Gemeente Huizen

WOONVISIE

Huizen 2017-2022

Voorwoord **3.**

Inleiding **4.**

Aanleiding, doel en proces 5.

Positionering 6.

De woningmarkt in beeld **8.**

Bevolking nu en straks 9.

Woningvoorraad 11.

Sterkte- zwakteanalyse **14.**

Speerpunten **16.**

Inleiding 17.

Speerpunten 2017-2022 (samenvatting) 18.

Aantrekkelijk wonen voor jongeren en jonge gezinnen 20.

Intermezzo jongerenonderzoek **22.**

Naar een duurzame woonomgeving 27.

Langer zelfstandig thuis wonen 30.

Kwetsbare doelgroepen 32.

Woningbouwprogramma **33.**

Bijlage **36.**

Gemeente Huizen

Voorwoord

Het maken van een woonvisie vraagt om een kritische en vooruitziende blik. Welke mensen wonen er over pakweg 20 jaar in Huizen? Welke ideeën hebben zij over wonen en hoe verhoudt zich dat tot onze huidige woningvoorraad? Allemaal belangrijke vragen die horen bij het opstellen van een visiedocument voor de langere termijn. Maar wonen gaat voor mij toch vooral over de mensen die ons dorp maken tot wat het is. Een dorp waar we weten dat je samen leven samen doet. Als gemeente vinden we het belangrijk dat mensen die een beetje extra ondersteuning nodig hebben dat ook krijgen. We denken dan bijvoorbeeld aan starters op de woningmarkt, ouderen en mensen met een zorgvraag.

Huizen groeit niet meer zo hard als het in de jaren '60 en '70 deed. Het aantal inwoners blijft min of meer op peil. We zien wel dat we met z'n allen steeds ouder worden. Is dat een probleem? Nee dat is gewoon een feit waar we met z'n allen vroeg genoeg op moeten anticiperen . Dat geldt voor ons als gemeente met ons beleid, maar ook voor onze inwoners die kritisch naar hun persoonlijke woonsituatie zouden moeten kijken.

Onze wereld wordt tegelijkertijd steeds 'groter'. Dat zien we misschien nog wel het sterkst terug bij de jongeren die, veel minder dan vroeger, lokaal gebonden lijken te zijn. Dat geldt niet alleen voor studeren, uitgaan, winkelen en sporten, maar ook voor de keuze van hun woonplaats. De stem van deze jongeren is niet altijd voorhanden. Daarom ben ik zo ongelofelijk blij dat we bij het opstellen van deze woonvisie de straat op zijn gegaan om de jongeren op te zoeken. Ik ben zelf ook op pad gegaan met de twee (eveneens) jonge onderzoekers en heb bijzonder inspirerende gesprekken gevoerd. Wat me is bijgebleven is dat veel jongeren heel actief bezig zijn met hun woon carrière en het dorpse karakter van Huizen juist weten te waarderen. De betaalbaarheid van het wonen is, ook voor jongeren, een blijvend aandachtspunt.

Denkend aan de toekomst van Huizen kunnen we ook niet om het onderwerp duurzaamheid heen. We staan in Nederland en dus ook in Huizen aan de vooravond van een grote energietransitie. We zullen -om het maar eens heel simpel te zeggen- van het gas af moeten. Maar wat zijn de alternatieven? En hoe ziet de weg er naar toe er uit? Deze vragen zullen de komende jaren nog vaak voorbij komen. En alleen met de actieve hulp van de inwoners van Huizen en tal van maatschappelijke organisaties kunnen we ook deze uitdagingen voortvarend oppakken.

In deze woonvisie schetsen we het kader voor ons woonbeleid van de komende jaren. Maar laten we niet vergeten dat het vooral buiten moet gebeuren. Ik heb er in ieder geval heel veel zin in om, samen met al die betrokken burgers en organisaties, uitvoering te geven aan onze ambities.

Marianne Verhage- van Kooten
Wethouder Wonen

Gemeente Huizen

Inleiding

Aanleiding, doel en proces

1.1 Aanleiding voor een lokale woonvisie

De vorige woonvisie dateert van 2012. Deze nota Volkshuisvesting bevatte acht actiepunten die onder andere zijn gebruikt bij het maken van afspraken met woningcorporatie de Alliantie de afgelopen jaren. Hierbij ging het onder andere over de verduurzaming van huurwoningen, de uitvoering van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) en het bevorderen van doorstroming.

Sindsdien is er het nodige veranderd. De woningmarkt, ook in Huizen, kende van 2008 tot 2013 een ongekende dip met dalende woningprijzen en weinig verhuisbewegingen. Daarna is een krachtig herstel ingetreden en is de koopwoningmarkt in 2017 weer vergelijkbaar met die van vóór de crisis. Toch zijn er ook blijvende veranderingen die van invloed zijn op het gemeentelijk woonbeleid, met name op het gebied van wet- en regelgeving. Zo zijn er wijzigingen in de hypotheekregels doorgevoerd, waardoor het financieren van een koopwoning, met name voor starters, lastiger is geworden. Maar de belangrijkste wijziging is misschien wel de introductie van de Woningwet 2015. Deze nieuwe wet vraagt gemeenten om een actueel volkshuisvestingsbeleid op te stellen wanneer zij afspraken willen maken met woningcorporaties en huurders. Dit beleid vormt namelijk de basis voor de prestatieafspraken die jaarlijks kunnen worden gemaakt met die partijen. Het belang om als gemeente heldere doelstellingen over wonen te formuleren is daarmee alleen maar groter geworden.

Zojuist genoemde veranderingen vragen om een actualisatie van ons volkshuisvestingsbeleid. De mogelijkheden voor nieuwbouw in Huizen zijn veel minder groot dan toen we nog een groeikern waren. Toch staan er ook voor de komende jaren een aantal aansprekende projecten gepland. Daarnaast zullen we moeten investeren in de bestaande woningvoorraad om deze duurzaam en passend te maken voor de woonwensen van toekomstige generaties Huizers. In deze woonvisie leggen we de kaders vast voor al deze ontwikkelingen.

1.2 Doel en ambitie

Het doel van ons woonbeleid is om de woningvoorraad zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van Huizen. We kijken daarbij niet alleen naar de huidige woningvoorraad en bewoners, maar ook naar wat toekomstige ontwikkelingen van ons vragen. Huizen wil een aantrekkelijke woongemeente zijn voor iedereen. Bijzondere aandacht heeft het vasthouden en aantrekken van jongeren, voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Ook voor ouderen en mensen met een beperking moet goede en passende huisvesting beschikbaar zijn.

1.3 Totstandkoming

Deze lokale woonvisie sluit aan op de regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030. Bij de totstandkoming van de regionale woonvisie zijn stakeholders uit de hele regio op verschillende momenten betrokken geweest.

Als voorbereiding op de totstandkoming van deze lokale woonvisie is een onderzoek gedaan naar de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad. In het onderzoek is de huidige situatie voor de gemeente Huizen in beeld gebracht en waar mogelijk wordt ook terug- en vooruit gekeken aan de hand van trendgegevens en prognoses. De hoofdpunten van deze analyse zijn opgenomen in het hoofdstuk ‘De woningmarkt in beeld’.

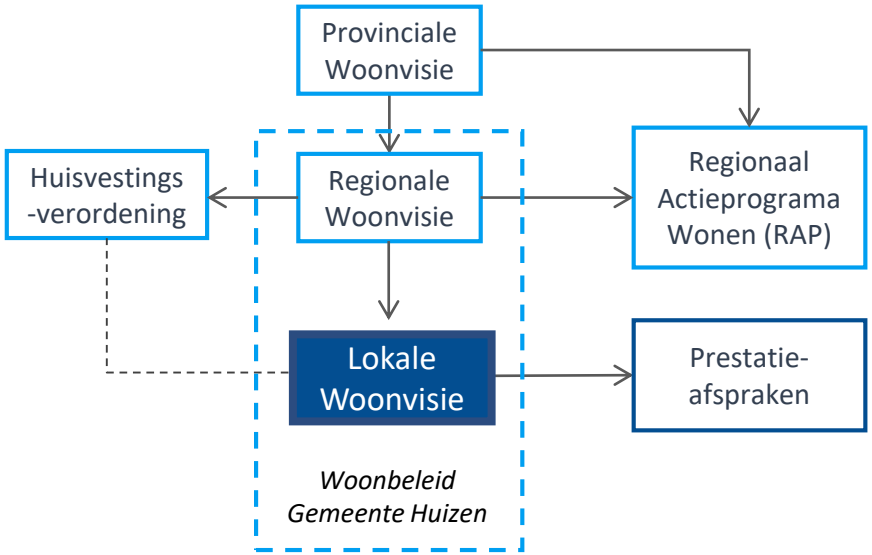
De uitkomsten van de analyses zijn gedeeld en bediscussieerd met raadsleden, woningcorporaties de Alliantie en de huurdersbelangenvereniging. De hierbij verkregen input is verwerkt in de speerpunten van deze woonvisie. Om inzicht te krijgen in de visie van de Huizer jongeren op de woningmarkt is een jongerenonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn in de visie opgenomen.

Het concept van de woonvisie is besproken met de Alliantie, de huurdersbelangenvereniging en de Contactgroep Ouderenbeleid Huizen (COH).

Positionering

Gelaagd woonbeleid

Het woonbeleid in Nederland kent een gelaagde structuur, waarin rijk, provincie, regio en gemeente allemaal een eigen rol spelen. Soms formeel via wetgeving (Woningwet) of aanwijzingsbevoegdheden (statushouders), maar vaak ook informeel in de vorm van samenwerking en kennis uitwisseling. In het onderstaande schema is de positionering van de lokale woonvisie weergegeven (figuur 1).



Figuur 1: Positionering lokale woonvisie

Woningwet 2015

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Deze wet heeft als doel om de verhoudingen tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders in een helder kader te plaatsen. Gemeenten hebben meer dan voorheen een regisserende rol op de lokale woningmarkt gekregen. De wet beoogt het maatschappelijk presteren van corporaties in te bedden in het lokale beleid. Hiervoor is een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken geïntroduceerd (figuur 2).

De komende jaren zal in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie, deze nieuwe werkwijze verder vormgegeven worden. De woonvisie vormt daarin een belangrijk vertrekpunt, omdat we hierin als gemeente vastleggen welke prestaties we verwachten van de woningcorporatie(s). Jaarlijks stellen de corporatie(s) een activiteitenplan ('bod') op, zodat er vervolgens prestatieafspraken gemaakt kunnen worden. Nieuw hierbij is de rol van huurdersvertegenwoordiging die, naast gemeente en woningcorporatie, nu een formele rol heeft bij het opstellen van de prestatieafspraken.

Regionale samenwerking

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt bestuurlijk en ambtelijk nauw samengewerkt op het beleidsveld wonen. Het regionale en lokale woonbeleid is op veel punten complementair. Dit betekent dat deze lokale woonvisie aanvullend is op de regionale woonvisie en deze twee visies samen ook het lokale woonbeleid voor de gemeente Huizen vormen. De regionale woonvisie is inmiddels uitgewerkt in een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) voor de periode 2016-2020. Een overzicht van de thema's en acties uit de regionale woonvisie is opgenomen in bijlage 1.

