenssamenstelling een rol (21%).
  De 65-plusser wil vooral verhuizen vanwege een behoefte aan een aanpassing aan de woning (35%). Het kan hierbij gaan om een gelijkvloerse woning of andere wensen. Een veranderde huishoudenssamenstelling speelt ook bij de 65-plussers (17%), maar minder dan gemiddeld.

- ✓ Voor jonge gezinnen met kinderen tot 40 jaar is een verandering van de huishoudenssamenstelling meer dan gemiddeld een reden om te verhuizen (34% tegenover 16% van de oudere gezinnen vanaf 40 jaar). Voor jongere gezinnen speelt daarnaast een andere baan of locatie van werk of studie ook vaker een rol (11%). De oudere gezinnen geven veel vaker aan weer eens wat anders te willen (32%). Vaker genoemd zijn onder andere een ruimere woning, een koopwoning of meer tuin en ruimte om de woning. De woonomgeving is bij beide groepen voor bijna een kwart een reden om te verhuizen (23% voor de jonge gezinnen en 25% voor de oudere gezinnen).

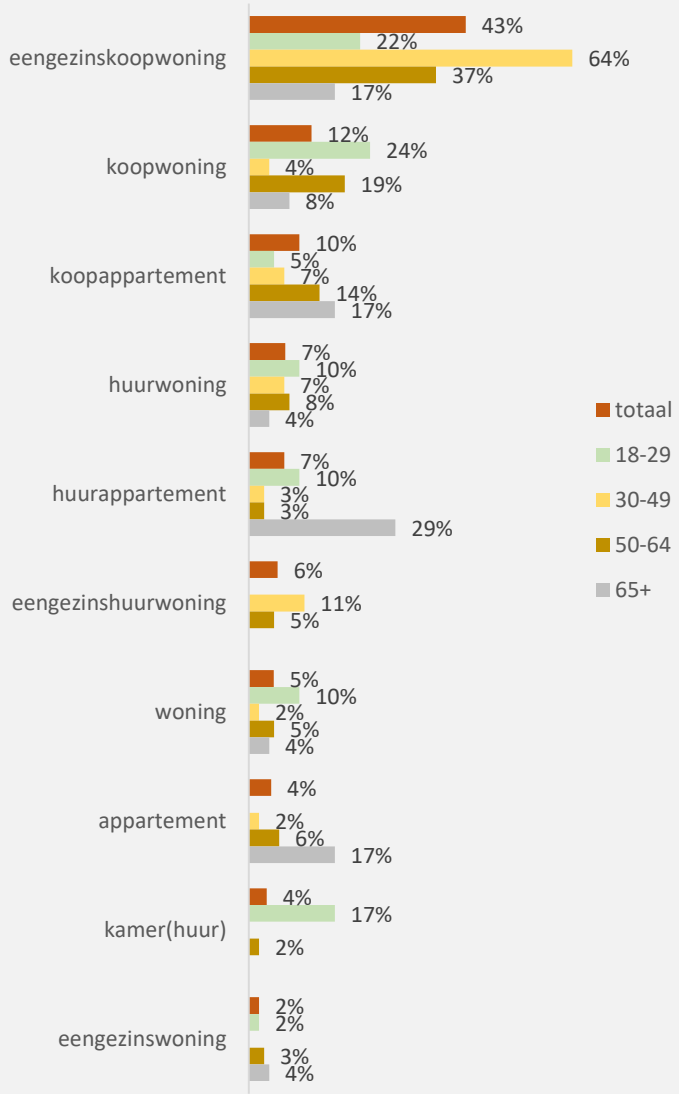
- ✓ Bewoners die aangeven wel iets anders te willen zijn: meer dan gemiddeld 30-49 jaar (32%), te rekenen tot de oudere gezinnen met kinderen (32%), wonen vaker al 10 tot 15 jaar in de buurt (30%) en wonen nu vaker in een koopwoning (25%).