Positionering

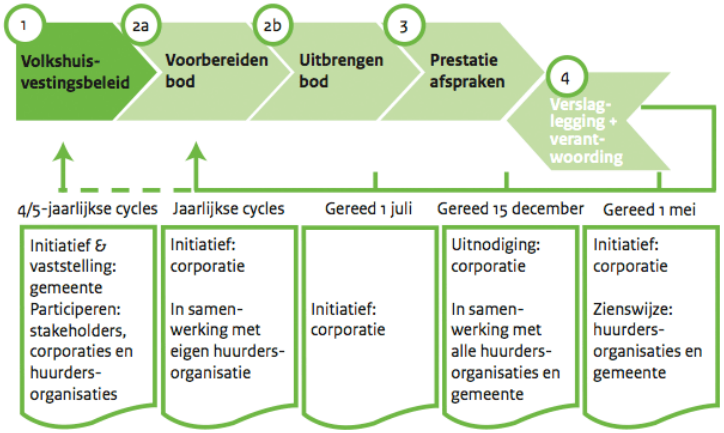
Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden volkshuisvestelijke afspraken voor de korte en middenlange termijn vastgelegd. In 2016 heeft de gemeente Huizen samen met woningcorporatie de Alliantie en de huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek prestatieafspraken opgesteld. Ook voor de komende jaren willen we samen met de Alliantie en de huurdersbelangenvereniging afspraken maken. De regionale woonvisie en deze lokale woonvisie vormen samen de basis voor de beleidscyclus uit de Woningwet 2015 (figuur 2) en dus ook voor toekomstige prestatieafspraken.

De **Woonvisie regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030** en de **Woonvisie Huizen 2017-2022** vormen samen het woonbeleid van de gemeente Huizen.

Huisvestingsverordening

Omdat er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen in de regio zijn toewijzingsregels opgesteld. Dit gebeurt op basis van de Huisvestingswet (2014). Deze regels moeten zorgen voor een eerlijke verdeling van de schaarse woningen en ze zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2015. De regionale modelhuisvestingsverordening wordt door de individuele gemeenteraden vastgesteld. De maximale werkingsduur van een huisvestingsverordening is vier jaar. Daarom wordt in 2018 gestart met de herziening van de regionale huisvestingsverordening. De gemeente Huizen zal hierbij inbrengen dat zij het belangrijk vindt dat bij nieuwe toewijzingen de woninggrootte zo veel mogelijk wordt afgestemd op de huishoudensomvang.



Figuur 2: Volkshuisvestingscyclus Woningwet 2015

De woningmarkt in beeld

Bevolking nu en straks

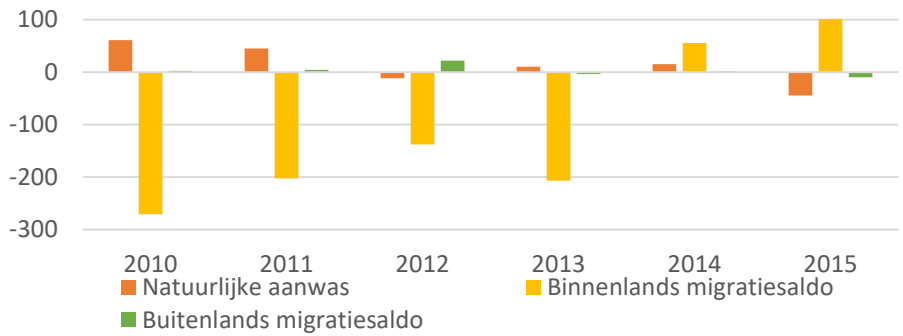
Bevolkingssamenstelling

Figuur 3 toont de bevolkingspiramide van Huizen. De bevolkingsopbouw vertoont een zandlopermodel met een slanke taille, waarin de groep 20 t/m 35 jarigen wat ondervertegenwoordigd is. Een aannemelijke oorzaak is dat deze leeftijdsgroep voor studie of werk elders gaat wonen. Het zwaartepunt ligt aan de bovenkant van de piramide bij de leeftijdsgroep 45 tot 70 jaar.

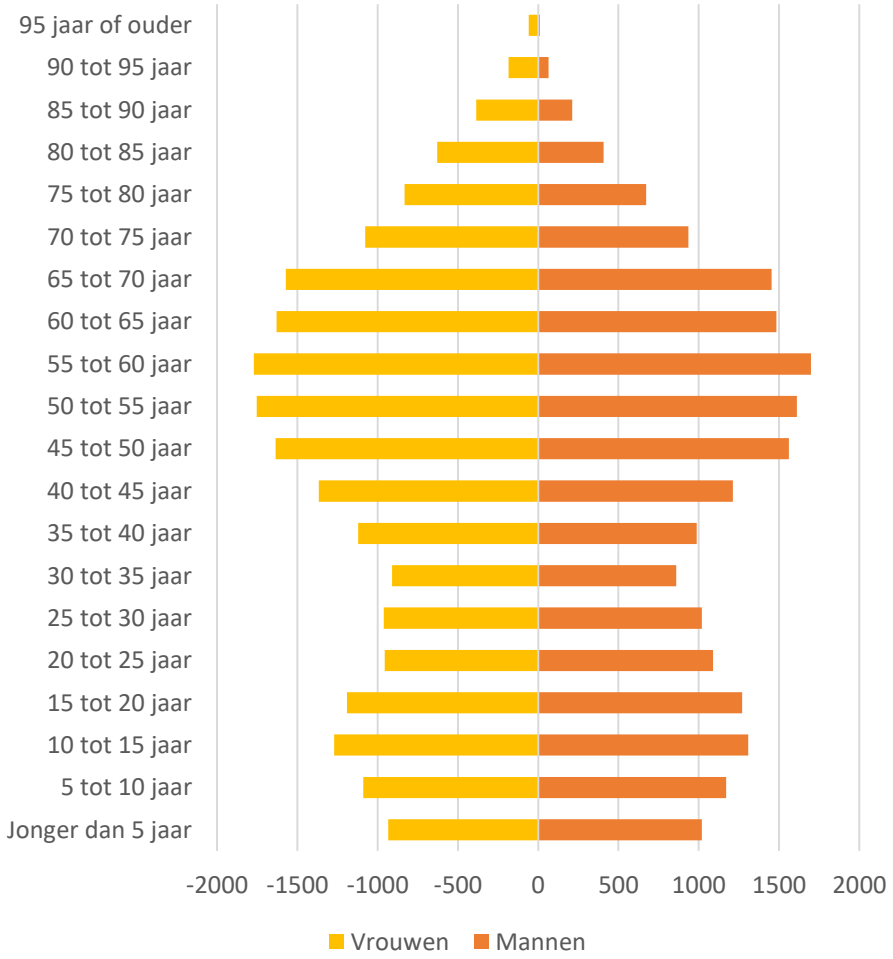
Bevolkingsontwikkeling

In het jaar 2016 telde de gemeente Huizen ruim 41 duizend inwoners. Dit aantal is al een aantal jaren min of meer stabiel. Dit in tegenstelling tot voorgaande decennia waarin Huizen als groeikern een forse bevolkingsgroei kende. Ten opzichte van 2010 is het aantal inwoners met 1,5% licht gekrompen. Het aantal geboorten was nog wel licht hoger dan het aantal sterfgevallen in deze periode, maar deze natuurlijk aanwas kon de uitstroom vanuit Huizen naar de regio Het Gooi en Vechtstreek, Amsterdam en Utrecht niet volledig compenseren. Overigens is dat beeld de laatste twee jaren gekanteld en was er sprake van een vertrekoverschot en negatief geboorteoverschot (figuur 4).

Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling Huizen, 2010-2016



Figuur 3: Bevolkingspiramide Huizen, 2016



Gemeente Huizen

Bevolking nu en straks

De ontwikkeling per leeftijdsgroep (figuur 5) laat zien dat de groep 65 tot 85 jarigen het snelst is gegroeid in de periode 2010-2016. Het aantal 85-plussers is ook gegroeid. In de jongere leeftijdscategorieën is het aantal inwoners de afgelopen jaren juist gedaald. Een uitzondering vormt de groep 20 tot 30 jarigen. Deze groep is in 2016 licht gegroeid ten opzichte van het jaar 2010. Wellicht wordt de trend dat studenten steeds langer thuis blijven wonen hier zichtbaar.

Bevolkingsprognose

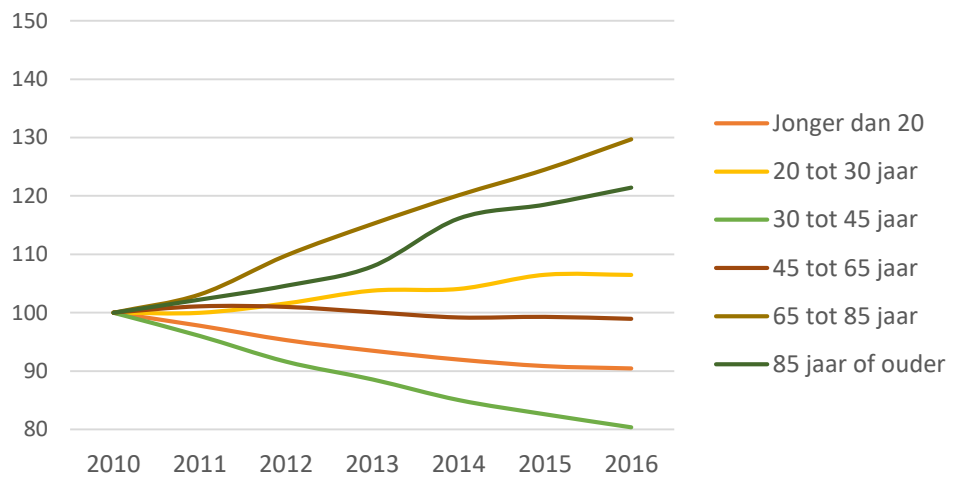
Prognoses van de provincie Noord-Holland laten zien dat het aantal personen in de leeftijdscategorieën tot 65 jaar zal afnemen. Het aantal 65 plussers zal naar verwachting gaan toenemen, met de grootste groei bij de groep 85+. Overigens blijft dit met 8% ook in 2040 een relatief kleine groep in de totale bevolking van Huizen. De grootste leeftijdsgroep in 2040 worden de 65-85 jarigen (29%). Het aantal inwoners in Huizen zal volgens de prognose afnemen, terwijl het aantal huishoudens nog ligt stijgt tot 2030 en daarna stabiel blijft tot 2040 (Tabel 1).

Wanneer we kijken naar de gezinssamenstelling dan zien we de afgelopen jaren een vrij stabiel beeld, met een licht afnemend aandeel gezinnen en een iets toenemend aandeel alleenstaanden, paren en eenoudergezinnen. De prognoses voorspellen dat het aandeel alleenstaanden verder zal toenemen de komende jaren, terwijl het aandeel paren stabiel lijkt te blijven en het aantal (eenouder)gezinnen afneemt (figuur 6). Gecombineerd met de prognoses voor de verschillende leeftijdscategorieën kunnen we concluderen dat een groot deel van de groei van de alleenstaanden zal bestaan uit ouderen.

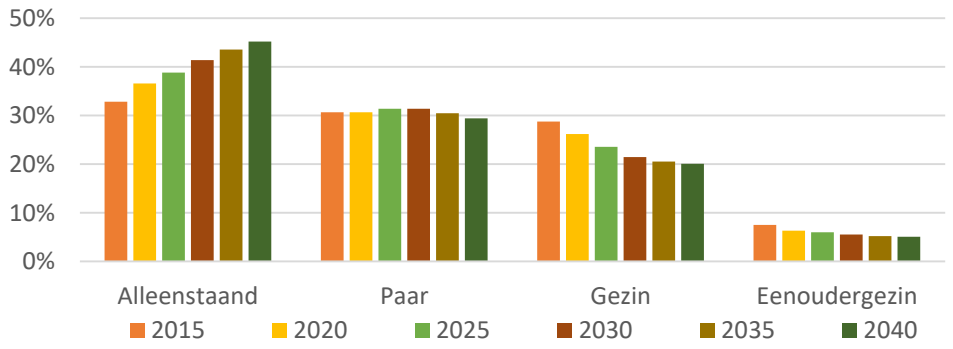
Tabel 1: Prognose provincie Noord-Holland 2015

	2016	2020	2030	2040	2016-2040
Inwoners	41.373	42.215	40.127	39.359	-2.014
Huishoudens	18.115	18.438	18.609	18.604	489

Figuur 5: Leeftijdsontwikkeling Huizen, 2010-2016



Figuur 6: Verwachte huishoudensamenstelling Huizen, 2015-2040



Woningvoorraad

Samenstelling

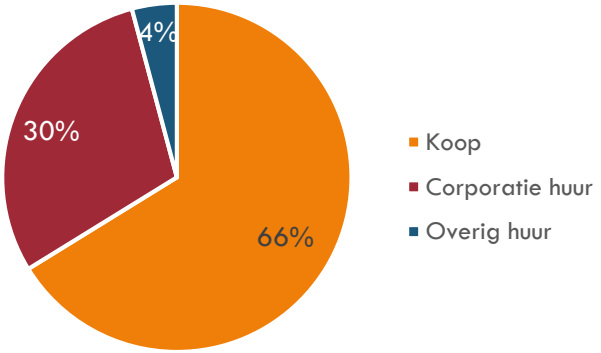
De woningvoorraad van Huizen bestaat uit totaal 18.250 woningen. Twee derde daarvan is een koopwoning (figuur 7). Woningcorporatie de Alliantie bezit in totaal 5.400 huurwoningen. Dat is 30% van de totale woningvoorraad. Dit percentage komt overeen met het landelijk gemiddelde. Het aandeel overige particuliere huurwoningen is met 4% relatief klein in Huizen (13% in Nederland).

Kijken we naar het type woningen dan zien we dat drie kwart van alle woningen grondgebonden is. Dat wil zeggen dat de woning rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en-of een tuin. Het merendeel daarvan is een rijwoning. De overgebleven 25% van de woningvoorraad bestaat uit appartementen (figuur 8). Over het algemeen zijn appartementen kleiner, goedkoper en beter geschikt voor mensen met een zorgvraag omdat er in de woningen over het algemeen geen trappen aanwezig zijn.

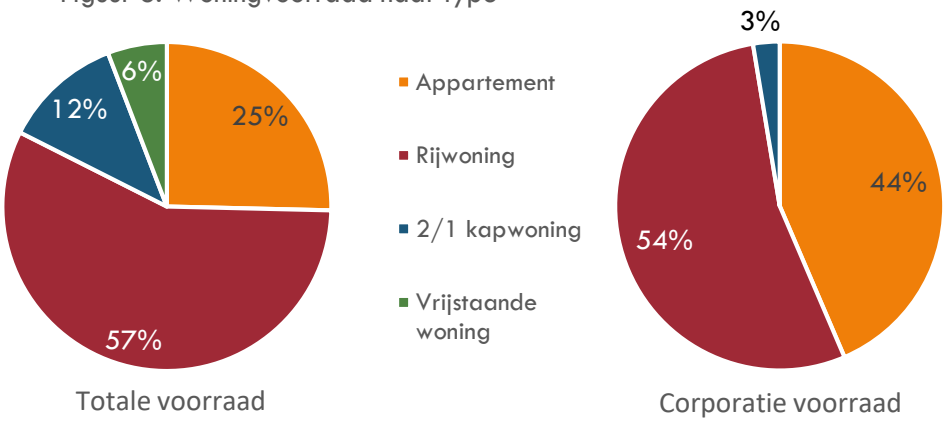
Binnen de voorraad corporatiewoningen zien we een andere verhouding. Er zijn vrijwel geen 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen in bezit van de woningcorporatie, maar wel meer appartementen (44%). Ook het corporatiebezit bestaat voor meer dan de helft uit rijwoningen (figuur 8)

De woningvoorraad in Huizen is relatief jong. Dit heeft te maken met de voormalige status als groeikern in het rijks ruimtelijke ordeningsbeleid. Tussen 1960 en 1985 is hierdoor veel gebouwd in Huizen met als doel de trek uit de grote steden (suburbanisatie) op te vangen. De laatste decennia is het bouwvolume afgenomen en zien we ook weer een aantrekkende belangstelling voor wonen in de grote steden.

Figuur 7: Woningvoorraad naar eigendom



Figuur 8: Woningvoorraad naar type



Woningvoorraad

Woningwaarde

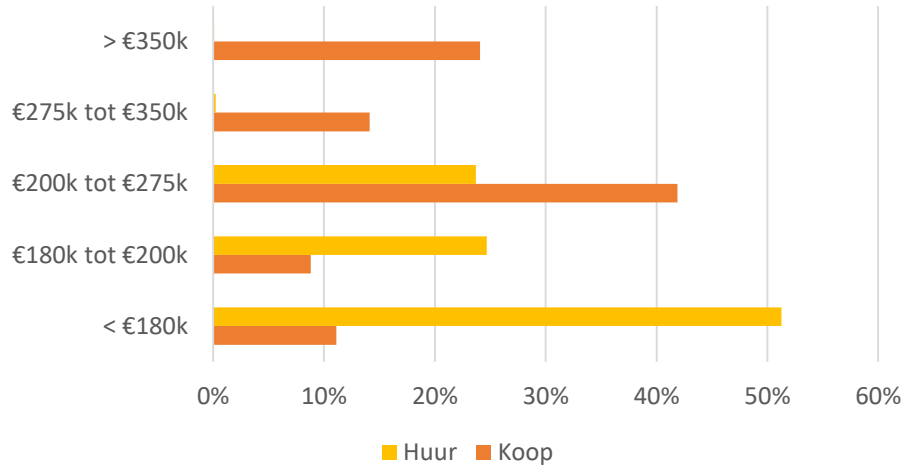
In Huizen heeft ruim 75% van de huurwoningen een WOZ-waarde onder de €200.000,-. Bij de koopwoningen is dat overigens slechts 20% (figuur 9). Dit komt deels doordat er meer appartementen zijn onder de huurwoningen dan in het koopsegment. Appartementen hebben over het algemeen een kleiner oppervlak en daardoor een lagere waarden. Ongeveer een kwart van alle koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 350.000,-. Hiermee heeft Huizen, binnen de regio Gooi en Vechtstreek, een relatief betaalbare koopvoorraad. Opvallend is het grote aandeel koopwoningen in het segment tussen € 200.000,- en € 275.000,-. De meeste koopwoningen in Huizen bevinden zich in dit lage middensegment. Overigens hoeft de WOZ-waarde niet gelijk te zijn aan de verkoopwaarde van woningen. Ook komen niet al deze woningen beschikbaar op de koopwoning markt.

Nieuwbouw

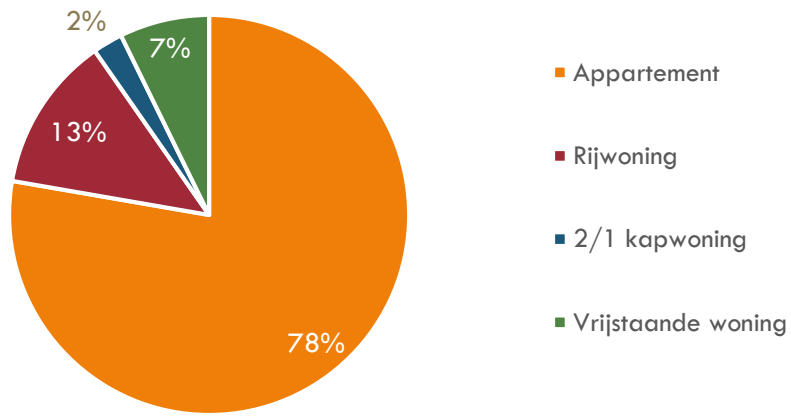
Tussen 2010 en 2016 (Q3) zijn ruim 400 nieuwbouwwoningen opgeleverd in Huizen. In 2013 was er een piek met ruim 150 opgeleverde nieuwbouwwoningen. Ruim de helft (57%) van de nieuwbouwwoningen in deze periode is gerealiseerd als koopwoning. De Alliantie nam met 43% een fors aandeel van de nieuwbouwproductie voor haar rekening.

Wanneer we inzoomen op de nieuwbouwproductie dan zien we dat ruim drie kwart van het totale bouwvolume uit appartementen bestond (figuur 10). 60% van de nieuwbouwwoningen waren betaalbare appartementen (huur en koop) met een WOZ-waarde onder de €180.000,-.

Figuur 9: WOZ-waarde woningen



Figuur 10: Nieuwbouw naar type (2010-2016)



Woningvoorraad

Energielabels

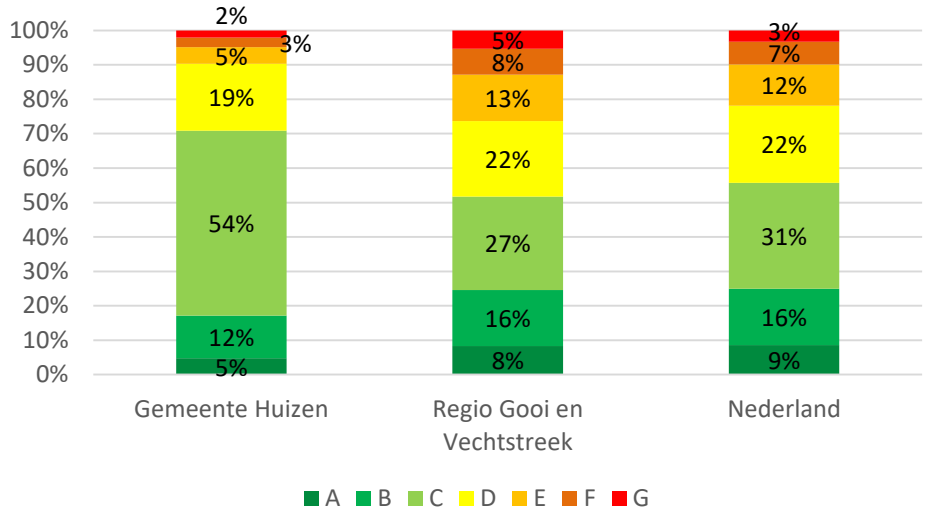
Een kwart van de woningen in Huizen heeft inmiddels een definitief energielabel (in Nederland 37%). Het grootste deel van de woningen (met energielabel) in Huizen heeft energielabel C (figuur 13). Op basis van het beperkte aantal definitieve energielabels kunnen we zeggen dat de woningvoorraad van Huizen relatief energiezuinig is. Waarschijnlijk is dit het gevolg van de relatief jonge woningvoorraad (figuur 11) en de recente inspanningen om woningen in de particuliere sector en de sociale huursector te verduurzamen. Het aandeel woningen met een A- of B-label energielabel loopt Huizen echter wel achter op het landelijke, provinciale en regionale gemiddelde.