Waarheen wil men verhuizen



- ✓ Van de verhuisgeneigden heeft iets meer dan de helft een voorkeur uitgesproken voor Houten als gewenste woonbestemming. Bijna één op de vijf wil Houten verlaten (19%) en iets meer dan een kwart weet nog niet precies waar men heen wil gaan (27%).
- ✓ Van de 18-29 jarigen met een verhuiswens wil 54% in Houten blijven wonen, iets meer dan één op de vijf wil Houten verlaten (21%) en een kwart weet nog niet precies waar men naartoe wil verhuizen (24%).
  De 30-49 jarigen willen iets vaker dan gemiddeld in Houten blijven wonen (64%) en iets minder vaak Houten verlaten (11%). Eveneens een kwart weet nog niet waarheen men wil (25%).
  De 50-64 jarigen zijn nog steeds voor een groot deel gericht op Houten (43%), maar in verhouding is men iets meer dan gemiddeld van plan Houten achter zich te laten (28%). Drie op de tien hebben nog geen idee waar men heen wil (29%).
  Van de groep 65-plussers, wil meer dan de helft in Houten blijven wonen (63%). Het aandeel dat Houten wil verlaten ligt iets lager dan gemiddeld (12%). Een kwart weet het nog niet (25%).
- ✓ Naar huishoudenssamenstelling zijn er nauwelijks verschillen. Jongere gezinnen met kinderen willen in verhouding vaker in Houten blijven wonen (67%) in vergelijking met oudere gezinnen met kinderen (47%). Oudere gezinnen met kinderen kiezen iets vaker voor een plaats buiten Houten (24%) of ze weten het nog niet (29%).
- ✓ Gemiddeld wil 12% in de eigen buurt of wijk blijven wonen. Bewoners van Zuid-Oost geven dit meer dan gemiddeld aan (22%), bewoners van Noord-West (5%), maar ook van Noord-Oost (7%) veel minder. Bewoners van Noord-West willen meer dan gemiddeld Houten gaan verlaten (33%). Bewoners van het buitengebied denken er veel minder vaak over Houten te gaan verlaten (15%).
- ✓ Het zijn meer dan gemiddeld inwoners die al 10 tot 15 jaar in de buurt wonen die er willen blijven wonen in de eigen buurt of wijk (27%). Daarnaast willen inwoners van 30 tot 49 jaar vaker in de eigen buurt of wijk blijven wonen (18%) evenals gezinnen met kinderen (17%).

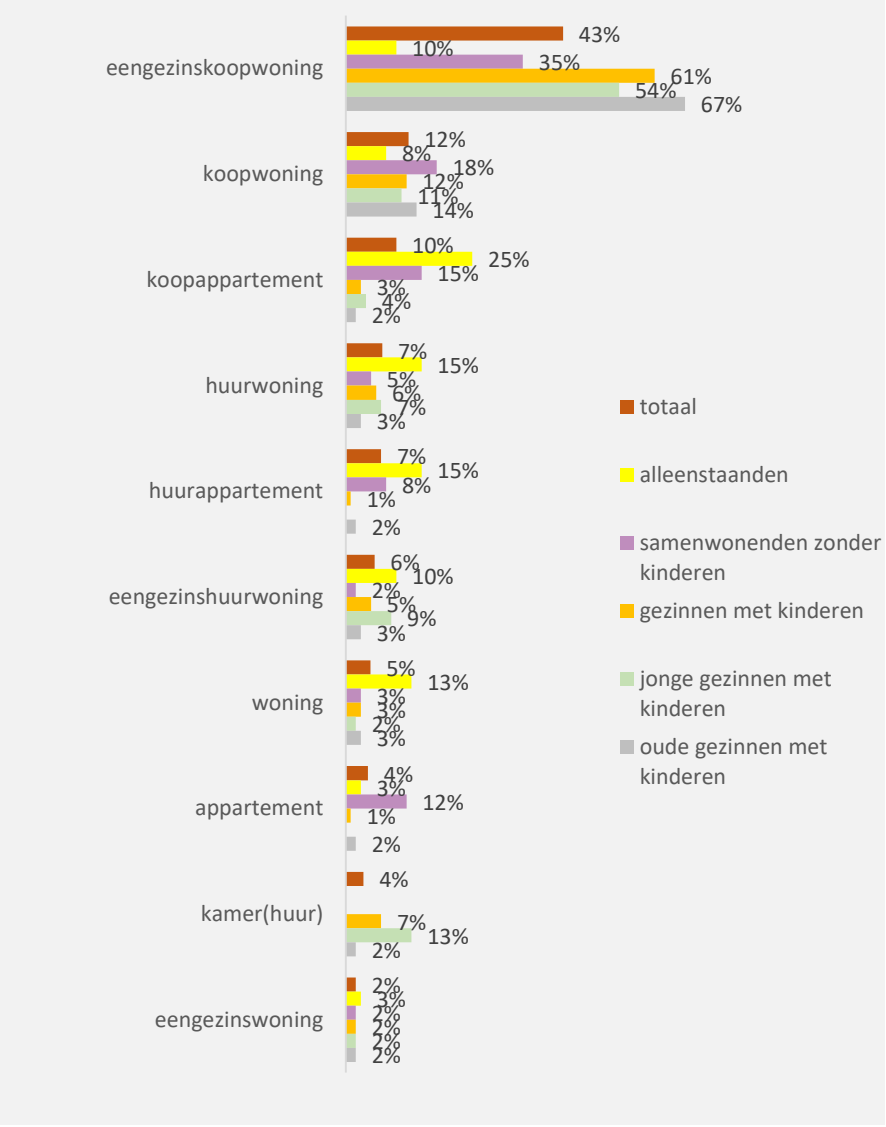
Welke woningen wil men (1)