Sociale huurvoorraad

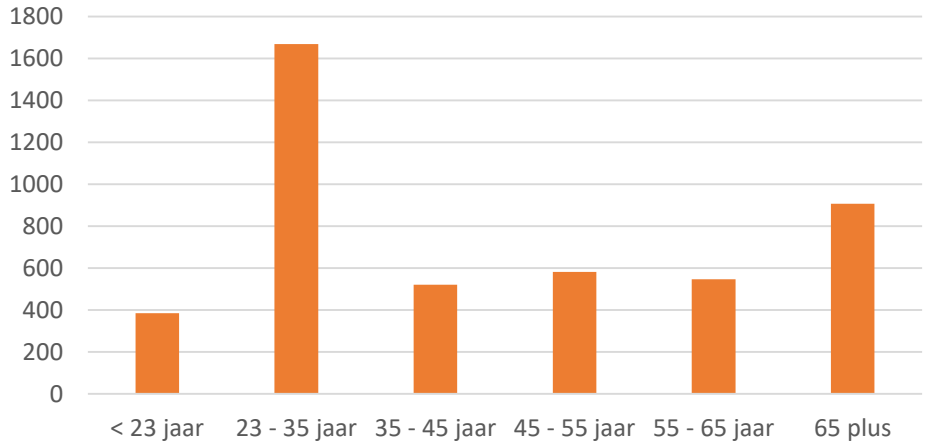
Ongeveer een derde van de woningvoorraad in Huizen bestaat uit sociale huurwoningen. In Huizen is de Alliantie veruit de grootste verhuurder van sociale huurwoningen.

Eind 2016 stonden er circa 4.600 woningzoekenden uit Huizen ingeschreven bij Woningnet. Bijna een derde van de ingeschreven woningzoekenden is 55 jaar of ouder. 8% is jonger dan 23 jaar. De grootste groep woningzoekenden heeft een leeftijd van 23 tot 35 jaar (figuur 12). Niet iedere woningzoekende uit Huizen zoekt ook een woning in Huizen. Omdat er sprake is van een regionaal woonruimteverdeelsysteem, kunnen woningzoekenden uit Huizen ook reageren op sociale huurwoningen in de andere zes regiogemeenten, zoals ook andersom het geval is. Voor urgent woningzoekenden geldt dat zij actief moeten reageren op sociale huurwoningen in de regio.

Figuur 11: Definitieve energielabels



Figuur 12: Inschrijvingen in Woningnet



Sterkte- zwakteanalyse

Samenvatting

De analyses van de bevolkingsopbouw en woningvoorraad (pagina 9 t/m 13) uit dit hoofdstuk leveren een goed beeld op van de sterke en zwakke punten van de Huizer woningmarkt en van de kansen en bedreigingen die aanwezig zijn. De resultaten zijn samengevat in de hiernaast afgebeelde sterkte- zwakteanalyse.

Deze analyse vormt het vertrekpunt voor het definiëren van de lokale speerpunten voor het woonbeleid van de komende jaren. Deze speerpunten worden in het volgende hoofdstuk gepresenteerd en toegelicht.

Sterkte	Bedreiging
• De woningvoorraad is relatief jong • De nieuwbouwproductie bestond de afgelopen jaren voor een groot deel uit betaalbare appartementen • De woningvoorraad is, vergeleken met de regio, betaalbaar • De woningvoorraad bevat relatief veel groene energielabels • Centrale ligging in de regio en de noordelijke randstad	• Ontgroening en vergrijzing kunnen zorgen voor een onevenwichtige bevolkingssamenstelling • Ouderen die langer zelfstandig thuiswonen lopen groter risico onder andere valongelukken • Steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens terwijl de woningvoorraad voor ¾ bestaat uit eengezinswoningen • Leveren van zorg voor kleinschalige woonzorg voor-zieningen is kostbaar
Zwakte	**Kans**
• Ondervertegenwoordiging van jongeren (20 t/m 35 jaar) • 4.600 woningzoekenden (sociale huur) uit Huizen ingeschreven bij Woningnet	• Verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad • Nieuwbouw geschikte en betaalbare seniorenwoningen om doorstroming op hang te brengen • Jongeren verleiden in Huizen te blijven of terug te keren

Gemeente Huizen

"

Woningcorporatie de Alliantie heeft de afgelopen jaren al veel complexen in Huizen verduurzaamd, waaronder het 100 jaar oude complex aan de Eerste Woningbouwstraat. Deze woningen zijn van een energielabel G naar het label A gebracht in samenspraak met de huurders. De komende jaren wil de Alliantie een versnellingsslag slaan in het verduurzamen van haar bezit.

"

Speerpunten

Inleiding

Op basis van de analyse uit het vorige hoofdstuk en in samenspraak met lokale stakeholders, zijn de vier belangrijkste thema's benoemd voor het lokale woonbeleid in de komende 5 jaar. Dit zijn zeker niet de enige onderwerpen waarop wordt ingezet. In de regionale woonvisie is namelijk al een breed spectrum aan thema's en afspraken opgenomen, waaraan ook de gemeente Huizen zich heeft verbonden. De onderstaande thema's vormen daarop een aanvulling en de lokale inkleuring van de regionale woonvisie.

1. Aantrekkelijk wonen voor jongeren en jonge gezinnen
2. Naar een duurzame woonomgeving
3. Langer zelfstandig thuis wonen
4. Zorg voor kwetsbare doelgroepen

De thema's zijn uitgewerkt in concrete speerpunten. Samen met de regionale woonvisie vormen deze het woonbeleid 2017-2022 voor de gemeente Huizen. In dit hoofdstuk wordt eerst een samenvatting van de speerpunten gepresenteerd en daarna een verdieping van de thema's en de speerpunten.

Onderzoek WiMRA

Om meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling op de woningmarkt binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt tweejaarlijks het grootschalige woningmarktonderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA)' uitgevoerd. In 2017 doen de regio Gooi en Vechtstreek en dus ook de gemeente Huizen voor het eerst mee aan dit onderzoek. De resultaten zijn begin 2018 beschikbaar en kunnen worden gebruikt om uitspraken te doen over de ontwikkelingen in de woningmarkt, woningbehoefte en verhuisgedrag. Bijvoorbeeld over hoe huishoudens wonen, hoe het met woonlasten zit, wat hun woonwensen zijn en welk verhuisgedrag zij laten zien. Deze informatie kan gebruikt worden voor toekomstig woonbeleid en prestatieafspraken met woningcorporaties.

Speerpunten woonbeleid 2017-2022 (samenvatting)

Aantrekkelijk wonen voor jongeren en jonge gezinnen

- Huizen wil een aantrekkelijke woongemeente zijn voor jongeren.
- Naast een passend en betaalbare woningaanbod zijn factoren als onderwijs en werkgelegenheid belangrijke randvoorwaarden voor de vestiging van jongeren.
- Voor terugkomers (na studie of werk elders) willen we zorgen voor passend en betaalbaar woningaanbod en voldoende kansen op een sociale huurwoning.
- Bij woningen voor jongeren gaan we uit van minimaal tweekamerwoningen, maar voor sommige startende jongeren zijn woonstudio's ook een goed alternatief.
- Bij de herziening van de regionale huisvestingsverordening brengen we een voorstel in om woninggrootte zo veel mogelijk af te stemmen op de huishoudensomvang bij nieuwe toewijzingen in de sociale huurvoorraad.
- De Startersleningsregeling wordt voortgezet.
- Met strategische nieuwbouw (voor senioren) worden eengezinswoningen vrijgespeeld voor jongeren en jonge gezinnen.
- Bij transformatieprojecten wordt ingezet op de doelgroep jongeren.

Naar een duurzame woonomgeving

- We streven naar 75% afvalscheiding voor 2020. Bij nieuwbouw van appartementen is ondergrondse afvalscheiding onderdeel van het planproces. Bij laagbouw werken we met minicontainers voor GFT, PMD, papier/karton en restafval.
- Particuliere woningeigenaren worden via informatiebijeenkomsten en het digitale energieloket voorgelicht over verduurzaming van hun woning. De gemeentelijke subsidieregeling voor particulieren wordt voortgezet.
- We delen zo veel mogelijk informatie over duurzame initiatieven in Huizen via de website www.huizenklimaatbewust.nl. We zullen hiervoor ook de Alliantie uitnodigen.
- De nieuwe duurzaamheidsstrategie van de Alliantie wordt vertaald naar prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurders-vertegenwoordigers.
- Toekomstige nieuwbouwprojecten worden aardgasloos gerealiseerd, tenzij hier geen technische mogelijkheden voor blijken te zijn.
- Huizen heeft een actief afkoppelingsbeleid bij het vervangen van het riool in de wijken.
- Woningeigenaren worden benaderd om hun hemelwaterafvoer van het riool af te koppelen.
- Via operatie Steenbreek wordt het vergroenen van tuinen gestimuleerd.

Speerpunten woonbeleid 2017-2022 (samenvatting)

Langer zelfstandig thuis wonen

- We bieden voorlichting over preventie en langer zelfstandig thuis wonen. We werken hierbij samen met onze lokale partners, zoals de Samenwerkende Ouderenbonden Huizen (SOBH).
- We introduceren de Blijverslening als instrument voor het levensloopbestendig maken van particuliere woningen.
- Samen met de Alliantie zetten we in op doorstroming van ouderen naar geschikte (nieuwbouw) woningen. Hiervoor worden senioren wooncoaches ingezet en krijgen senioren die een grote sociale huurwoning achterlaten voorrang bij de toewijzing nieuwbouw sociale huurwoningen.
- De gemeente Huizen ondersteunt initiatieven voor innovatieve woonzorg concepten.

Zorg voor kwetsbare doelgroepen

- Bij vormen van wonen met zorg streven we naar een goede mix van kleinschalige wijkgerichte voorziening en efficiënte zorgverlening. Nieuwbouw projecten zoals de Huizer-maatjes en de Amer zijn hiervan goede voorbeelden.
- Samen met de regio zorgen we voor uitbreiding van het aanbod aan plaatsen voor mensen die vanuit een beschermd wonen situatie komen. Uitgangspunt voor de gemeente Huizen is dat zo veel mogelijk wordt gestuurd op doorstroming naar het reguliere aanbod.
- Als de locaties voor kwetsbare doelgroepen niet meer geschikt zijn, wordt er zo veel mogelijk gezocht naar een oplossing in Huizen.

Aantrekkelijk wonen voor jongeren en jonge gezinnen

Effecten demografische transitie

Van oudsher kent Huizen een relatief jonge bevolkingsopbouw. Dit kwam mede door de snelle groei in de jaren ‘60 tot ‘80 van de vorige eeuw. Een groot deel van de toen gebouwde woningen waren ruime eengezinswoningen, waardoor veel gezinnen met kinderen de weg naar Huizen wisten te vinden. Inmiddels zien we dat uitbreiding van de woningvoorraad veel minder snel verloopt dan in de periode als groeikern en bovendien hebben veel van de jonge vestigers uit die tijd inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en zijn de kinderen vaak het huis uit. We zien dit terug in de bevolkingsopbouw van nu en de prognoses voor de toekomst. Die laten een vergrijzende bevolking zien en een ondervertegenwoordiging van de leeftijdsgroep 20 tot 40 jaar.

De vergrijzende bevolking is een gegeven voor de komende jaren. Toch streeft de gemeente Huizen naar een zo divers mogelijke bevolkingssamenstelling. We vinden dit belangrijk voor het behoud van maatschappelijke en economische vitaliteit in onze gemeente. Dit betekent dat we (nog) aantrekkelijker willen worden voor jongeren en jonge gezinnen. Alleen een passend aanbod aan woningen is daarvoor niet voldoende. Ook factoren als werkgelegenheid en goed onderwijs spelen minstens zo’n belangrijke rol. Dat een deel van de Huizer jongeren vanaf hun 18 jaar naar elders vertrekt vanuit studie-, reis- of werkperspectief is begrijpelijk. We vinden het wel belangrijk dat degenen die, na een periode van studie of werk elders, willen terugkeren naar Huizen, hiervoor ook de mogelijkheden hebben door passend en betaalbaar woningaanbod en voldoende kansen op een sociale huurwoning.

Wat vinden jongeren zelf?

Om er achter te komen wat Huizer jongeren nu echt beweegt op de woningmarkt is een onderzoek uitgevoerd. Jonge onderzoekers zijn de straat op gegaan om er achter te komen wat jongeren zelf vinden van het woningaanbod in Huizen, wat ze belangrijk vinden in hun woonomgeving en hoe zij nadenken over hun toekomstige woonsituatie.

Wat opvalt is dat jongeren in Huizen over het algemeen best tevreden zijn over hun woonsituatie. Dat Huizen een prettig dorp is om te wonen geldt ook voor hen. De rust en ruimte worden gewaardeerd. Meer grootstedelijke voorzieningen als uitgaansgelenheden en winkels worden niet echt gemist. De jongeren zijn mobiel en zijn door de centrale ligging snel in de omliggende grote steden. Daarvoor is een goede openbaar vervoerverbinding wel een belangrijke randvoorwaarde.

De woonwensen zijn ook bij jongeren heel divers en afhankelijk van hun leeftijd en inkomen. Wel kunnen we stellen dat men over het algemeen niet al te klein wil starten. Kleine studio’s of kamers, zoals we die in de grote steden wel zien, zijn aan de meeste Huizer jongeren niet besteed. Opvallend is dat jongeren heel bewust bezig zijn met hun wooncarrière. Er wordt onderling veel over gepraat en veel jongeren denken regelmatig na over hun toekomstige woonsituatie en de volgende stap in hun wooncarrière. De betaalbaarheid van het wonen is ook onder jongeren een belangrijk onderwerp, zeker omdat hun inkomen vaak relatief laag en onzeker is. Woningdelen met vrienden wordt als mogelijkheid gezien om kosten te delen en is ook nog eens gezellig.

Wat het jongerenonderzoek aantoont is dat Huizen als aantrekkelijke woongemeente voor jongeren vooral dicht bij haar eigen sterke punten moet blijven. Profiteer van de centrale ligging in de noordelijke randstad met studie-, werk- en uitgaansgelegenheden op korte afstand in combinatie met een dorpse sfeer en hoge kwaliteit van wonen.

Voor een uitgebreid verslag van het jongerenonderzoek zie het intermezzo op de pagina’s 22 tot en met 26.

Meer kansen voor jongeren

We zien onder onze jongeren weinig vraag naar kamergewijze verhuur. Jongeren kiezen er over het algemeen voor om iets langer bij hun ouders te blijven wonen om vervolgens direct naar een ‘volwaardige zelfstandige woning’ te kunnen verhuizen met minimaal twee kamers.

Aantrekkelijk wonen voor jongeren en jonge gezinnen

Veel jonge gezinnen zijn op zoek naar een eengezinswoning. Hoewel in Huizen veel van dit soort woningen staan, komen ze beperkt beschikbaar. Bovendien is het maar de vraag of de jonge gezinnen de woningen kunnen financieren (koop) of voldoende zoekwaarde hebben opgebouwd (sociale huur). De gemeente Huizen streeft naar een zo goed mogelijke bezetting van de schaarse (sociale) woningvoorraad. Dit betekent dat we grote woningen ook zo veel mogelijk beschikbaar willen maken voor de grotere huishoudens. Om dit te bereiken willen we huishoudens die bestaan uit drie of meer personen voorrang geven bij de toewijzing van vrijkomende eengezins sociale huurwoningen. Hiervoor zal de gemeente Huizen bij de herziening van de regionale huisvestingsverordening een voorstel indienen.

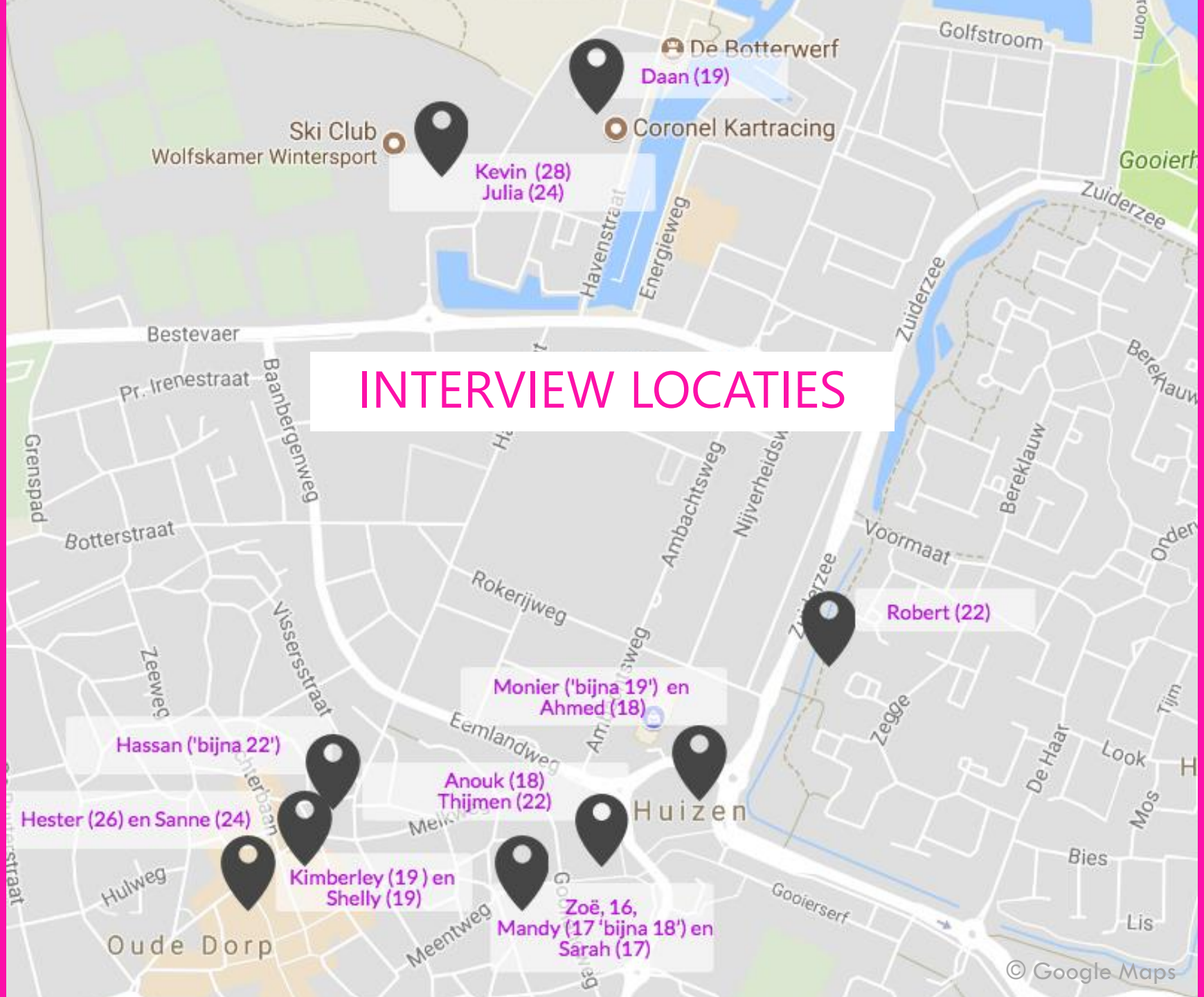
Om starters op de woningmarkt te ondersteunen bij het krijgen van (voldoende) financiering voor hun eerste koopwoningen heeft de gemeente een starterslening. Zeker nu de woningmarkt weer aantrekt blijft deze ondersteuning voor starters nodig. De starterslening wordt daarom ook in de komende periode voortgezet.

Om het aanbod aan eengezinswoningen te vergroten zetten we nieuwbouw in als strategisch doorstromingsinstrument. Dit betekent dat nieuwbouw geschikt moet zijn voor senioren, waardoor eengezinswoningen in de bestaande voorraad vrijkomen voor jonge gezinnen. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen kan bij de eerste toewijzing voorrang worden verleend aan senioren uit de buurt die een grote sociale huurwoning achterlaten. Hierdoor wordt heel gericht doorstroming in wijken op gang gebracht. De afgelopen jaren zijn hier positieve ervaringen mee opgedaan, onder andere bij de nieuwbouwprojecten de 3 Maten en de Kostmand van de Alliantie. Uitbreiding van de voorraad jongerenwoningen vindt met name plaats in transformatieprojecten, bijvoorbeeld van kantoorgebouwen.

- Huizen wil een aantrekkelijke woongemeente zijn voor jongeren.
- Naast een passend en betaalbare woningaanbod zijn factoren als onderwijs en werkgelegenheid belangrijke randvoorwaarden voor de vestiging van jongeren.
- Voor terugkomers (na studie of werk elders) willen we zorgen voor passend en betaalbaar woningaanbod en voldoende kansen op een sociale huurwoning.
- Bij woningen voor jongeren gaan we uit van minimaal tweekamerwoningen, maar voor sommige startende jongeren zijn woonstudio's ook een goed alternatief.
- Bij de herziening van de regionale huisvestingsverordening brengen we een voorstel in om woninggrootte zo veel mogelijk af te stemmen op de huishoudensomvang bij nieuwe toewijzingen in de sociale huurvoorraad.
- De Startersleningsregeling wordt voortgezet.
- Met strategische nieuwbouw (voor senioren) worden eengezinswoningen vrijgespeeld voor jongeren en jonge gezinnen.
- Bij transformatieprojecten wordt ingezet op de doelgroep jongeren.

Intermezzo jongerenonderzoek

INTERVIEW LOCATIES



Interviews in Huizen, bij het busstation en café het Heertje

Een jonge blik op wonen in Huizen

Als twee jonge onderzoekers trokken wij op een zonnige middag door Huizen en spraken met 15 jongeren* tussen de 17 en 30 jaar. De jongeren vonden we op verschillende hotspots in Huizen: bij café het Heertje, het busstation, op één van de terrasjes in het oude dorp, bij de Coronel Kartbaan en sportschool. Na de gesprekken stuurden we de jongeren enkele vragen via WhatsApp om beeldmateriaal te verzamelen van hun (droom)woning.

De buurt

De eerste vraag die we aan de jongeren stelden is 'wat vind je belangrijk aan wonen?' Het valt op dat Huizer jongeren – die nu in Huizen wonen – rust, ruimte en het vertrouwde lekker vinden. Ze wonen het liefst in een veilige, rustige en nette buurt, waar mensen elkaar kennen en kinderen "lekker kunnen opgroeien". We komen bijvoorbeeld twee zussen (24 en 26) tegen in het oude dorp. Ze zijn geboren en getogen in Huizen.

Ze houden veel van het dorp en vinden het heerlijk dat ze dichtbij kunnen sporten, werken en dat hun vrienden en familie om de hoek wonen.

Jongeren in Huizen vinden goed contact met de buren belangrijk. Ze hebben geen duidelijke voorkeur voor geclusterd (met dezelfde leeftijds-categorie) of gemixt wonen (in de buurt met allerlei leeftijden door elkaar).

Ook behoefte aan 'ruimte' is iets dat veel in de gesprekken terugkomt. Ruimte in de vorm van openbaar groen, zodat ze daar kunnen sporten, wandelen of tot rust komen. Maar volgens de jongeren mag er naast de rust en ruimte, tegelijkertijd nét dat beetje extra reuring komen. Eén van de zussen vertelt: "Meer reuring mag wel, dat mis ik. […] Ik houd van gezelligheid om me heen. Ja kijk, ze hebben hier een poosje 'de rode loper koopavond' gedaan, die gezelligheid die er toen was mis je op een gewone avond."

Volgens de jongeren is er steeds meer te doen in Huizen, maar het kan nog beter. Ideeën die we voorbij horen komen zijn: supermarkten open op zondag, meer terrasjes en een club om uit te gaan.

Voor sommigen is het gebrek aan levendigheid een reden om te verhuizen naar een andere stad. Dat is ook het geval bij Anouk (18 jaar). Ze groeide op in Huizen, maar sinds vorig jaar woont en studeert ze in Amsterdam. Als we haar op de hoek bij het Heertje tegenkomen is ze vanaf het busstation onderweg naar haar vader. Zij vindt Huizen niet aantrekkelijk voor jongeren: *"Nee, […] het is te dorps denk ik? Het is maar net waar je van houdt. Voor mij is het een beetje saai."*

Ondanks dat Anouk weg is gegaan, sluit ze – net zoals haar vrienden – niet uit om ooit terug te komen naar Huizen.

Bereikbaarheid

De jongeren die in Huizen wonen, gaan regelmatig winkelen of stappen in andere steden. Ze vinden de centrale ligging van Huizen een meerwaarde van het dorp. Hierdoor (en in combinatie met het busstation) zijn ze snel in Hilversum, Utrecht, of Amsterdam.

Ahmed, 18 jaar

"Ja ik vind het heel prettig hier. Alleen, als op zondag de supermarkten hier open zouden zijn, dan zou het perfect zijn, iets meer leven."

*Alle namen van de jongeren zijn gefingeerd.

Dat zij bereikbaarheid van de grotere steden belangrijk vinden blijkt ook uit het 'gemis van een treinstation' dat de jongeren noemen. Het liefst wonen Huizer jongeren dichtbij hun studie of werk. Sommige jongeren studeren in Amsterdam en wonen in Huizen. Maar Daan (19 jaar) lijkt het "qua ov lastig om naar een hoge school te gaan en universiteiten" en is blij dat hij maar tien minuten onderweg is naar zijn werk bij de Coronel kartbaan. Hij woont met zijn ouders in een eengezinswoning (in Huizen). Voor Anouk was haar studie in Amsterdam één van de factoren om te verhuizen.

Hoe wil je dat je woning eruit ziet?

Wat voor woning iemand wenst, hangt af van hun leeftijd, persoonlijke omstandigheden, levensfase en inkomen. Al kunnen we wel stellen dat Huizer jongeren waarde hechten aan ruimte, comfort en licht in hun woning.

Daan zoekt op het moment een woning samen met een goede vriend. Eigenlijk woont Daan pas sinds kort weer bij zijn ouders, nadat hij een half jaar met een goed maatje van hem een appartement in Huizen deelde. "Lekker zelfstandig", was dat. En jammer dat het maar iets tijdelijks was. Als we vragen wat voor soort woning hij nu zoekt geeft hij aan dat hij het liefst verhuist naar een appartement, maar dat is niet al te makkelijk in Huizen, vertelt Daan. Appartementen zijn er niet veel en ze kijken daarom ook naar Bussum.

Zoë, 17 jaar
"Ik vind het wel leuk om een woning met iemand te delen die ik ken, een vriendin ofzo. Niet met een onbekende want dat vind ik ongemakkelijk."

Huidige woningen van enkele jongeren die we spraken

Voor Daan hoeft een woning nu niet heel bijzonder en groot te zijn, dat komt later wel. Maar zijn voorkeur voor een eerste woning gaat – net als bij veel van zijn leeftijdsgenoten – wel uit naar een appartement met minimaal 2 kamers en het liefst met een een tuin of balkon. De zussen, zes en acht jaar ouder dan Daan, wonen nu allebei zelfstandig op een driekamer appartement in Huizen. De jongste is nèt verhuisd. Hiervoor deelde ze een appartement met een goede vriendin. De oudste zus werkt fulltime op een kinderdagverblijf in Laren, woont in Huizen en is al klaar voor een volgende stap in haar wooncarrière: "Ik woon er [appartement] nu een tijdje, maar nu ben ik wat ouder en stel dat ik een relatie krijg, dan is het voor mij wel belangrijk dat er iets meer ruimte is om eventueel een gezin te starten. En niet dat je moet verhuizen als je in verwachting bent."

Droomhuizen en een whatsapp-gesprek van enkele jongeren die we spraken

Een kleine kamer in studentenflat of een kleine studio spreekt degenen die in Huizen willen blijven wonen niet erg aan. Als het kan blijven de meeste jongeren dan liever met wat meer ruimte bij hun ouders wonen. Wat overigens niet zegt dat die wens helemaal niet bestaat. Een enkeling wil graag op zichzelf wonen omdat de thuissituatie niet fijn is of wordt graag vroeg zelfstandig. Dan maakt de grootte van hun woonruimte minder uit. Daarnaast is Anouk bijvoorbeeld onderdeel van een groep jongeren die voor studie is weggetrokken uit Huizen. In Amsterdam deelt ze een appartement met 3 vriendinnen.

Doekoe (straattaal voor 'geld')

Alle gesproken jongeren noemen een betaalbare woning als belangrijkste randvoorwaarde voor aantrekkelijk wonen. Daan ervaart het als 'moeilijk' om een eerste woning te vinden, onder andere doordat voor hem een woning als snel 'duur is. Hij zoekt dan ook iets om te delen.

De meeste jongeren ouder dan 24 jaar hebben een wens om te kopen: "Als ik een appartement zou kunnen kopen, dan zou ik kopen" aldus Hester. Jongeren ouder dan 24 geven aan dat het voor starters lastig is om in Huizen te kopen, vooral als je alleen bent. Dit geldt zowel voor appartementen als voor eengezinswoningen. Het lijkt erop dat er weinig koopappartementen beschikbaar zijn en eengezinswoningen al snel te duur zijn voor de jongeren.

Zoveel jonge mensen, zoveel wensen

De behoefte aan ruimte en rust lijkt een rode draad voor jongeren die kiezen om in Huizen te wonen. Opvallend is dat niemand zichzelf als 'standaard' jongere ziet. Wat ons in ieder geval duidelijk is geworden, is dat we de jongeren in Huizen niet over één kam kunnen scheren. Inkomen, levensfase en behoefte aan reuring en contact blijven heel persoonlijk en verschillend. De diversiteit is ook terug te zien in de woonvoorkeuren van de jongeren in Huizen.

Thijmen, 22 jaar

"Andere jongeren willen misschien wel meer uitgaan enzo, maar ik vind dit wel prima"

Naar een duurzame woonomgeving

Voor Huizen is duurzaamheid al een paar jaar een belangrijk speerpunt in het gemeentelijk beleid. Niet alleen proberen we het goede voorbeeld te geven door onze eigen gebouwen en processen zo duurzaam mogelijk te maken, ook in ons beleid neemt duurzaamheid een prominente plaats in. In de gebouwde omgeving valt nog veel duurzaamheidswinst te halen, daarom is duurzaamheid ook in deze woonvisie een lokaal speerpunt. Onze insteek is een integraal duurzaamheidsbeleid voor de bebouwde omgeving. Samen met onze lokale partners leggen we de lat steeds hoger op het gebied van duurzaamheid. Dat moet ook als we in 2050 een aardgasvrije gebouwde omgeving willen hebben, zoals het Rijk dat heeft gesteld in haar Energieagenda 2016.

Regionale samenwerking

Duurzaamheid in de bebouwde omgeving, waaronder de woningvoorraad en de woonomgeving, is een breed en complex onderwerp. Een onderwerp waar een gemeente ook niet alleen in kan opereren. Veel zaken hebben een gemeenteoverstijgend karakter (denk aan terugdringing CO2 uitstoot) en kennen een breed speelveld aan betrokken partijen. Samenwerking is daarom essentieel om resultaten te boeken. Samenwerking met andere gemeenten, maar ook met partners, zoals energiebedrijven, woningcorporaties, leveranciers van duurzame oplossingen en natuurlijk de inwoners van Huizen.

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt die samenwerking steeds meer vormgegeven met als belangrijke basis de Regionale Samenwerkingsagenda die in 2016 is opgesteld. Het onderwerp energietransitie wordt binnen de regio uitgewerkt en moet leiden tot een regionale energiestrategie die eind 2017 gereed is. De regio werkt toe naar een aardgasloze en klimaatneutrale regio. We spelen als gemeente Huizen een actieve, en waar mogelijk, een trekkende rol waar het gaat om het uitwerken van thema's als energietransitie en energiebesparing bij particuliere huishoudens in de regio.

Verduurzaming van de woonomgeving

Binnen de gemeente Huizen hanteren we een brede definitie als het gaat om het verduurzamen van de woonomgeving. We vinden dat het niet alleen gaat om de woning zelf, maar ook om alles om de woning heen. Onderwerpen als vergroening van tuinen en de openbare ruimte en afvalscheiding horen hier wat ons betreft dan ook nadrukkelijk bij. We vinden hierbij een actieve partner in de Alliantie, die onlangs haar duurzaamheidsbeleid heeft vernieuwd en dezelfde brede scope op duurzaamheid hanteert.

Naar een duurzame woonomgeving

Afval

Op regionaal niveau is afgesproken om te streven naar 75% afvalscheiding in 2020. De gemeente Huizen heeft als eerste regiogemeente minicontainers uitgezet voor PMD in alle laagbouw als belangrijke stap richting deze doelstelling. Ook zijn we actief bezig om in dichtbebouwde delen van onze gemeente ondergrondse voorzieningen te realiseren, zodat afval op een makkelijke manier gescheiden kan worden, ook als je in een klein appartement woont. Bij nieuwbouw van appartementen is ondergrondse afvalscheiding altijd een onderwerp bij de planuitwerking. Bij laagbouw werken we met minicontainers GFT, PMD, papier/karton en restafval.

Energie

Woningen gebruiken nog steeds veel energie en hebben een hoge uitstoot van CO2. Om dit terug te dringen is het belangrijk dat bestaande woningen verduurzamen en nieuwe woningen zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. De gemeente Huizen heeft een actieve strategie om burgers hierbij te betrekken. Zo worden alle particuliere woningeigenaren (in samenwerking met de regio) uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten over het verduurzamen van hun woning. Daarnaast is er het duurzaam bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl), het algemene digitale energieloket van de gemeente. De bestaande subsidieregeling voor particulieren die hun woning willen verduurzamen wordt voortgezet.

We zien een groeiende maatschappelijk aandacht voor het duurzaamheids-vraagstuk. Toch blijft het belangrijk om onafhankelijke informatie en goede voorbeelden te delen over dit onderwerp. De gemeente Huizen doet dit via de website www.huizenklimaatbewust.nl. Om dit platform nog breder inzetbaar te maken willen afspraken maken met de Alliantie om ook hun activiteiten op het gebied van duurzaamheid via dit platform te delen met hun huurders en andere burgers van Huizen.

De Alliantie heeft de afgelopen jaren al veel woningen in haar bezit voorzien van isolatie en soms ook zonnepanelen. Dit heeft een forse CO2 reductie en energiebesparing opgeleverd voor haar huurders. De komende jaren wil de Alliantie nog steviger inzetten op duurzaamheid in brede zin, waarbij de hele keten van beheer, onderhoud, nieuwbouw en renovatie wordt meegenomen. De duurzaamheidsambities worden de komende periode uitgewerkt in een plan. De gemeente Huizen kijkt uit naar de plannen van de Alliantie op dit punt en zal hierover concrete afspraken vastleggen in de prestatieafspraken met de Alliantie en de huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek.

Ook voor nieuwbouwwoningen moet de lat omhoog. Toekomstige nieuwbouwprojecten worden aardgasloos gerealiseerd, tenzij hier geen technische mogelijkheden voor blijken te zijn. We zijn daarom blij met het wetsvoorstel om de aansluitplicht voor op aardgas bij nieuwbouwwoningen te schrappen dat onlangs in de Tweede Kamer is ingediend. Samen met netbeheerders en ontwikkelaars zoeken we per locatie naar de meest geschikte alternatieven voor een aardgasaansluiting.

Klimaatadaptatie

Door de klimaatverandering krijgen we steeds vaker te maken met extreme weersomstandigheden. Bij extreme regenbuien kan het water niet altijd snel genoeg worden afgevoerd via het riool. Daarom is het belangrijk dat er, zowel in de openbare ruimte als rondom woningen, voldoende mogelijkheden voor infiltratie zijn. In de praktijk betekent dit zo veel mogelijk groen en zo min mogelijk verstening in combinatie met het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het riool. Huizen heeft een actief afkoppelingsbeleid bij het vervangen van het riool in de wijken. Gemeenten, burgers en verhuurders kunnen op dit punt samenwerken. De gemeente kiest steeds vaker voor groene oplossingen in de openbare ruimte, bijvoorbeeld bij de inrichting van rotondes. Ook voeren we in Huizen een actief afkoppelingsbeleid. Via Operatie Steenbreek stimuleren we het vergroenen van tuinen. Hierdoor wordt het rioolstelsel ontlast en werken we bovendien aan een groener Huizen. Ook de komende jaren wordt dit ontkoppelingsbeleid voortgezet.

Naar een duurzame woonomgeving

Speerpunten

- We streven naar 75% afvalscheiding voor 2020. Bij nieuwbouw van appartementen is ondergrondse afvalscheiding onderdeel van het planproces. Bij laagbouw werken we met minicontainers voor GFT, PMD, papier/karton en restafval.
- Particuliere woningeigenaren worden via informatiebijeenkomsten en het digitale energieloket voorgelicht over verduurzaming van hun woning. De gemeentelijke subsidieregeling voor particulieren wordt voortgezet.
- We delen zo veel mogelijk informatie over duurzame initiatieven in Huizen via de website www.huizenklimaatbewust.nl. We zullen hiervoor ook de Alliantie uitnodigen.
- De nieuwe duurzaamheidsstrategie van de Alliantie wordt vertaald naar prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersvertegenwoordigers.
- Toekomstige nieuwbouwprojecten worden aardgasloos gerealiseerd, tenzij hier geen technische mogelijkheden voor blijken te zijn.
- Huizen heeft een actief afkoppelingsbeleid bij het vervangen van het riool in de wijken.
- Woningeigenaren worden benaderd om hun hemelwaterafvoer van het riool af te koppelen.
- Via Operatie Steenbreek wordt het vergroenen van tuinen gestimuleerd.

Gemeente Huizen

Langer zelfstandig thuis wonen

Langer zelfstandig thuis wonen

De bevolkingssamenstelling van Nederland verandert de komende jaren onder invloed van ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening. De vergrijzing zal ook in Huizen effect hebben op de bevolkingssamenstelling. We worden met zijn allen steeds ouder en er worden minder kinderen geboren. Beide ontwikkelingen hebben tot gevolg dat huishoudens kleiner worden en de bevolking gemiddeld gezien ouder wordt. We hebben in het hoofdstuk 'de woningmarkt in beeld' al kunnen zien dat het aantal één- en tweepersoonshuishoudens zal toenemen. Dit betreft met name oudere stellen en alleenstaande ouderen. Omdat de woningvoorraad in Huizen voor driekwart bestaat uit eengezinswoningen vraagt dit onze aandacht. Zowel aanpassingen in de bestaande woningen, als nieuwbouw van geschikte woningen voor ouderen zijn nodig om de groeiende groep ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen in een veilige en gezonde woonomgeving. We vinden het niet alleen belangrijk dat de woning op orde is, maar ook dat mensen zo lang mogelijk in de nabijheid van hun vertrouwde sociale netwerk kunnen blijven wonen.

Voorlichting en preventie

Wanneer mensen ouder worden ontstaan er extra risico's. Het belangrijkste risico is wel vallen in en om het huis. Soms blijft het bij een onschuldige struikelpartij, maar te vaak zijn er ook ernstige gevolgen. Veel mensen maken de bewuste keuze om zo lang mogelijk in hun vertrouwde woningen en woonomgeving te blijven wonen. Voor deze mensen is het belangrijk dat ze op tijd na beginnen te denken over hun woonsituatie en de juiste preventieve maatregelen nemen die passen bij de situatie in hun eigen woning. De komende jaren blijft de gemeente investeren in preventie en voorlichting over langer zelfstandig thuis wonen. Hierbij willen we samenwerken met onze lokale partners, zoals de Samenwerkende Ouderenbonden Huizen (SOBH), met wie we regelmatig overleggen en die tijdens hun themabijeenkomsten regelmatig aandacht besteden aan het thema langer zelfstandig thuis wonen.

Blijverslening

In aanvulling op de voorlichting en preventie zal de gemeente Huizen de Blijverslening gaan inzetten. De Blijverslening is een instrument van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) dat leningen met gunstige voorwaarden beschikbaar stelt voor mensen die kleine en grote aanpassingen aan hun particuliere woning willen doen, met als doel de woning levensloopbestendiger te maken. De aanpassingen kunnen variëren van het aanbrengen van beugels in badkamer en toilet tot het verplaatsen van een slaap- en badkamer naar de begane grond.

Langer zelfstandig thuis wonen

Doorstroming

Een andere groep mensen zal, om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, op zoek gaan naar een kleinere en meer geschikte (nultreden)woning. Een bijkomend effect hiervan is dat grotere eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen. De Alliantie speelt hierop in door zich in de nieuwbouw volledig te richten op de doelgroep senioren en de doorstroming die dit oplevert. Daarnaast zet de woningcorporatie een senioren wooncoach in die mensen voorlichting geeft en wegwijs maakt in alle mogelijkheden wanneer er een concrete verhuiswens is. Senioren uit de omgeving van geschikte nieuwbouw woningen die een eengezins sociale huurwoningen achterlaten krijgen daarom vaak voorrang bij de eerste toewijzing van nieuwe sociale huurwoningen. Hierdoor ontstaat op wijkniveau doorstroming, waardoor gezinnen en uiteindelijk starters een plek kunnen vinden in de vrijkomende bestaande woningen.

Innovatieve woonzorg concepten

Het klassieke verzorgingstehuis is op zijn retour. Toch blijft er bij veel ouderen een behoefte om samen met leeftijdsgenoten te wonen. Maar dan wel met de mogelijkheid om de woonomgeving mede zelf vorm te geven. Deze ontwikkeling heeft er toe geleid dat we steeds vaker particuliere initiatieven zien voor innovatieve woonzorg concepten. Voorbeelden hiervan zijn het 'Thuishuis' (www.thuishuis.org) en de 'Knarrenhof' (www.knarrenhof.nl). De gemeente Huizen wil samen met initiatiefnemers onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor innovatieve woonzorg concepten binnen Huizen.

Speerpunten

- We bieden voorlichting over preventie en langer zelfstandig thuis wonen. We werken hierbij samen met onze lokale partners, zoals de Samenwerkende Ouderenbonden Huizen (SOBH).
- We introduceren de Blijverslening als instrument voor het levensloopbestendig maken van particuliere woningen.
- Samen met de Alliantie zetten we in op doorstroming van ouderen naar geschikte (nieuwbouw) woningen. Hiervoor worden senioren wooncoaches ingezet en krijgen senioren die een grote sociale huurwoning achterlaten voorrang bij de toewijzing nieuwbouw sociale huurwoningen.
- De gemeente Huizen ondersteunt initiatieven voor innovatieve woonzorg concepten.

Kwetsbare doelgroepen

Extramuralisering in de zorg

Het beleid in Nederland is er op gericht om mensen zo veel mogelijk zelfstandig en in een reguliere woonomgeving te laten wonen. We noemen dit ook wel de extramuralisering van de zorg. Het effect is dat mensen minder snel terechtkomen in een intramurale instelling en dat het beleid erop gericht is om mensen die nu in een instelling wonen zo snel mogelijk door te laten stromen naar een zelfstandige woonsituatie. Alleen mensen met een zeer ernstige zorgvraag komen nog in aanmerking voor opname in een (intramurale) instelling. Deze kwetsbare groep zal dus steeds vaker een beroep doen op de reguliere woningvoorraad. Meestal gaat het dan om de sociale huurvoorraad. De maatregelen die in het kader van de extramuralisering van de zorg zijn genomen hebben betrekking op een brede groep mensen waaronder ouderen, maar ook mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Bovendien hebben gemeenten de verantwoordelijkheid gekregen voor het bieden van opvang van jongeren die niet thuis kunnen wonen en het bieden van plaatsen beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische aandoening.

Kleinschalige woonzorg vormen

Mensen met een fysieke, verstandelijke en/of psychische beperking hebben soms extra aanpassingen aan hun woning nodig om zelfstandig te kunnen wonen. In Huizen zijn een aantal zorgorganisaties actief die aangepaste huisvesting en zorg bieden aan deze groep inwoners. Verspreid over het dorp zijn er verschillende kleinschalige woonzorg voorzieningen die onder andere door Vivium, Sherpa, Visio en RIBW worden aangeboden. Ook zien we steeds vaker particuliere initiatieven, zoals de woongroep Huizer-maatjes en woongroep Mozart, beide voor jongeren met een verstandelijke beperking. De gemeente geeft de voorkeur aan kleinschalige woonvormen verspreid over de verschillende wijken. Dit levert, in combinatie met 24-uurs zorg, soms wel financiële knelpunten op bij de zorgaanbieders. De gemeente stuurt, samen met de zorgaanbieders, op een juiste mix van efficiëntie en zorg met een menselijke maat en is voortdurend in gesprek met de betrokken partijen over verbetering van bestaande complexen en/of nieuwbouw.

Bevorderen uitstroom

Een andere doelgroep vormen mensen die vanuit een beschermd wonen of opvang situatie doorstromen naar een zelfstandig begeleide woonvorm. Voor de huisvesting van deze kwetsbare doelgroep wordt binnen de regio Gooi en Vechtstreek nauw samengewerkt tussen gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen. Op korte termijn zal de capaciteit binnen de regio met 20 eenheden worden uitgebreid. Ook binnen Huizen worden de mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod voor deze doelgroep onderzocht. De verwachting is dat met deze gezamenlijke inspanning er voldoende mogelijkheden bijkomen om aan de vraag te kunnen voldoen. De gemeente Huizen wil wel actief sturen op doorstroming zodat de beschikbare plekken ook steeds opnieuw voor de doelgroep kan worden ingezet. Als er locaties zijn voor kwetsbare doelgroepen die niet meer geschikt zijn, wordt er zo veel mogelijk gezocht naar een alternatief binnen Huizen voor deze bewoners.

Speerpunten

- Bij vormen van wonen met zorg streven we naar een goede mix van kleinschalige wijkgerichte voorziening en efficiënte zorgverlening. Nieuwbouw projecten zoals de Huizer-maatjes en de Amer zijn hiervan goede voorbeelden.

- Samen met de regio zorgen we voor uitbreiding van het aanbod aan plaatsen voor mensen die vanuit een beschermd wonen situatie komen. Uitgangspunt voor de gemeente Huizen is dat zo veel mogelijk wordt gestuurd op doorstroming naar reguliere huisvesting.

- Als de locaties voor kwetsbare doelgroepen niet meer geschikt zijn, wordt er zo veel mogelijk gezocht naar een oplossing in Huizen.

Woningbouwprogramma

Woningbouwprogramma 2017-2022

(met doorkijk tot 2029)

		Huur			Koop					Kenmerken			
Plan	**TOTAAL**	Betaal-baar < 710	Middel-duur 710-850	Duur >850	Betaal-baar <180 k	Middel-duur laag 180-275k	Middel-duur hoog 275-350k	Duur >350k	Nog niet bekend	planstatus	Oplevering	Appar-tement	Grond-gebon-den
Keucheniushof	22								22	In voorbereiding	2017-2019	9	13
Wijngaard	33	27							6	In voorbereiding	2017-2019	27	6
Huizermaatweg 510	19						19			In voorbereiding	2017-2019	19	
Oude haven fase 2	35						35			In voorbereiding	2017-2019	0	35
Huizermaatweg 300	27		27							In voorbereiding	2017-2019	27	
Huizer-maatjes	19	19								In voorbereiding	2017-2019	19	
Huizermaat Lidl	44		44							Vastgesteld	2017-2019	44	
Locatie Lucent	90								90	Vastgesteld	onbekend		
Naarderstaat 66	12								12	Vastgesteld	onbekend	12	
Kon. Julianastraat (Vlot)	1								1	In voorbereiding	2017-2019		1
Piet Prinsstraat	2							2		Vastgesteld	2017-2020		2
Kon Wilhelminaschool	14		14							Vastgesteld	2017-2021		14
Keucheniusstraat (Spilt)	10		10							In voorbereiding	onbekend	10	
Schoolstraat	4						4			Vastgesteld	2017-2019		4
Gooierserf 254	28								28	Potentieel plan	2017-2019	28	
De Twee Maten	72	56							16	In voorbereiding	2025-2029	72	
Amer	39	39								In voorbereiding	2017-2019	39	
TOTAAL	**471**	**141**	**95**	**0**	**0**	**0**	**58**	**2**	**175**			**306**	**75**

Potentieel plan	Plan bevindt zich in fase van visievorming
Plan in voorbereiding	Bestemmingplan wordt opgesteld of is in procedure
Vastgesteld plan	Bestemmingplan door de gemeenteraad vastgesteld

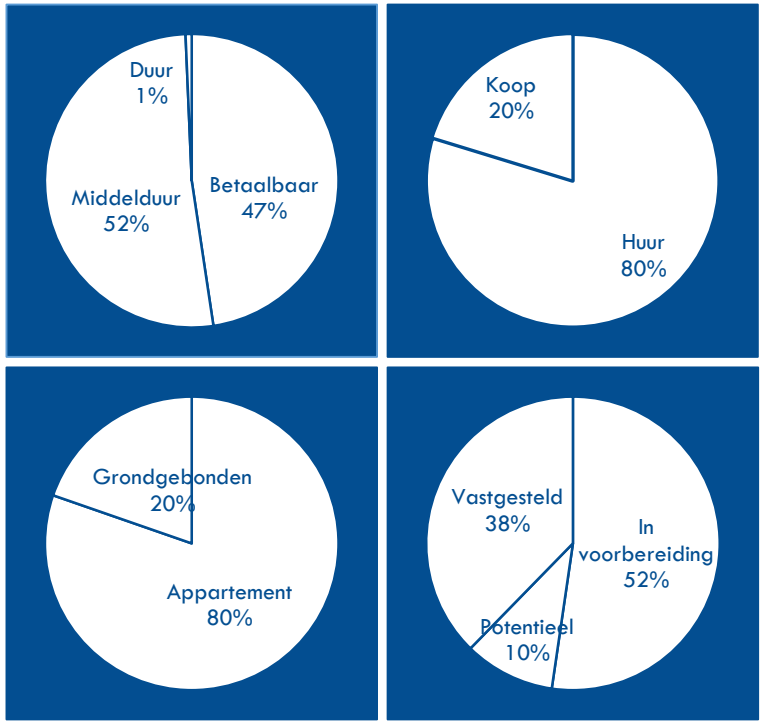
Gemeente Huizen

Het hier gepresenteerde woningbouwprogramma is dynamisch en wordt periodiek geactualiseerd. Hoe verder een plan is in de planvorming, hoe vaster de programmatische kaders. Het programma voor projecten met de status 'potentieel plan' en 'plan in voorbereiding' kunnen nog wijzigen, voordat ze ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Aan de inhoud van het woningbouwprogramma kunnen geen rechten worden ontleend.
Bron: Gemeente Huizen, bewerking Bureau Loefzij

Woningbouwprogramma 2017-2022

(met doorkijk tot 2029)



- ✓ Bijna de helft van de geplande nieuwbouw bestaat uit betaalbare (huur) woningen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de regionale doelstelling van 1/3 betaalbare bouw.
- ✓ De andere helft van de planvoorraad bestaat uit middeldure woningen, waarvan 95 middeldure huur (regionale doelstelling is 1.000 voor de hele regio Gooi en Vechtstreek).
- ✓ 80% van de nieuwbouw is gepland als huurwoning en 80% als appartement.
- ✓ Van de plancapaciteit is 38% hard (vastgesteld) en 62% zacht (in voorbereiding of potentieel).

Figuur 13. Analyse woningbouwprogramma

Prestatieafspraken met de Alliantie

In de prestatieafspraken die december 2016 met de Alliantie zijn afgesloten, is opgenomen dat partijen er naar streven om vanaf 2018-2020 50 woningen per jaar te bouwen. De afgesproken taskforce ondersteunt en stimuleert de beschikbaarheid en ontwikkeling van bouwlocaties.

Gemeente Huizen

Bijlage

Bijlage 1: Acties Regionale Woonvisie 2016-2030

Thema	Actie
De inclusieve regio	1. De omvang van de sociale huurvoorraad blijft minimaal op peil 2. De slagingskans voor mensen met recht op huurtoeslag blijven minimaal gelijk 3. Monitoring effecten passend toewijzen op de slagingskansen van verschillende doelgroepen 4. Maximaal 10% dure scheefwoners in het jaar 2030
De bouwende regio	5. 9.251 nieuwbouwwoningen tot 2030 6. 1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar 7. Minimaal 20% woningtoevoegingen door transformaties 8. Strategisch inzetten nieuwbouw 9. 1.000 woningen in het middeldure huursegment 10. Onderzoek nieuwbouwambities lange termijn
De vernieuwende regio	11. Opstellen goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd' 12. Aandachtswijken in kaart brengen 13. Ontwikkelen van kennis en instrumenten voor buurt gestuurde initiatieven
De zorgzame regio	14. Innovatieve woonzorg vormen faciliteren 15. Stimuleren doorstroming senioren 16. Strategisch inzetten van nieuwbouw voor senioren 17. Regie op extramuralisatie
De duurzame regio	18. Corporatiebezit gemiddeld naar label B in 2020 19. Voortzetten programma Energie Besparen Gooi en Vecht 20. Behalen doelstellingen energieakkoord 21. Nieuwbouw energieneutraal vanaf 2020

“Huizen is een woongemeente waar verleden, heden en toekomst samenkomen.”

© Bureau Loefzij i.s.m. JongeHonden, 2017