- ✓ De verhuisgeneigden zijn sterk gericht op de koopsector. Zo is 43% van de verhuisgeneigden op zoek naar een eengezinskoopwoning, 10% wil een koopappartement en 12% geeft aan een koopwoning te willen zonder een voorkeur uit te spreken voor een eengezinswoning of een appartement. In totaal geeft dus twee derde aan te gaan voor een woning in de koopsector (65%). De behoefte aan een huurwoning is kleiner: 7% wil een huurappartement, 6% een eengezinshuurwoning, 4% een kamer in de huursector en 7% geeft aan te willen huren zonder dat er een voorkeur wordt uitgesproken naar woonvorm. Totaal komt dit neer op een kwart van de huishoudens die zich uitspreken voor een woning in de huursector. Daarnaast is er nog een deel dat aangeeft te gaan voor een appartement (4%) of een eengezinswoning (2%) zonder een voorkeur voor de huursector of koopsector.

- ✓ De voorkeur van 18-29 jarigen gaat eveneens uit naar de koopsector. Zo geeft bijna een kwart aan een koopwoning te willen (24%), nog eens 22% een eengezinskoopwoning en 5% een koopappartement. Iets meer dan een derde spreekt een voorkeur uit voor huren (37%), waarvan bijna de helft een kamer wil (17%).
  De 30-49 jarigen zijn meer dan gemiddeld op zoek naar een eengezinskoopwoning. Zo geeft twee derde van hen de voorkeur aan dit woningtype (64%). Daarnaast gaat 11% voor een eengezinshuurwoning.
  Ook 50-64 jarigen willen het liefst verhuizen naar een eengezinskoopwoning (37%). Daarnaast geeft nog 19% van hen te willen verhuizen naar een koopwoning, waarbij geen specifieke voorkeur is uitgesproken voor een eengezinswoning of appartement. Voor een koopappartement spreekt 14% zich uit.
  65-Plussers zijn het meest gericht op een huurappartement. Zo geven drie op de tien aan een voorkeur te hebben voor een huurappartement (29%). Daarnaast geeft bijna een vijfde de voorkeur aan een appartement in de koopsector (17%), eenzelfde aandeel wil het liefste verhuizen naar een eengezinskoopwoning (17%) en nog eens 17% wil een appartement zonder zich uit te spreken voor koop of huur.

Welke woningen wil men (2)



- ✓ Gezinnen met kinderen spreken zich meer dan gemiddeld uit voor een koopwoning (76%), naast samenwonenden zonder kinderen (68%). Het aandeel dat specifiek aangeeft voor een huurwoning te gaan is in beide groepen beperkt tot 15%.
- ✓ Oudere gezinnen met kinderen geven iets vaker de voorkeur aan een koopwoning (83%) dan jongere gezinnen met kinderen (69%). Oudere gezinnen willen vaker een eengezinskoopwoning (67%) dan jongere gezinnen met kinderen (54%). Jongere gezinnen zijn daarnaast in verhouding iets vaker gericht op een huurwoning (29% tegenover 10% van de oudere gezinnen met kinderen).
- ✓ Alleenstaanden gaan het meest voor een koopappartement (25%), maar ook een appartement in de huursector (15%), een huurwoning (15%), een woning (13%) of een eengezinskoopwoning (10%) genieten belangstelling van alleenstaande huishoudens.
- ✓ Bewoners van een koopwoning willen vaak in de koopsector blijven (75%), waarvan 54% de voorkeur heeft voor een eengezinskoopwoning. Daarnaast wil 10% de overstap maken naar de huursector. Nog eens 10% heeft geen voorkeur voor huur of koop. De potentiële overstap van koop naar huur betreft met name inwoners in de leeftijd van 50 tot 65 jaar, maar ook jongere gezinnen die bijvoorbeeld vanwege een scheiding de overstap maken naar de huursector.
- ✓ Van de huurders wil ongeveer een derde de overstap maken naar de koopsector, iets meer dan de helft wil echter in de huursector blijven en de rest heeft geen voorkeur.
- ✓ Inwoners van Zuid-Oost spreken zich het sterkst uit voor een koopwoning (77%) gevolgd door inwoners van Zuid-West (69%). Bij inwoners van Zuid-West gaat het daarbij vrijwel uitsluitend om eengezinskoopwoningen. In Zuid-Oost spreekt een deel zich echter ook uit voor een koopappartement (14%).
- ✓ Er is nauwelijks verschil in voorkeur naar woonvorm voor mensen die Houten willen verlaten of niet.

Is er voldoende aanbod van woningen in Houten

Meer antwoorden mogelijk



- ✓ Op de vraag of er momenteel voldoende aanbod van woningen is in Houten dat voldoet aan de mogelijkheden en wensen, geeft slechts 10% aan dat dit het geval is. Negen op de tien verhuisgeneigden zijn van mening dat er onvoldoende aanbod is. Inwoners in Zuid-West ervaren iets minder vaak een aanbodtekort (19%), maar ook van hen geven acht op de tien aan dat dit het geval is.
- ✓ Het aanbod op de koopmarkt wordt als grootste knelpunt aangemerkt. Zo geeft een derde van de verhuisgeneigden aan dat hiervan volgens hen sprake is (34%). Een kwart is van mening dat het aanbod niet aanwezig is op de locatie waar men zoekt (27%). Andere redenen die nog naar voren worden gebracht zijn onvoldoende inschrijfduur voor een sociale huurwoning (14%), de gevraagde huren zijn te hoog (14%), men krijgt de financiering voor de hypotheek niet rond (10%) en/of men geeft een andere reden (13%). Men wijst daarbij vooral op de hoge koopprijzen in Houten, het tekort aan betaalbare huurwoningen, dat men ondanks een lange inschrijfduur nog steeds niet aan de beurt is en dat er te weinig woningen zijn voor senioren. Inwoners die graag willen huren (25%) benoemen vanzelfsprekend vaker het probleem van een te korte inschrijfduur (46%) of te hoge huren (34%).
- ✓ Verhuisgeneigden die binnen de eigen buurt of wijk op zoek zijn naar een andere woning geven vaker aan dat er onvoldoende aanbod is op de locatie waar men zoekt (53%). Het zijn vooral 18-29 jarigen die aangeven over onvoldoende inschrijfduur te beschikken (36%). Daarnaast zijn het vaak alleenstaanden (30%) en mensen die nu in een particuliere huurwoning wonen (27%) die vaker aangeven over onvoldoende inschrijftijd te beschikken. Te hoge huren spelen ook meer dan gemiddeld voor 18-29 jarigen (26%). Te weinig aanbod op de koopmarkt wordt vooral ervaren door inwoners van Zuid-Oost (52%) en degenen die binnen de eigen buurt of wijk willen verhuizen (42%). Verhuisgeneigden uit Zuid-West hebben in verhouding iets meer problemen met het rondkrijgen van de financiering voor de hypotheek (20%).
- ✓ Een tekort op de markt voor koopwoningen wordt iets meer ervaren door verhuisgeneigden die een eengezinskoopwoning wensen (41%) dan een koopappartement (32%).

Colofon

gemeente Houten

Dimensus en Companen: Bundeling van kennis, kunde en kracht

Dimensus helpt opdrachtgevers bij het vinden van passende antwoorden op hun beleidsvraagstukken op het brede maatschappelijke werkterrein. Dit doen wij vanuit een bevlogenheid en passie voor sociaal-wetenschappelijk onderzoek. U bent daarbij partner in het proces; een goed resultaat komt namelijk niet tot stand zonder goede input. De onderzoeken van Dimensus richten zich op thema's als leefbaarheid en veiligheid, wonen, zorg en welzijn, cultuur, sport en recreatie en klanttevredenheid.

Companen helpt gemeenten, regio's, woningcorporaties en zorginstellingen, onder andere door onderzoek naar vraag en aanbod op de woningmarkt; op het niveau van de regionale woningmarkt, op locatieniveau, op het niveau van uw vastgoedportefeuille. In de onderzoeken is er aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor zorg en diensten aan huis. Het onderzoek van Companen biedt een praktische opmaat voor advies, beleidsplannen en samenwerking.

Dimensus en Companen bundelen de krachten om u nog beter van dienst te kunnen zijn met innovatief onderzoek, passend bij uw vraag. Wij koppelen deskundigheid en logistieke ervaring, kwaliteit, flexibiliteit en een plezierige samenwerking aan een betaalbare prijs. In gezamenlijkheid ontwikkelen we producten. Voorbeeld hiervan is de GemeenteBeleidsMonitor (GBM), in Houten bekend als de Monitor Sociale Kracht (MSK), die inzicht geeft in waar uw gemeente staat op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en sociale kracht. En ook het WoonWaardeModel, waarmee gericht informatie wordt verkregen voor gebiedsmarketing rond nieuwe woonbestemmingen, samen met potentiële bewoners.

Zo gaan Dimensus en Companen samen op zoek naar antwoorden op uw vragen!

Dimensus
Wilhelminasingel 1a | 4818 AA Breda | t. 076-515 03 04 | f. 076-515 13 88 | info@dimensus.nl | www.dimensus.nl

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING