

Participatie woningbouwopgave Gemeente Huizen 2023





Inhoud

- Regionaal beleid
- Vraagzijde
- Aanbodzijde
- Aanbod en vraag + visie vanuit gemeente Huizen
- Woningbouwplannen/-locaties
- Sterkte/Zwakte analyse 2023

Regionaal beleid: Missie Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi en Vechtstreek wil een **complete regio** zijn, met een **passend woningaanbod** voor **jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens** en **goed of slecht ter been**. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een **aantrekkelijk vestigingsgebied** voor al deze groepen. Het **behouden** en, waar mogelijk, **versterken** van deze **diversiteit aan woonmilieus** waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst

Zeker tot 2040 wordt nog een **groei van de bevolking** voorzien. Het passend **faciliteren** van deze groei, in combinatie met het **behoud van de natuur en cultuurhistorische waarden**, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdagingen voor de regio. **Nieuwbouw** zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een **directe woningbehoefte**, maar wordt ook ingezet als **strategisch instrument** om de **doorstroming** in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op **binnenstedelijk bouwen** en **transformatie**. Het behoud van de **hoge ruimtelijke kwaliteit** in de bebouwde omgeving is daarbij kaderstellend

In een woningmarkt onder druk kunnen ook **groepen in de knel** te komen. De regio zet zich daarom in om **jongeren, jonge gezinnen** en **mensen met een zorgvraag** meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang meer **beweging** te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instrumenten hiervoor is het **creëren van meer passend aanbod in het lage middensegment**, waardoor het mogelijk wordt om **vanuit de sociale huursector door te stromen**.

Regionaal beleid : Sleutelambities Gooi en Vechtstreek

Beweging op de woningmarkt

Door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming zorgen we voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen.

Doorstroming is gebaat bij een zo divers mogelijk aanbod aan woningtypen in verschillende prijsklassen en verschillende woonmilieu. Wanneer bepaalde segmenten ondervertegenwoordigd zijn, belemmert dat huishoudens in het zetten van een volgende stap in hun wooncarrière. In de regio Gooi en Vechtstreek zien we dat de koop en huursector grotendeels als twee gescheiden markten fungeren, als gevolg van de relatief hoge kooprijzen en het ontbreken van een middelduur huursegment. Hierdoor is het ook moeilijk om vanuit de sociale huursector door te stromen.

Identiteit en diversiteit

Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit willen we behouden en versterken. Dit doen we onder andere door te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.

De Gooi en Vechtstreek kent een grote afwisseling van karakteristieke woonlandschappen in deze relatief kleine regio. Onze identiteit is één van onze meest waardevolle assets. Bij ieder nieuwbouwproject, renovatie of transformatie moeten deze regionale identiteitsdragers als leidraad meegenomen moeten worden.

Het streven naar diversiteit geldt niet alleen voor de woonomgeving, maar ook voor de inwoners van Gooi en Vechtstreek. We willen een complete regio zijn voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. Tegen een achtergrond van een vergrijzende bevolking is het belangrijk om jongeren en jonge gezinnen aan ons te blijven binden.

Samenwerking

Omdat we samen sterker staan, werken gemeenten nauw samen met alle woonpartners in de regio om onze missie te verwezenlijken. We voeren een continue dialoog en monitoren en evalueren onze gezamenlijke inspanningen. Ook investeert de regio in nieuwe vormen van samenwerking tussen overheid en burgers.

De regio streeft naar een open en transparante samenwerking met alle partners die betrokken zullen zijn bij het behalen van de ambitieuze missie uit deze regionale woonvisie. De brede agenda kan alleen tot uitvoering komen met een gebundelde inspanning, niet alleen van de regiogemeenten zelf, maar van iedereen die betrokken is bij het wonen in de regio Gooi en Vechtstreek. Dus ook woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen, zorgorganisaties en belangenvertegenwoordigers zullen daarbij betrokken worden.

Regionaal beleid : Thema's Gooi en Vechtstreek

De inclusieve regio: een woonregio voor iedereen

- Omvang sociale huurvoorraad blijft minimaal op peil
- Maximaal 10% dure scheefwoners in het jaar 2030
- De slagingskansen voor mensen met recht op huurtoeslag blijven minimaal gelijk
- Monitoring effecten passend toewijzen op de slagingskansen van verschillende doelgroepen

De bouwende regio: bouwopgave en transformatie

- 9250 nieuwbouwwoningen tot 2030
- 1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar
- Minimaal 20% woningtoevoegingen door transformaties
- Strategisch inzetten nieuwbouw
- 1.000 woningen in het middeldure huursegment
- Onderzoek nieuwbouwambities lange termijn

De vernieuwende regio: vernieuwing van de bestaande woningvoorraad

- Aandachtswijken in kaart brengen
- Opstellen goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd'
- Ontwikkelen van kennis en instrumenten voor buurt gestuurde initiatieven

De zorgzame regio: wonen met zorg

- Stimuleren doorstroming senioren
- Innovatieve woonzorg faciliteren
- Strategisch inzetten van nieuwbouw voor senioren
- Regio op extramuralisatie
- Regionale afspraken over huisvesting van kwetsbare groepen

De duurzame regio: naar een duurzame toekomst

- Behalen doelstellingen energieakkoord
- Voortzetten programma Energie Besparen Gooi en Vecht
- Corporatiebezit gemiddeld naar label B in 2020
- Nieuwbouw energie neutraal vanaf 2020

Regionaal beleid : Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek

Vier ambities:

- De vitale en toegankelijke regio: meer (betaalbare) woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten
- De juiste woning op de juiste plek: in relatie tot de integrale opgave (o.a. milieu, werkgelegenheid, leefbaarheid en landschap)
- Integraliteit en stapeling van opgaven: keuzes maken, consequenties afwegen & leren door experimenteren
- Waar maken: het regionale samenspel

Regionaal beleid : Ambitie 1: De vitale en toegankelijke regio

Meer betaalbare woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten (tot 2040).

- Er komen 11.500 woningen bij in de regio Gooi en Vechtstreek.
- Het aandeel sociale huur blijft minimaal 25%: 2.875 sociale huurwoningen toevoegen.
- Er komen daarnaast 1.500 woningen bij in het (lage) middenhuursegment en corporaties helpen om deze ambitie te realiseren.
- We voegen tijdelijke woningen toe waar kansen liggen.
- We voegen voor senioren geschikte woningen toe waar dit strategisch handig is.
- We gaan de bestaande voorraad beter benutten: optoppen, woning delen, kamerverhuur – altijd in relatie tot leefbaarheid van de wijken.
- We onderzoeken hoe we de samenstelling van de woningvoorraad toekomstbestendiger kunnen maken.
- We blijven onderzoeken hoe we doorstroming nog meer kunnen stimuleren.

Regionaal beleid : Ambitie 2: De juiste woning op de juiste plek

Bouwen nabij de Gooi-corridor en hov-locaties

- De kern van de verstedelijking bestaat uit binnenstedelijke ontwikkeling langs de OV-knooppunten langs Hilversum en de knooppunten langs het spoor (Gooicorridor), met name rond Bussum Zuid en Weesp. Daarnaast liggen er kansen langs de HOV 't Gooi, zoals het HOV-gebied Huizen en Blaricum.
- Door op verdichting te sturen, blijft het waardevolle en unieke landschap in de regio zoveel mogelijk behouden

Maatwerk kleine kernen

- Voor de kleinere kernen zelf is vitaliteit mededragers voor de woningbouw(programmering).
- Indien buitenstedelijke ontwikkeling noodzakelijk is, vindt dit in principe niet plaats in (nationaal) beschermd gebied en dient het bouwproject waar mogelijk ook landschappelijke doelen. Daarbij worden alle belangen als wonen, werken, recreëren en natuurontwikkeling integraal meegewogen.

Regionaal beleid : Ambitie 3: Integraliteit en stapeling van opgaven

Met gemeenten staan woningcorporaties de komende jaren voor een stapeling van opgaven

- Meer sociale huurwoningen realiseren
- Een rol nemen in het middenhuursegment
- Hun woningen verduurzamen en van het gas af halen
- Hun portefeuille toekomstgeschikt te maken (meer kleine en meer toegankelijke woningen)
- Meer mensen uit maatschappelijke doelgroepen huisvesten
- Mede zorg dragen voor leefbare wijken
- En bovenal hun woningen betaalbaar houden

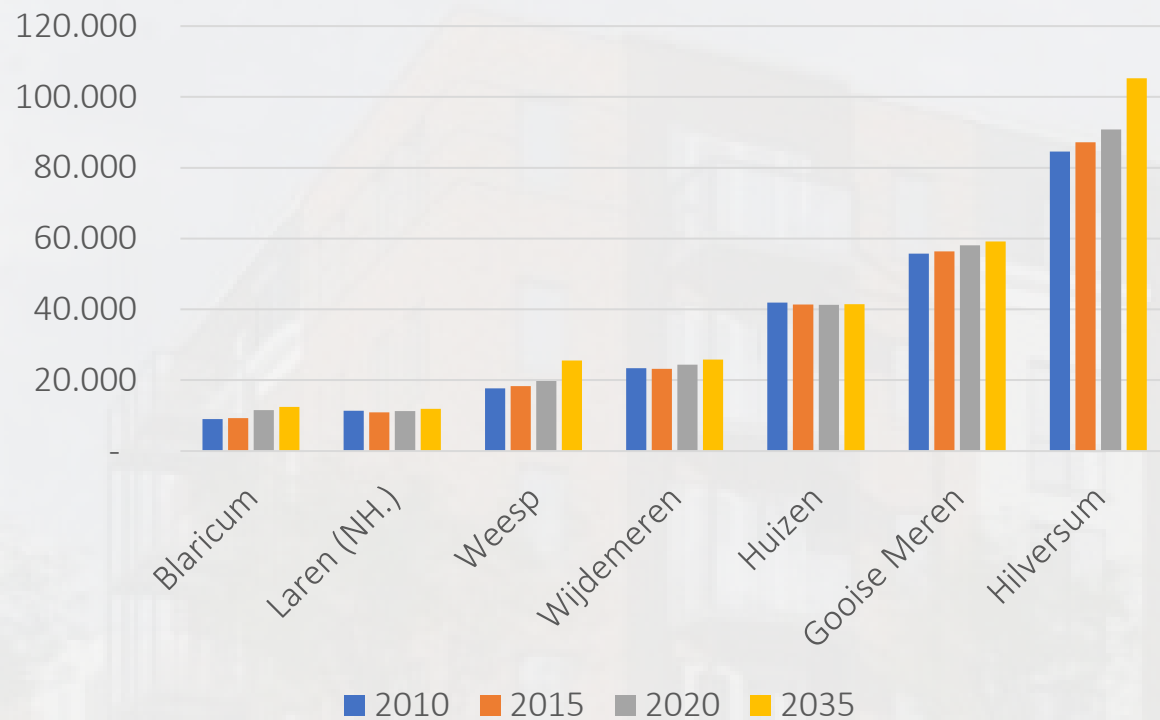
Vraag - Woonwensen

In 2022 is er door BRO een enquête uitgevoerd inzake om als input te dienen voor de Omgevingsvisie Huizen. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren met betrekking tot de vraagzijde:

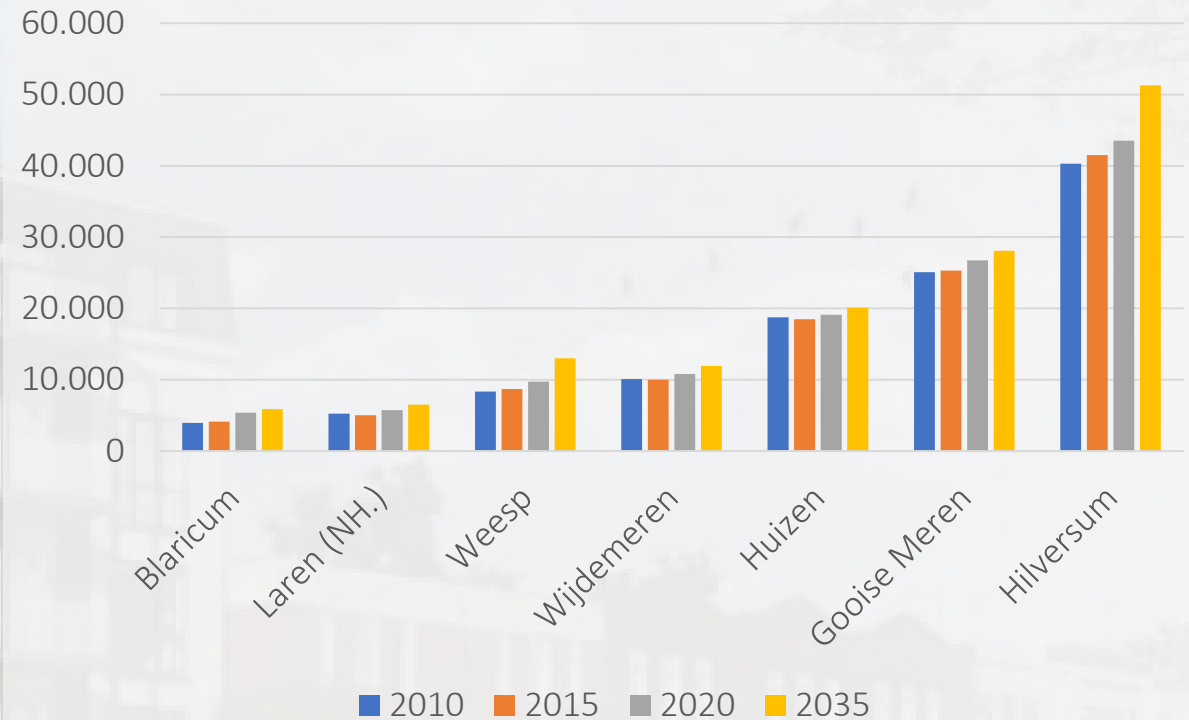
- 80% van de respondenten geeft aan over 15 jaar nog steeds in Huizen te wonen
- De meeste vraag is er naar een verbeterd aanbod starters- en seniorenwoningen, waarvan de wens is om deze betaalbaar te houden en levensloopbestendig, voor jong & oud. Op de volgende pagina's zal het onderwerp starters nog iets worden verdiept.
- Wanneer respondenten € 1.000.000,- te besteden hebben zou men hoge prioriteit geven aan het betaalbaar maken van woningen. Dit staat los van het feit dat het aanbod aan koopwoningen in vergelijking met randgemeenten redelijk gedifferentieerd is qua koopprijs
- 50% van de respondenten geeft aan dat het goed is om buiten de bebouwde kom nieuwe woningen, bedrijven of recreatievoorzieningen toe te voegen
- 91% van de deelnemers aan de enquête geeft aan dat er voldoende groen aanwezig is in de omgeving waar ze wonen
- 79% wenst meer groenoppervlak in de woonomgeving

- Op pagina 15 wordt ingegaan op ideeën vanuit de inwoners die uit de enquête naar voren kwamen

Vraag – Demografie (1)

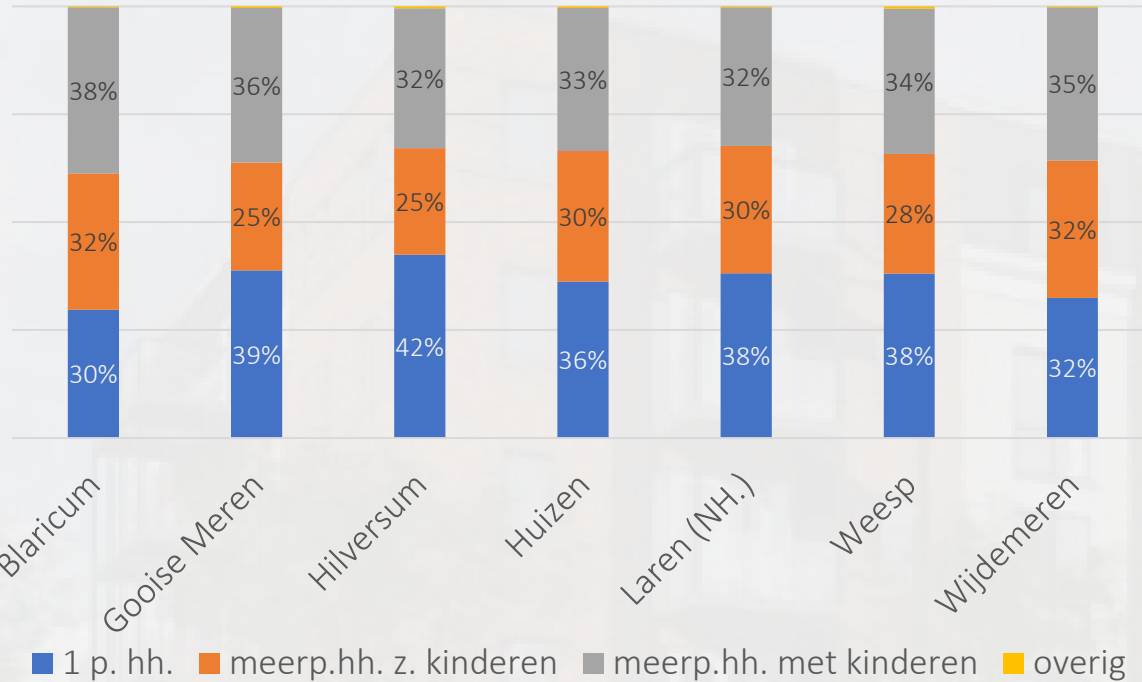


In de periode 2010-2020 is de bevolking van Huizen met 2% afgenomen. Naar verwachting zal het aantal inwoners in de periode 2020-2035 verder met 195 inwoners oftewel 0% toenemen. Met name in Hilversum verwacht men in de komende jaren een flinke groei van de bevolking (+15%).



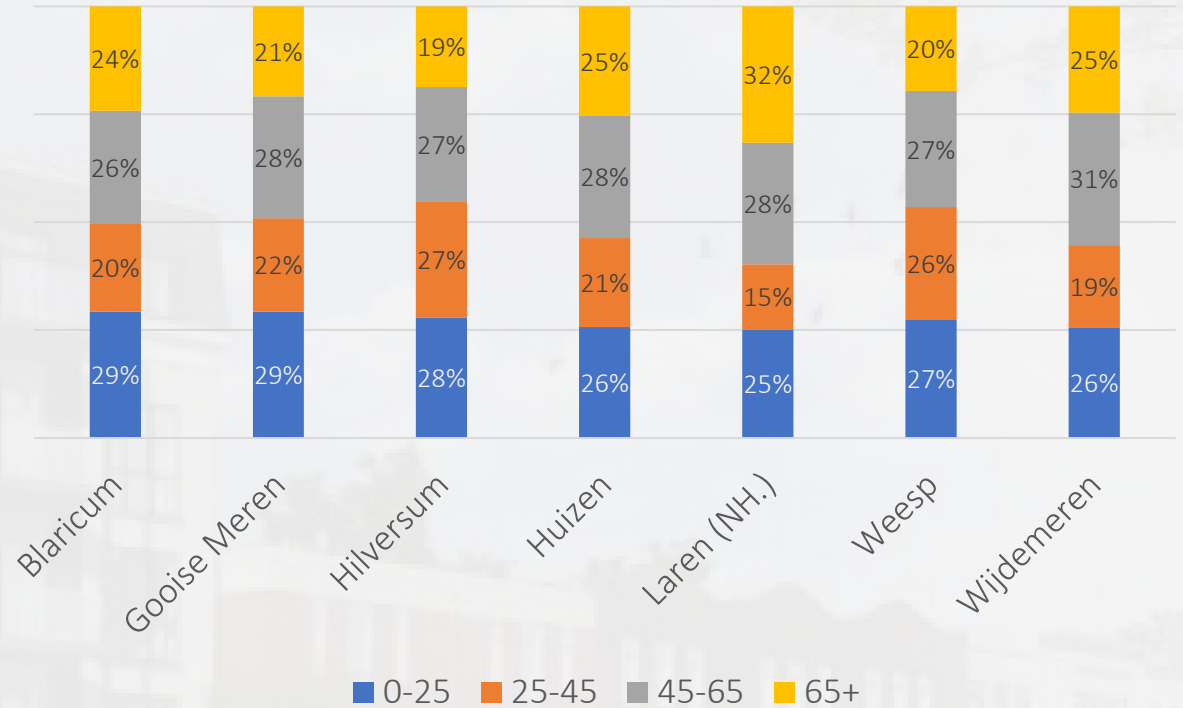
Door verdunning van de huishoudens neemt het aantal huishoudens nog net iets meer toe dan het aantal inwoners. In de periode 2020-2035 wordt een groei van 5% verwacht. Het MARK DEMOD model gehanteerd door Invisor in 2021 gaat overigens uit van een krimp van zowel het aantal inwoners (-10% in 2037) als het aantal huishoudens (-6% in 2037). Gezien de druk op de woningmarkt (zie pagina 20) lijkt, met name dit laatste, ons niet reëel. In het geval dat de huidige lokale bevolking zal krimpen, zullen de leeggekomen woningen worden opgevuld met toevloeiing van buiten.

Vraag – Demografie (2)



■ 1 p. hh. ■ meerp.hh. z. kinderen ■ meerp.hh. met kinderen ■ overig

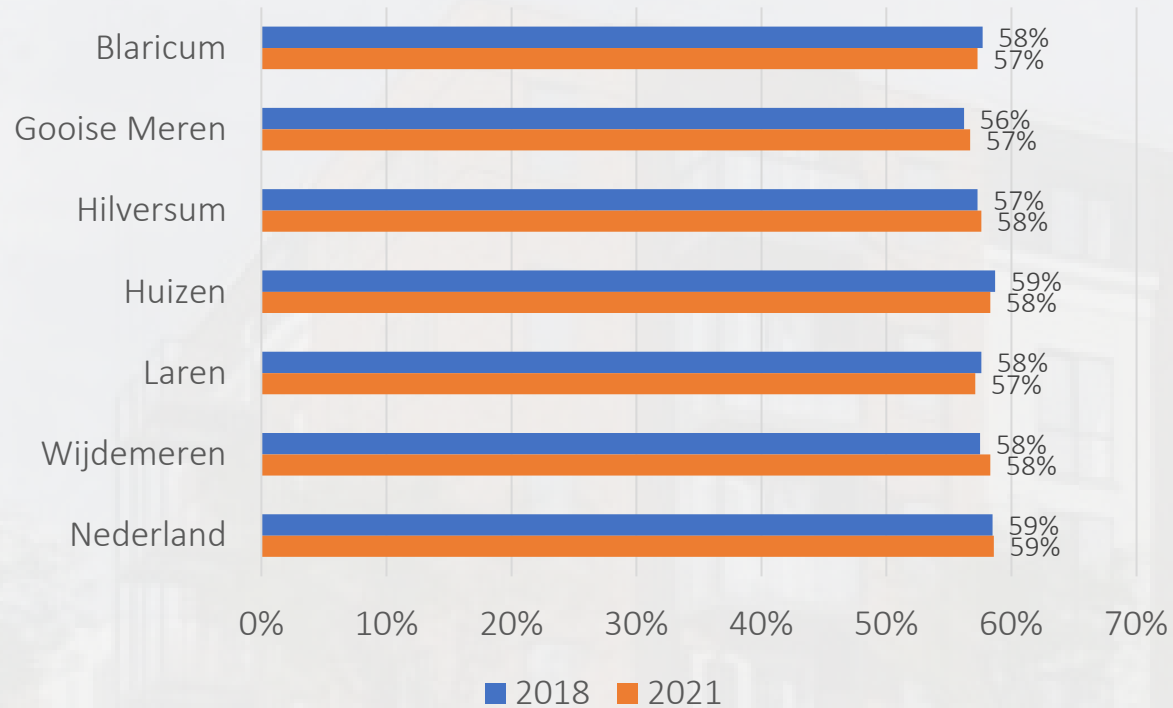
De huishoudens in Huizen zijn redelijk gelijkmatig verdeeld oer éénpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens mét en zónder kinderen. Hoewel de cijfers iets afwijken van landelijke cijfers vormt Huizen een goed gemiddelde van de regio.



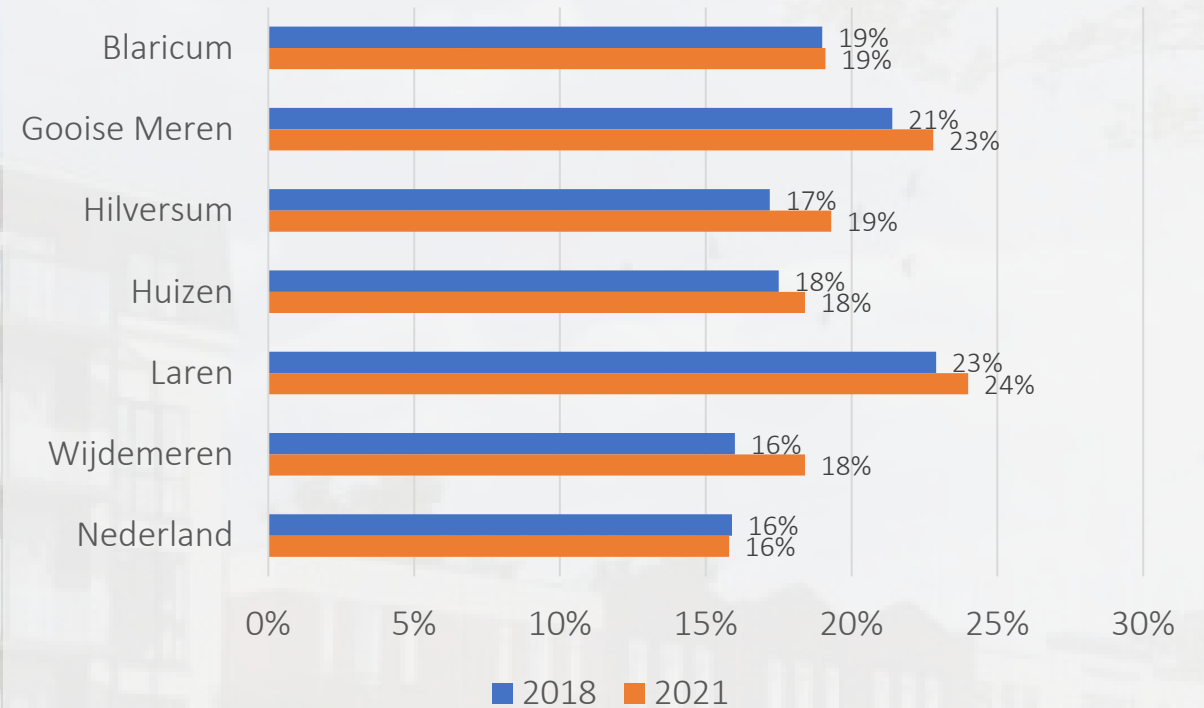
■ 0-25 ■ 25-45 ■ 45-65 ■ 65+

Bovenstaande afbeelding geeft inzicht in de leeftijdsverdeling van alle inwoners. De cijfers van Huizen zijn goed vergelijkbaar met de landelijke cijfers, met 25% van de bevolking met een leeftijd van 65 jaar of ouder.

Vraag - Starters (1)

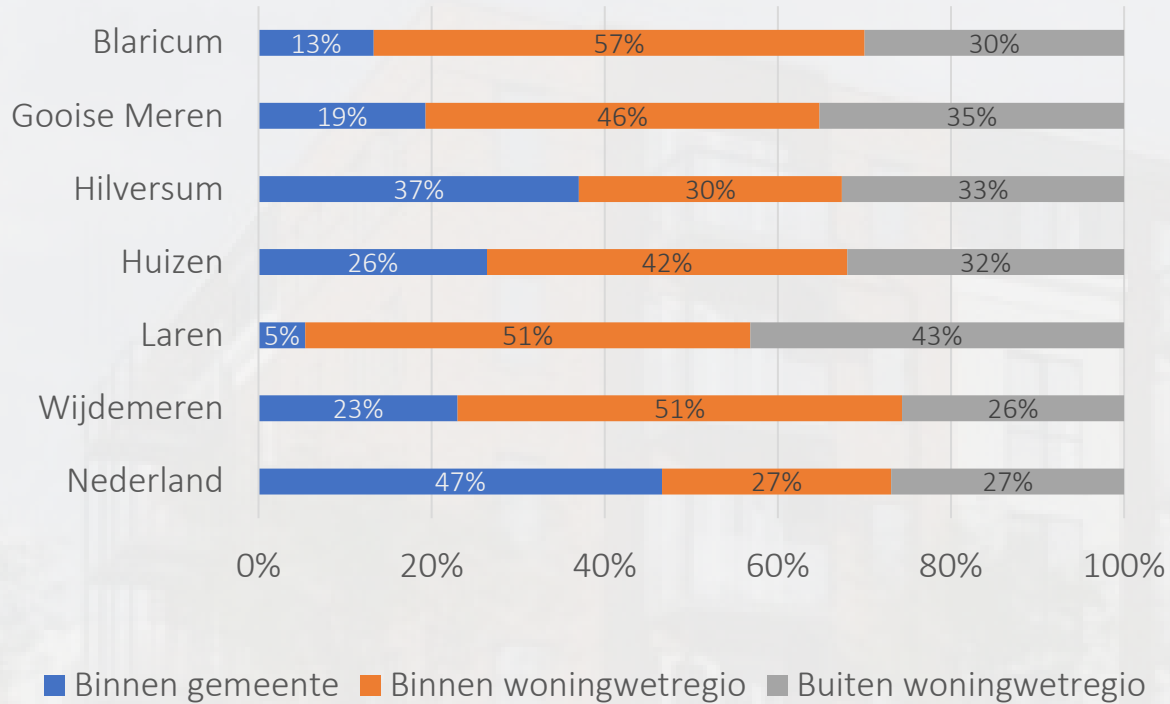


Bovenstaande afbeelding geeft inzicht in het aandeel thuiswonende kinderen van 18 jaar of ouder dat verhuiscapabel is. In Huizen ligt dit aandeel (58% of 1.980 personen) relatief hoog in vergelijking met omliggende gemeenten, maar is het vergelijkbaar met het landelijk cijfer.



Welk deel verlaat ook daadwerkelijk het ouderlijk huis? In 2021 verliet in Huizen 18% (625 personen) van de thuiswonende kinderen van 18 jaar of ouder het ouderlijk huis en maakte een start op de woningmarkt.

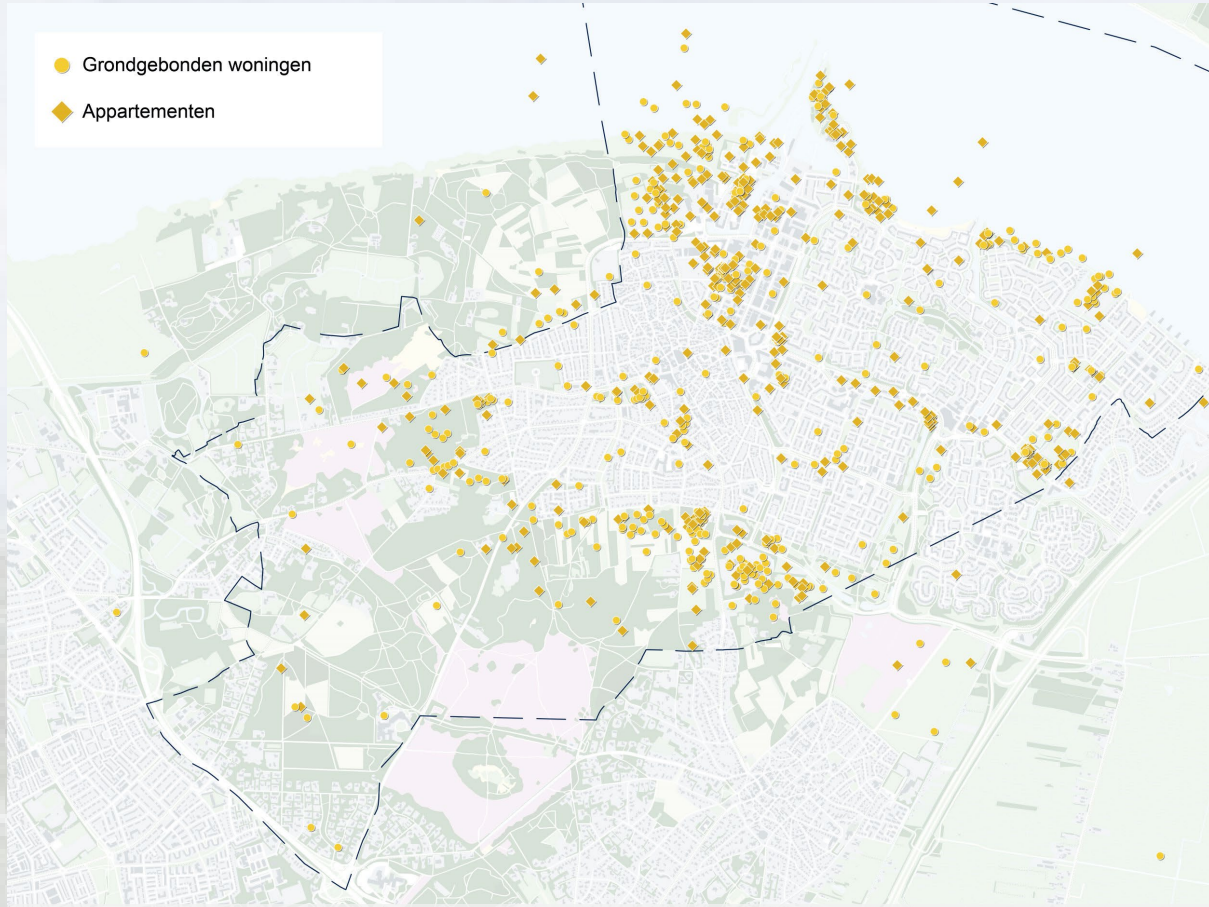
Vraag - Starters (2)



Waar verrekken deze starters op de woningmarkt naartoe? In Huizen vond 26% van de starters een woning binnen de eigen gemeente, een aandeel dat sterk varieert per gemeente. 42% vond de eerste woning in de woningwetregio (Metropoolregio Amsterdam) en kwam 32% daarbuiten terecht. Cijfers laten zien dat een aanzienlijk deel in gedeelde woningen terecht komt (studentenhuishoudens), hetgeen een deel van deze spreiding verklaart.

Vraag – Woonwensen inwoners

- Grondgebonden woningen
- ◆ Appartementen



“Geef op de kaart aan waar u mogelijkheden ziet om woningen toe te voegen”

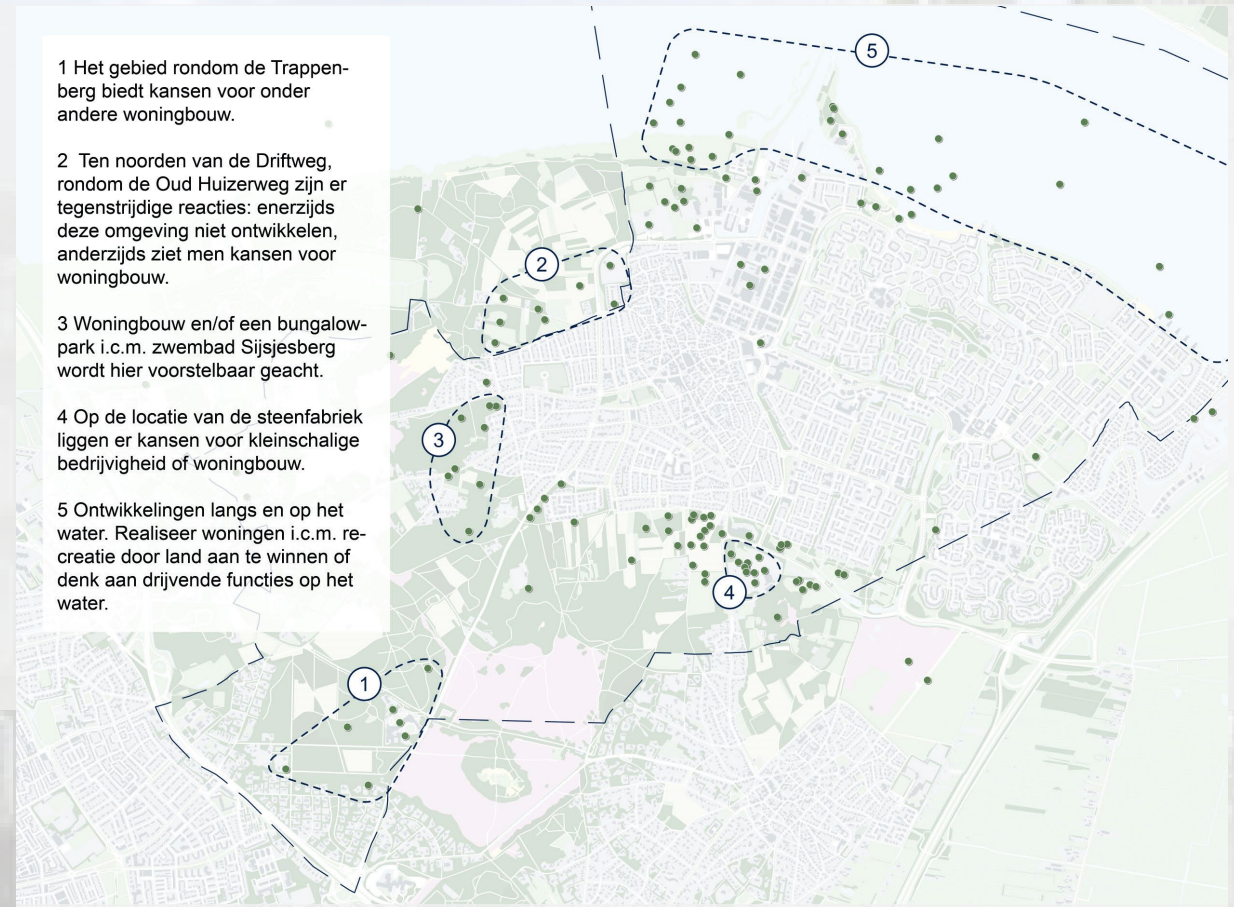
1 Het gebied rondom de Trappen-berg biedt kansen voor onder andere woningbouw.

2 Ten noorden van de Driftweg, rondom de Oud Huizerweg zijn er tegenstrijdige reacties: enerzijds deze omgeving niet ontwikkelen, anderzijds ziet men kansen voor woningbouw.

3 Woningbouw en/of een bungalow-park i.c.m. zwembad Sijsjesberg wordt hier voorstelbaar geacht.

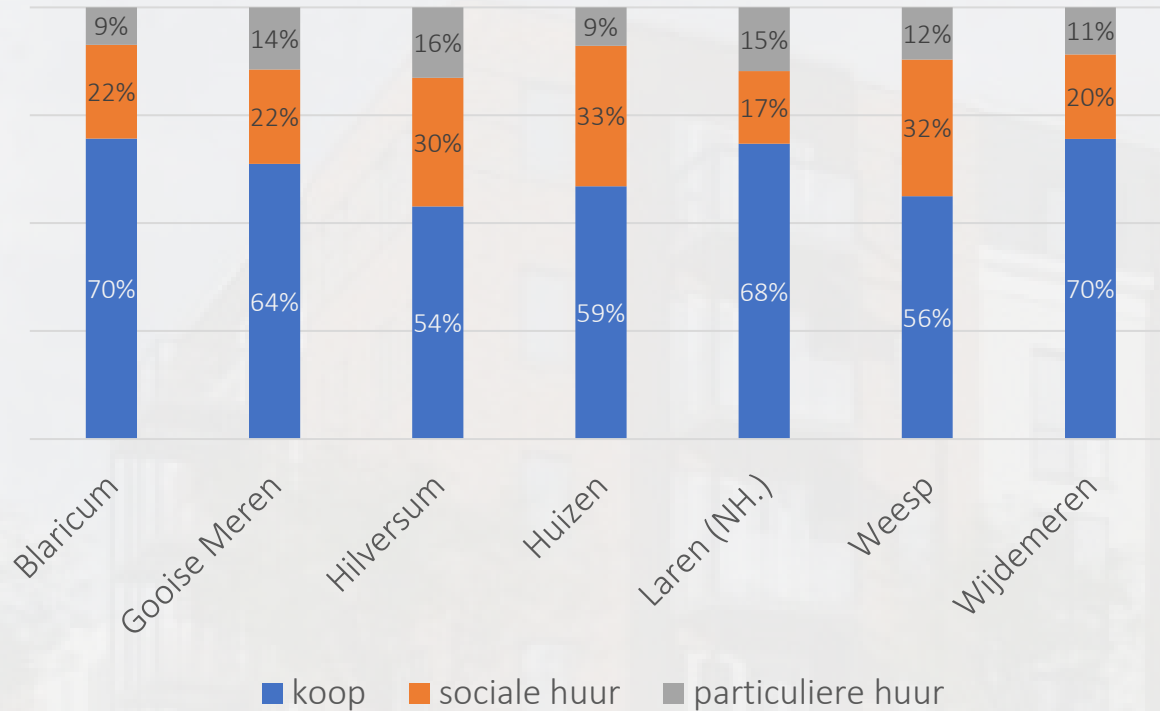
4 Op de locatie van de steenfabriek liggen er kansen voor kleinschalige bedrijvigheid of woningbouw.

5 Ontwikkelingen langs en op het water. Realiseer woningen i.c.m. re-creatie door land aan te winnen of denk aan drijvende functies op het water.

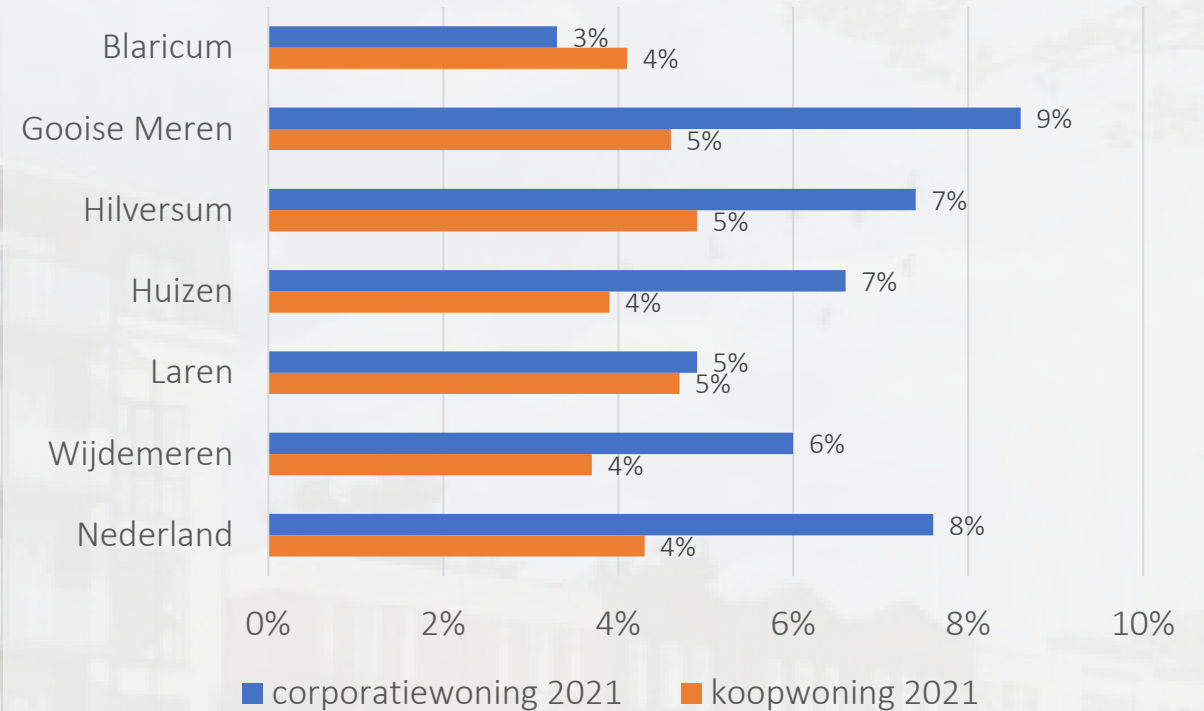


Waar ziet u mogelijkheden voor nieuwe woningen, bedrijven of recreatievoorzieningen buiten de bebouwde kom?

Aanbod – Eigendom en mutatiegraad

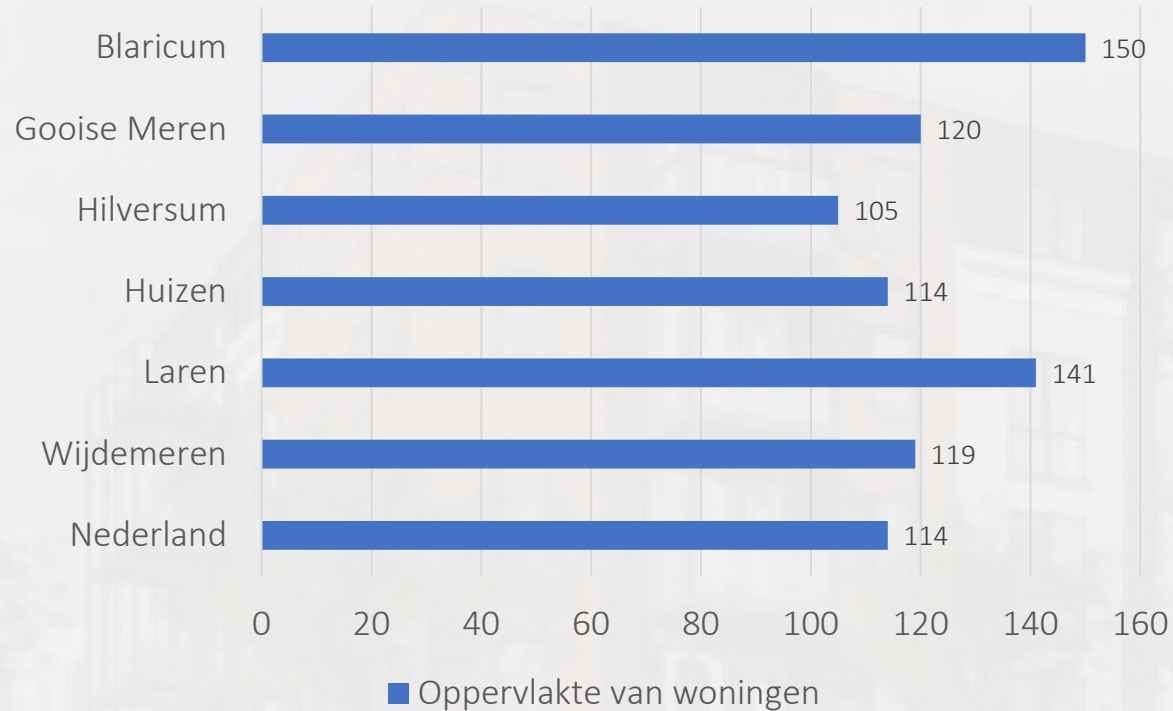


59% van de woningen in Huizen is een koopwoning, 33% een corporatiewoning en 9% van de woningen wordt particulier verhuurd. In Nederland als geheel is 57% van alle woningen een koopwoning.

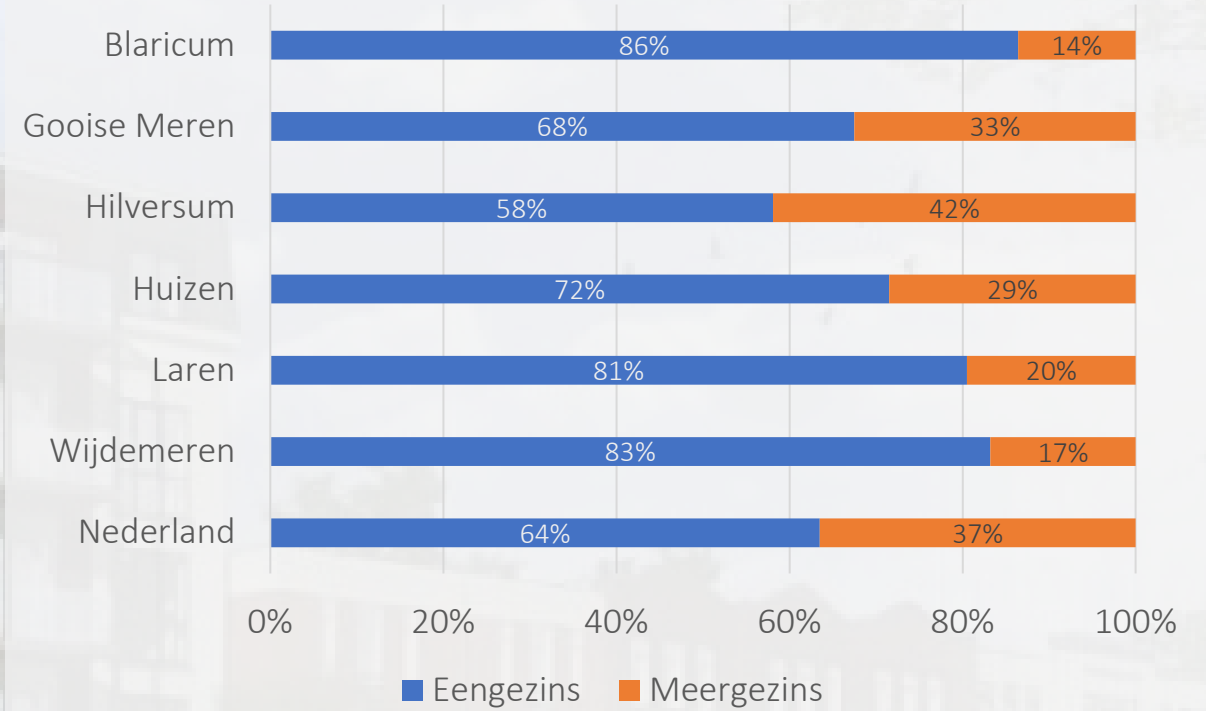


Bovenstaande afbeelding geeft inzicht in de mutatiegraad: het aandeel woningen dat (per jaar) van bewoner wisselt. Huizen laat vrij gemiddelde cijfers zien: 7% van de corporatiewoningen en 4% van de koopwoningen veranderd per jaar van bewoner.

Aanbod – Metrage en samenstelling

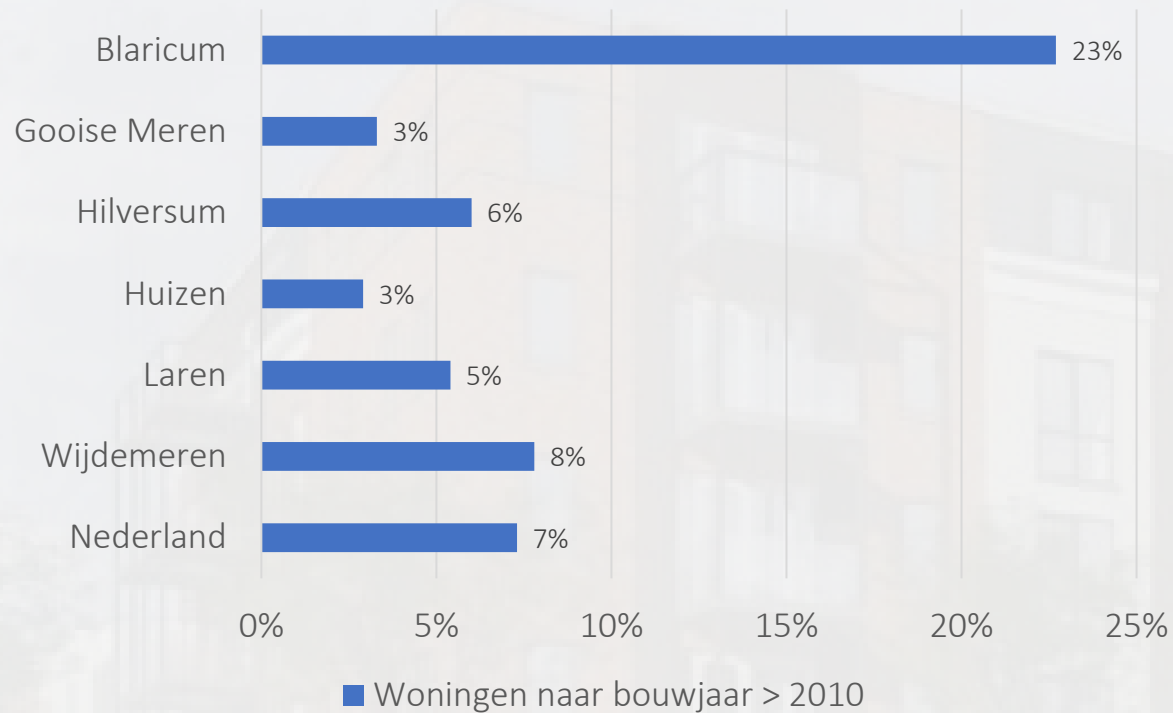


Een woning (huur+koop) kent in Huizen gemiddeld 114 m² en is daarmee gemiddeld even groot als een gemiddelde Nederlandse woning. In veel omliggende gemeenten zijn de woningen gemiddeld iets groter.



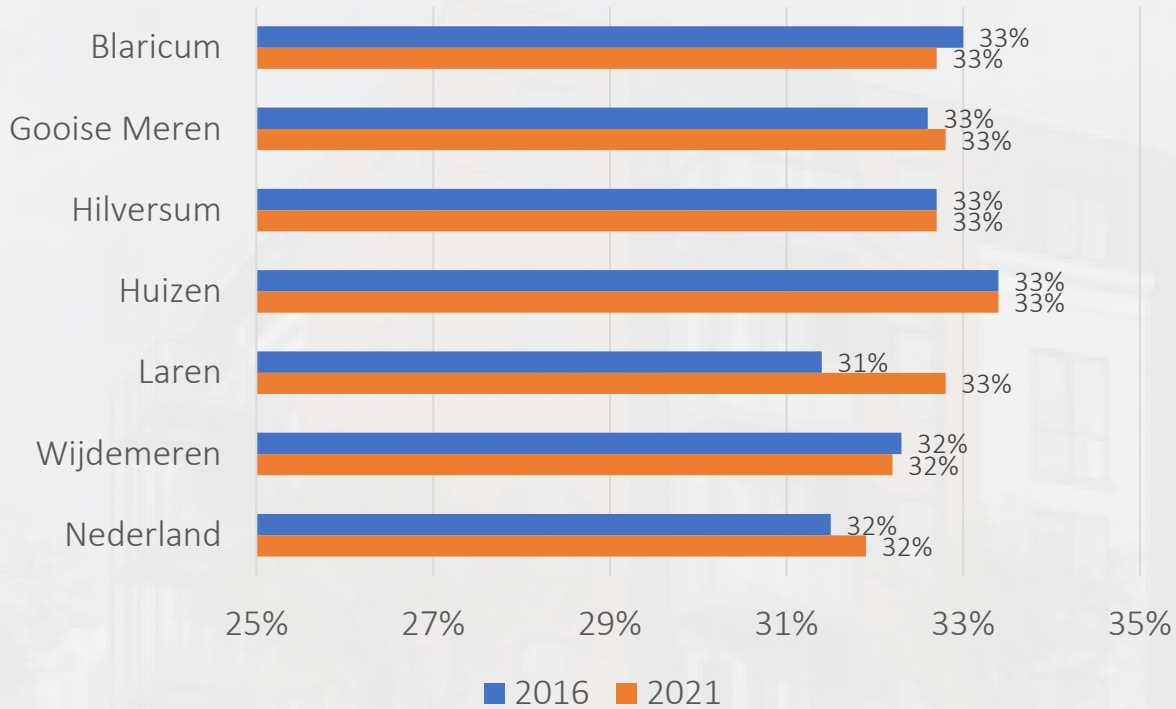
72% van alle woningen in de gemeente Huizen is een eengezinswoning, 29% een meergezinswoning. In Hilversum ligt het aandeel meergezinswoningen aanzienlijk hoger (42%).

Aanbod – Nieuwbouw

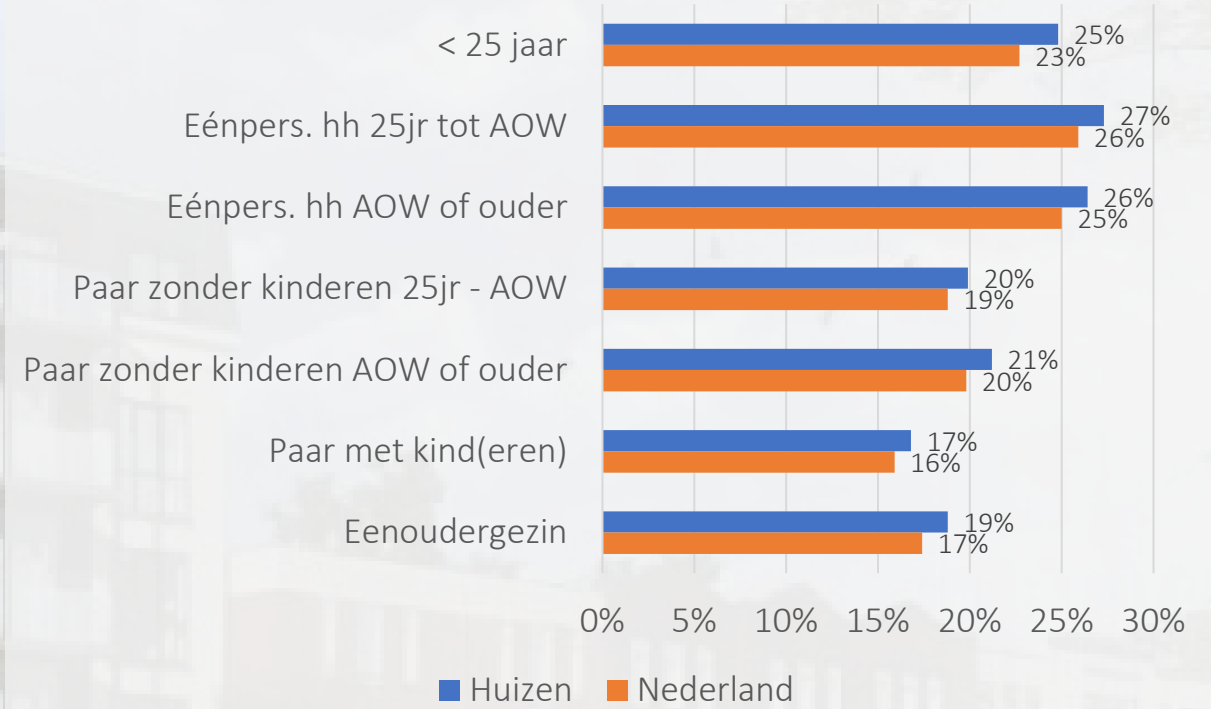


3% van de woningen in Huizen (huur+koop) is gebouwd na 2010. In Nederland al geheel ligt dit op 7% en ook in diverse omliggende gemeenten ligt dit aandeel hoger dan in Huizen.

Aanbod – Woonquote

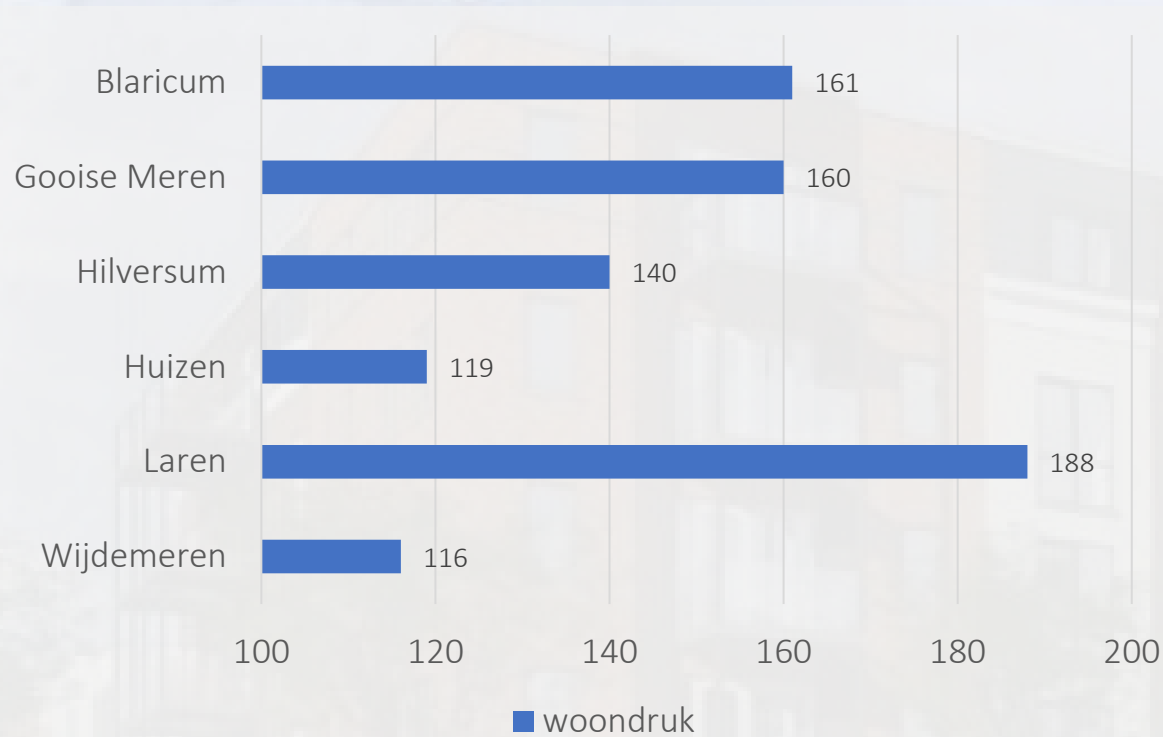


Bovenstaande afbeelding geeft inzicht in de woonquote. In Huizen geeft men gemiddeld een derde deel van de (netto) inkomsten uit aan de (netto) woonlasten. Dit is daarmee in lijn met de omliggende gemeenten en landelijke cijfers.

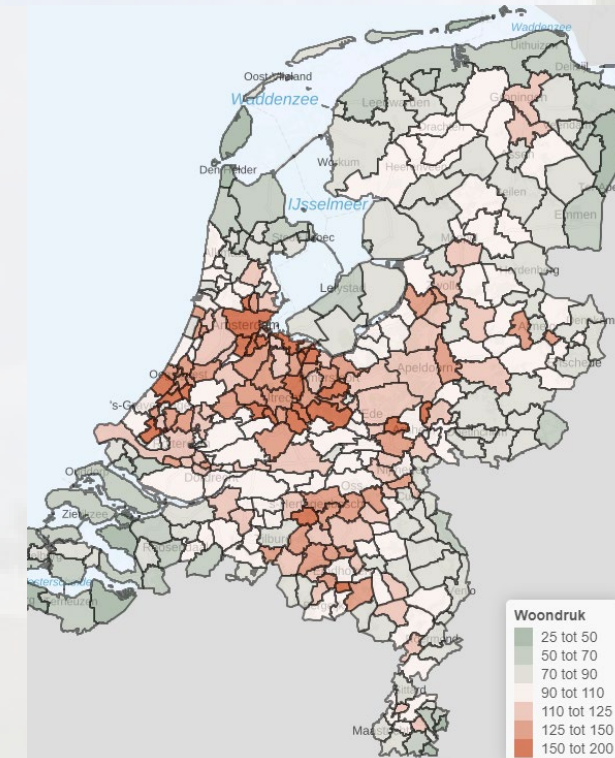


Per huishoudtype bestaan er echter duidelijke verschillen in woonquote. Jonge en éénpersoons huishoudens zijn een groter deel van de inkomsten kwijt aan de woonlasten dan paren. Opvallend genoeg ligt de woonquote juist vrij laag voor Eénoudergezinnen.

Aanbod – Woondruk-index

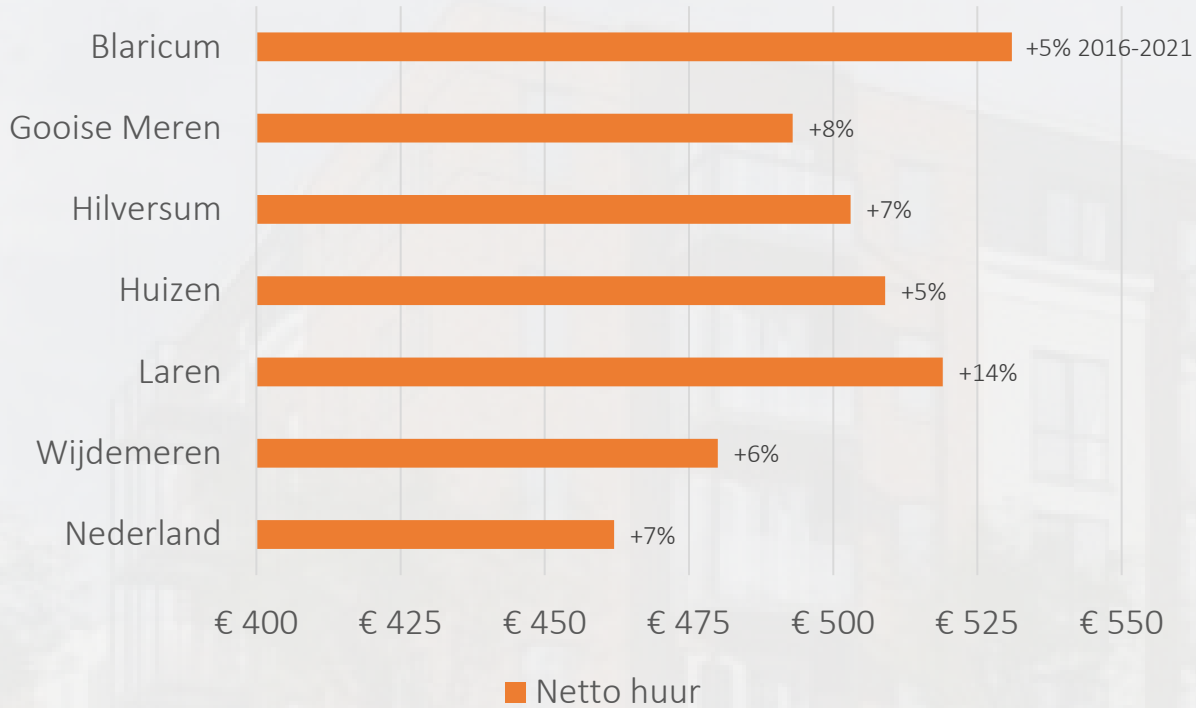


Bovenstaande afbeelding geeft inzicht in de woondruk in Huizen en omliggende gemeenten. Bij deze index geldt dat vraag en aanbod in balans zijn bij een indexwaarde van 100. Bij een waarde van bijvoorbeeld 105 is de vraag naar woningen 5 procent hoger dan het beschikbare aanbod.



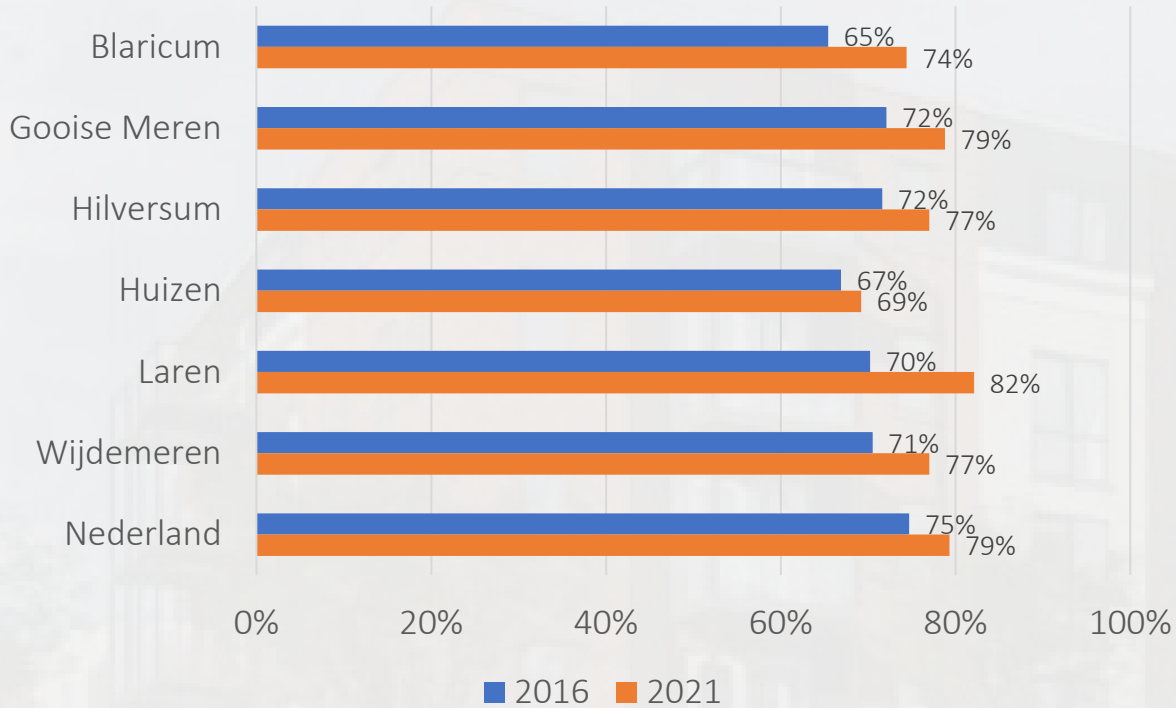
Op basis van dit model wordt de vraag naar woningen in Huizen 19% hoger geschat dan het aanbod. Dit ligt daarmee in Huizen lager dan in enkele omliggende gemeenten. Huizen, tussen Amsterdam (153) en Utrecht (140) gelegen, ligt midden in het gebied met de hoogste woondruk-indexes.

Aanbod Huur (corporatie) (1)

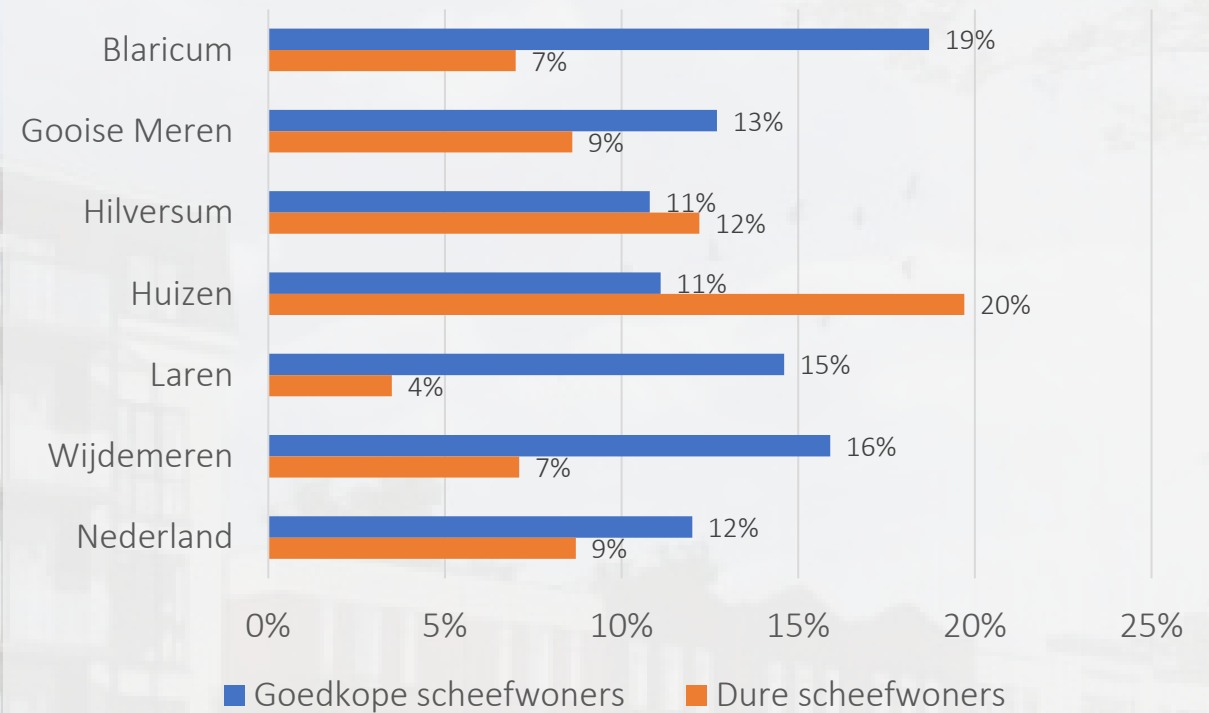


Corporatiewoningen kennen in Huizen gemiddeld een netto huurprijs van €509,-. Daarmee zijn huurwoningen in Huizen net iets duurder dan in Hilversum of Gooise Meren. Deze huurprijs (2021) ligt verder 5% hoger dan in 2016. Landelijke cijfers laten een huurprijstoeename van 7% zien.

Aanbod Huur (corporatie) (2)

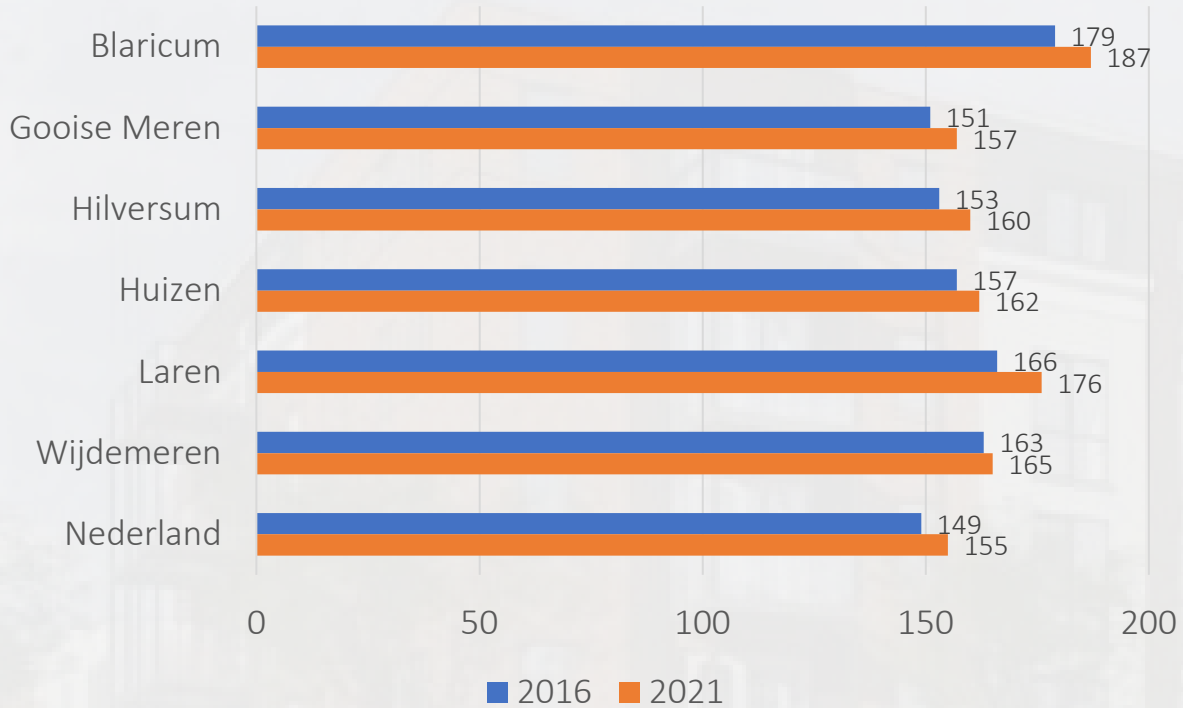


Het aandeel huishoudens dat passend gehuisvest is, is de laatste jaren iets gestegen. In Huizen ligt dit aandeel relatief laag (69%). Eén op de drie huishoudens (31%) woont hier dus niet passend en wordt getypeerd als (goedkope of dure) scheefwoner.



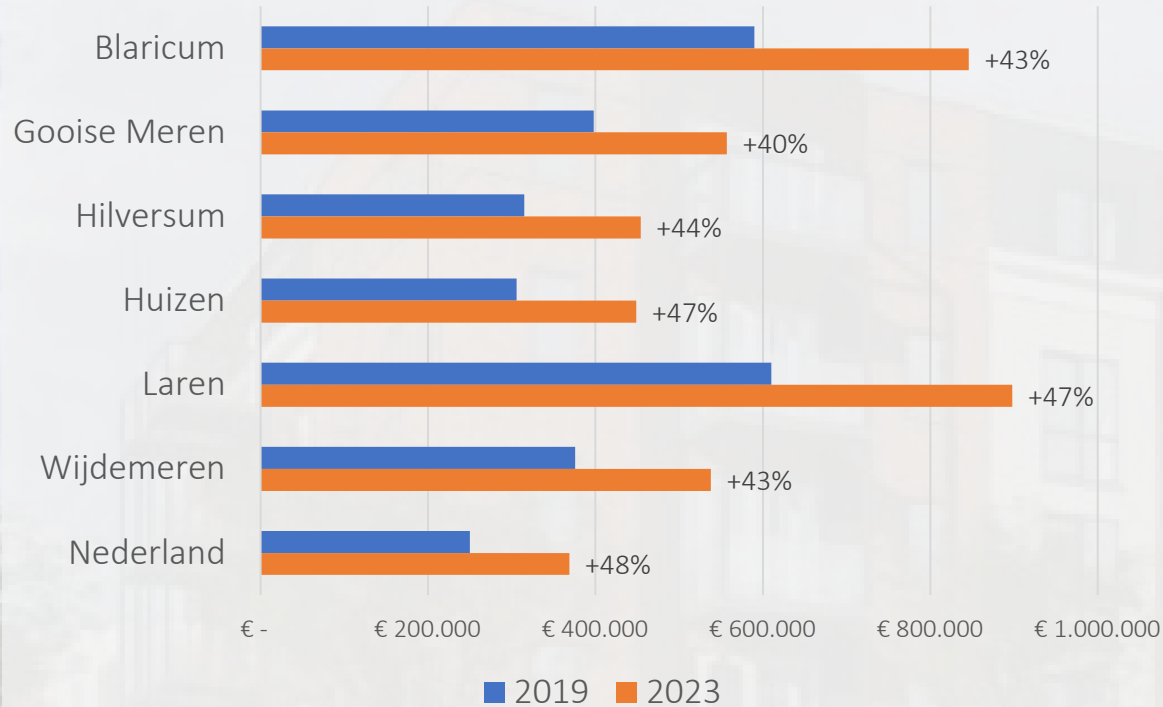
Eén op de vijf huishoudens in Huizen wordt getypeerd als een dure scheefwoner, oftewel een huishouden (20%) dat duurder woont dan zou passen bij de inkomenssituatie. Het aandeel goedkope scheefwoners ligt rond het landelijk cijfer.

Aanbod Huur (corporatie) (3)

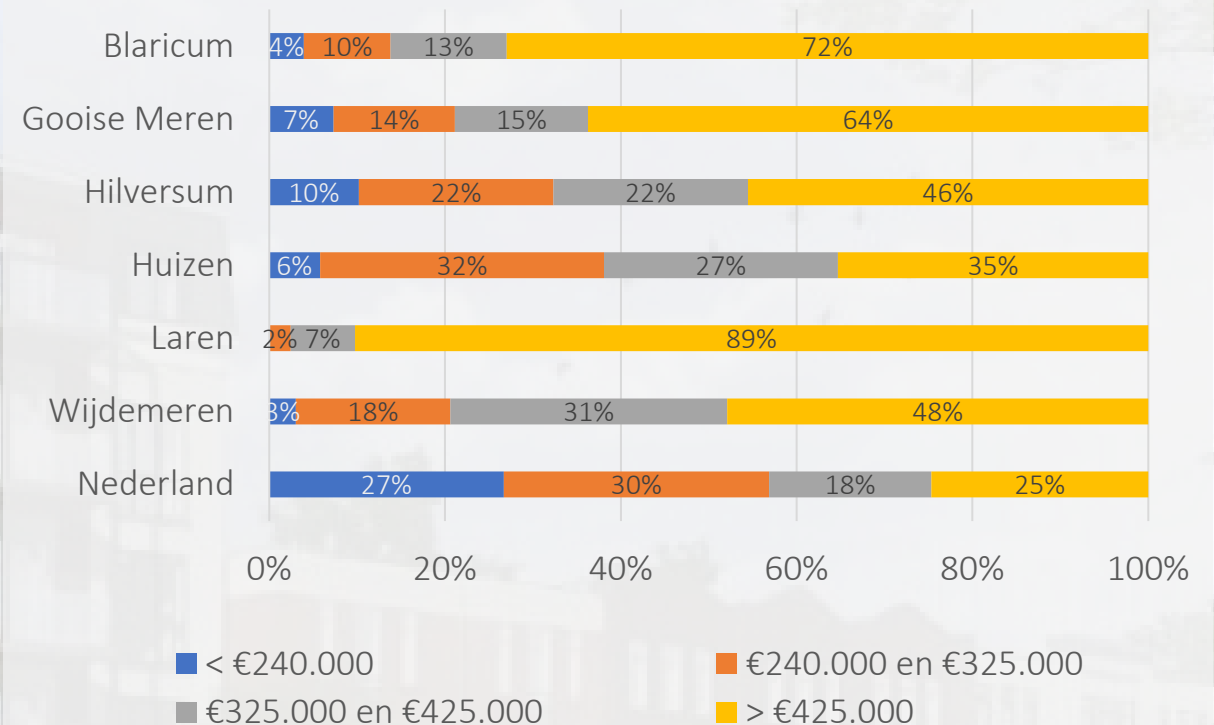


De gemiddelde corporatiewoning in Huizen krijgt 162 huurpunten volgens het woningwaarderingstelsel, hetgeen een indicatie is van de kwaliteit. Volgens deze systematiek zouden de corporatiewoningen kwalitatief de afgelopen jaren verbeterd zijn en beter zijn dan de gemiddelde corporatiewoning in Nederland.

Aanbod Koop (1)

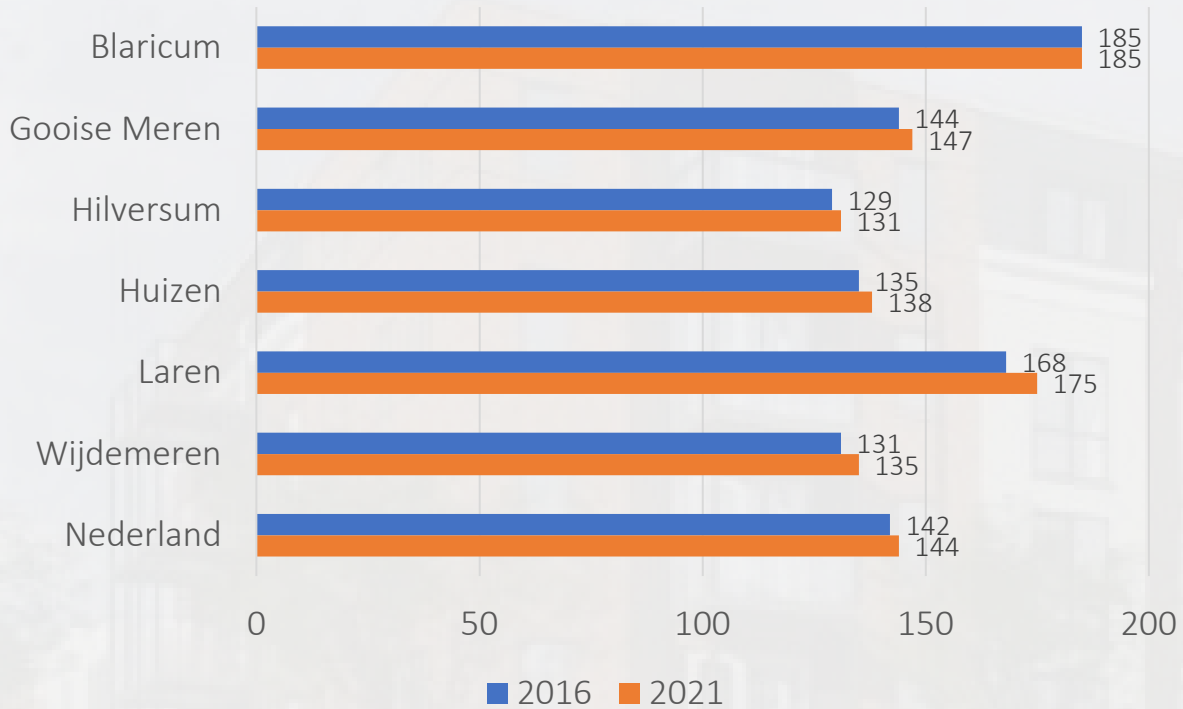


De gemiddelde WOZ-waarde lag in Huizen in 2023 met € 449.000 lager dan in de omliggende gemeenten. De WOZ-waarde is in vergelijking met 2019 met 47% toegenomen.



Dit gemiddelde wordt beïnvloed door een beperkt deel van de koopwoningvoorraad met een relatief hoge WOZ-waarde. Slechts een derde van de koopwoningen kent namelijk een waarde van € 425.000 of meer. Op basis van WOZ waarden is het aanbod in Huizen redelijk gedifferentieerd. Bovenstaande afbeelding laat verder goed zien dat de voorraad in Huizen niet vergelijkbaar is met die in Blaricum en Laren.

Aanbod Koop (2)



De gemiddelde koopwoning in Huizen kent een metrage van 138 m² en is daarmee iets kleiner dan het landelijk gemiddelde, waar ook veel woningen in landelijk gebied in zijn meegenomen.

Op pagina 17 was te zien dat een gemiddelde woning (huur+koop) een metrage van 114 m² kent.

Aanbod – Invisor Quickscan

In 2021 is er door Invisor een onderzoek uitgevoerd met het oog op zowel de kwantitatieve als kwalitatieve vraag- en aanbodzijde. Hieruit komt het volgende naar voren:

- De omloopsnelheid van koopwoningen in Huizen (als % van de totale voorraad) lag in de periode 2016-2021 tussen de 5% en 6%. Een waarde van 6 wordt in de regel als indicatie voor een gezonde en goed functionerende woningmarkt gezien.
- Het aantal beschikbare koopwoningen (als % van de totale voorraad) is in dezelfde periode fors gedaald van 5% in 2016 naar een waarde sterk onder de kritieke waarde van 2%.
- Geconcludeerd wordt dat het aanbod aan woningen in 2021 veel te laag was om aan de vraag te voldoen. De krapte-indicator (aantal beschikbare woningen per woningzoekende) ligt beneden de 1.

Vraag en aanbod – sterkte/zwakte analyse 2017

In 2017 heeft de gemeente Huizen de Woonvisie Huizen 2017-2022 gepresenteerd waarin aanbod en vraag samenkomen. Dit heeft geleid tot onderstaande sterkte en zwakte analyse

Sterkte

- De woningvoorraad is relatief jong
- De nieuwbouwproductie bestond afgelopen jaren voor 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

Bedreiging

- 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 $\frac{3}{4}$ bestaat uit eengezinswoningen
- Leveren van zorg voor kleinschalige woonzorg voorzieningen is kostbaar

Zwakte

- Ondervertegenwoordiging van jongeren (20 t/m 35 jaar)
- 4.600 woningzoekenden (sociale huur) uit Huizen ingeschreven bij Woningnet

Kans

- 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

Vraag en aanbod – speerpunten

In deze Woonvisie worden, met het oog op de periode 2017-2022 ook de volgende vier speerpunten behandeld:

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

Vraag en aanbod – speerpunten

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
- 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 (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

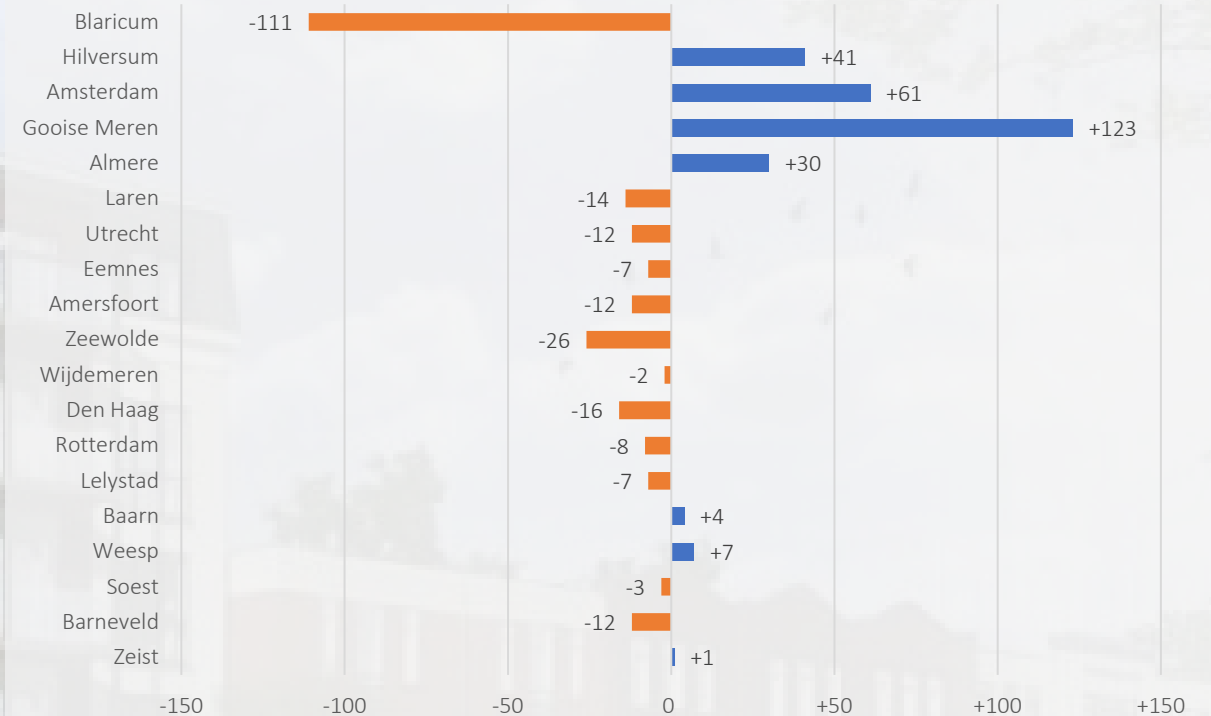
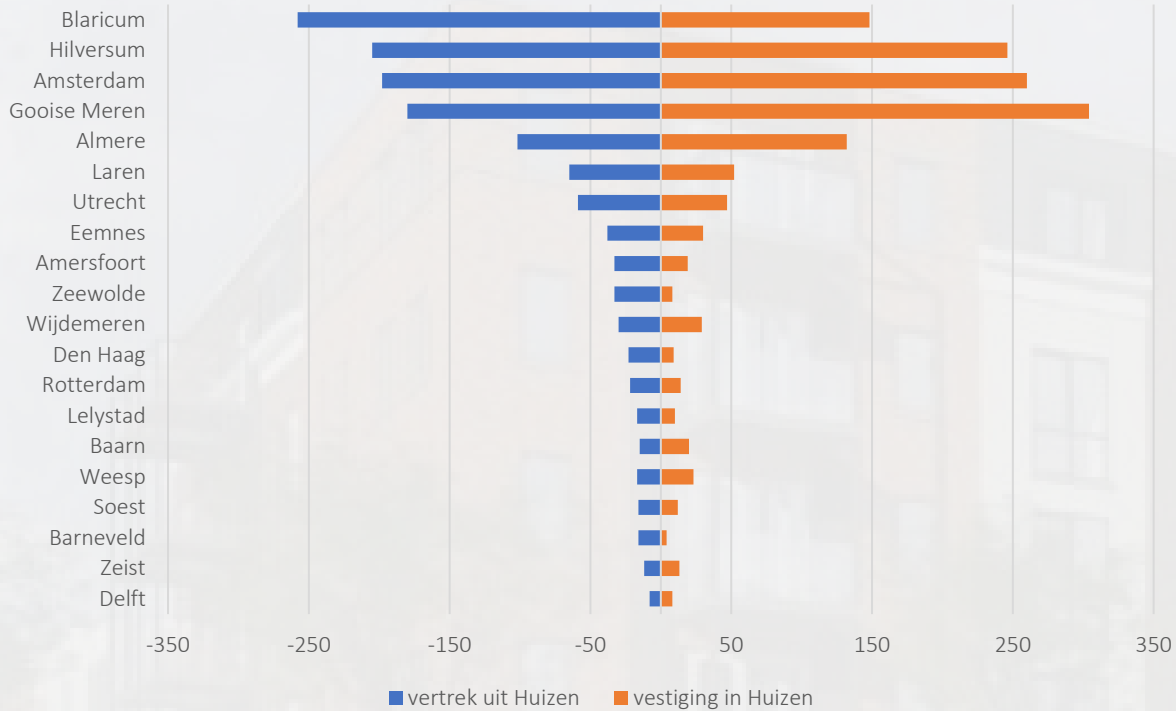
- Bij vormen van wonen met zorg streven we naar een goede mix van kleinschalige wijkgerichte voorziening en efficiënte zorgverlening
Nieuwbouw projecten zoals de Huizer maatjes en de Amer zijn hiervan goede voorbeelden
- Samen met de regio zorgen we voor uitbreiding van het aanbod aan plaatsen voor mensen 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

Vraag en aanbod – Invisor Quickscan

In 2021 is er door Invisor een onderzoek uitgevoerd met het oog op zowel de kwantitatieve als kwalitatieve vraag- en aanbodzijde. Hieruit komt het volgende naar voren:

- Huizen heeft te maken met ontgroening en vergrijzing. Jongeren vertrekken nu uit de gemeente bij gebrek aan betaalbare, beschikbare (starters) woningen
- De omloopsnelheid van koopwoningen in Huizen (als % van de totale voorraad) lag in de periode 2016-2021 tussen de 5% en 6%. Een waarde van 6 wordt in de regel als indicatie voor een gezonde en goed functionerende woningmarkt gezien
- Het aantal beschikbare koopwoningen (als % van de totale voorraad) is in dezelfde periode fors gedaald van 5% in 2016 naar een waarde sterk onder de kritieke waarde van 2%
- Geconcludeerd wordt dat het aanbod aan woningen veel te laag is om aan de vraag te voldoen. De krapte-indicator (aantal beschikbare woningen per woningzoekende) ligt beneden de 1
- Het onderzoek gaat uit van een toekomstige krimp van zowel inwoners als huishoudens, hetgeen ons gezien de druk op de woningmarkt in met name dit deel van Nederland, geen reëel scenario lijkt. Bij het keren van de ontgroening en het meer in evenwicht brengen van de bevolkingsopbouw, zal het toevoegen van betaalbare huurwoningen, zoals gesteld door Invisor, zeker een substantiële rol spelen.

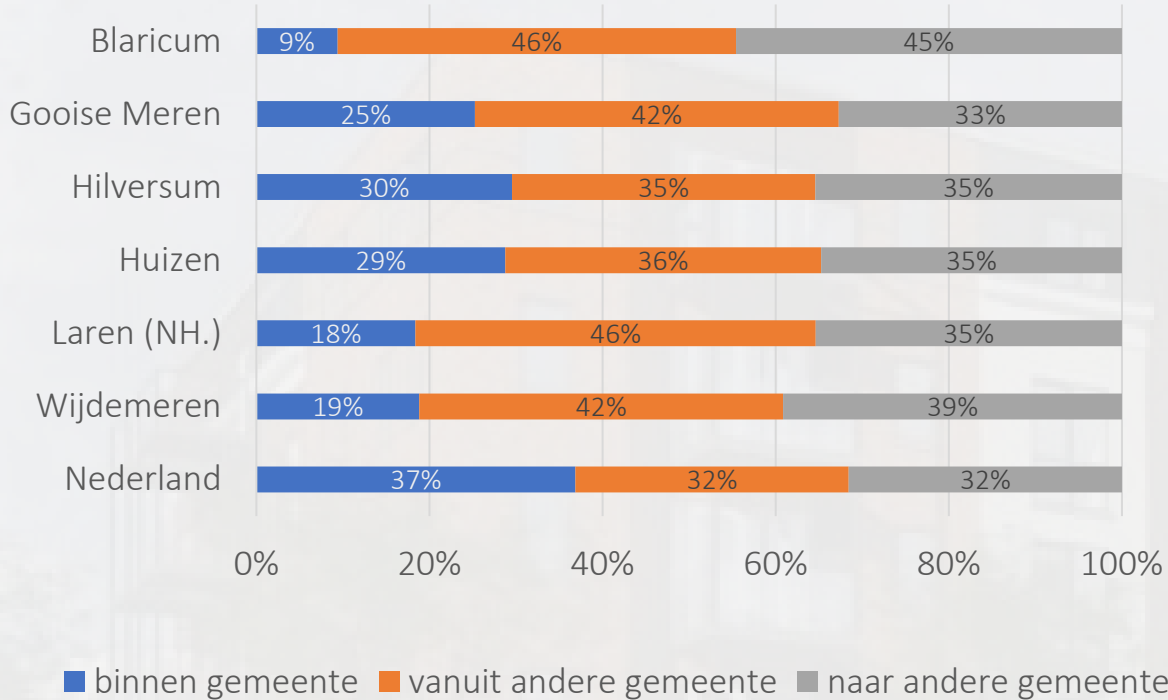
Vraag – Verhuisbewegingen/-balans 2018-2020



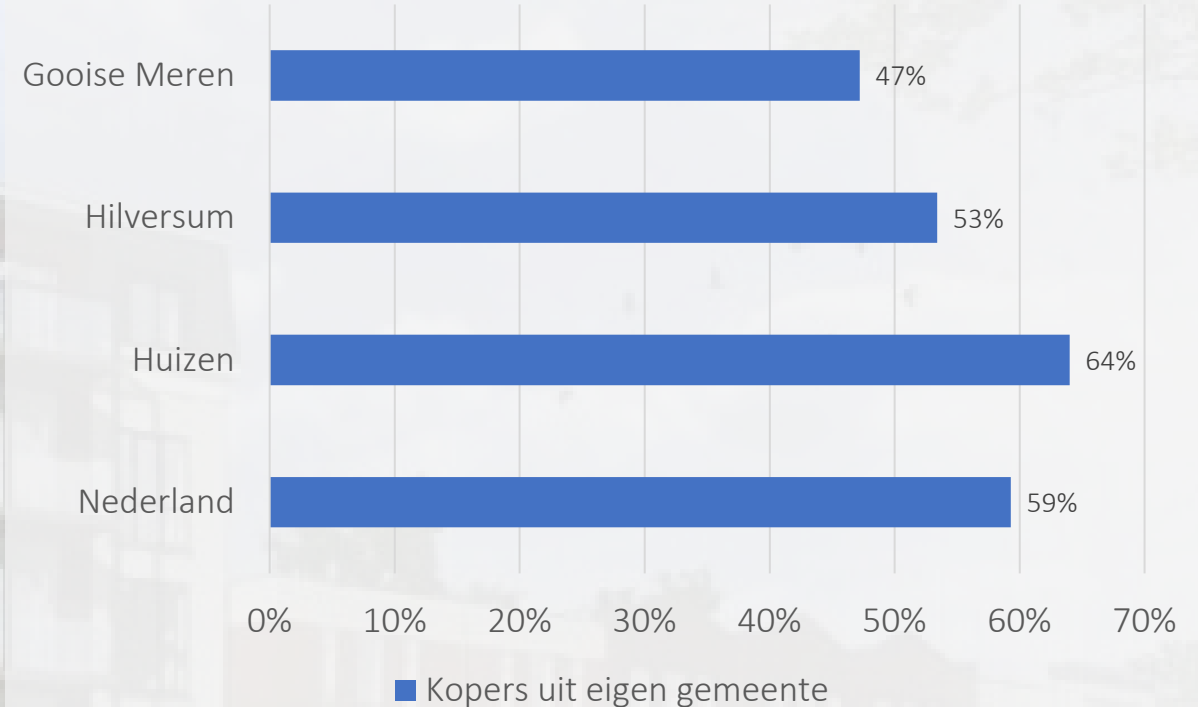
In bovenstaande afbeeldingen is de top 20 gemeenten weergegeven met het grootste aantal verhuisbewegingen van en naar Huizen. Huizen zag in de periode 2018-2020 relatief veel inwoners vertrekken naar Blaricum, al waren er ook inwoners van Blaricum die zich in Huizen vestigden.

Huizen kent een sterk negatief migratiesaldo met Blaricum maar een positief saldo met omliggende gemeenten als Hilversum, Gooise Meren en Almere. Ook met Amsterdam is er sprake van een positief saldo.

Vraag en aanbod – Verhuisbewegingen



In 2022 kende Huizen 4.855 verhuisde personen. Bovenstaande afbeelding geeft voor deze verhuisde personen weer of zij binnen de gemeente zijn verhuisd, zich gevestigd hebben komende vanuit een andere gemeente of dat zij juist vertrokken zijn uit de gemeente. Te zien is dat binnen de regio, ten opzichte van het landelijk gemiddelde, men relatief vaak komt of gaat naar een andere gemeente. Het feit dat het hier zowel geografisch als qua inwonertal (en dus woningvoorraad) relatief kleine gemeenten betreft zal hier in meespelen.



Liefst 64% van de kopers van een nieuwe woning in Huizen in 2022 was daarvoor ook reeds woonachtig in Huizen. Daarmee ligt dit aandeel hoger dan het landelijk gemiddelde en, indien bekend, ook hoger dan in enkele omliggende gemeenten.

Locaties -

BRO Woningbouw locatiekeuze onderzoek Huizen

In mei 2022 is er door BRO een onderzoek uitgevoerd om te kijken hoe groot de potentiële capaciteit in Huizen is.

In het rapport wordt geadviseerd om in ieder geval de volgende locatiekeuzes te maken:

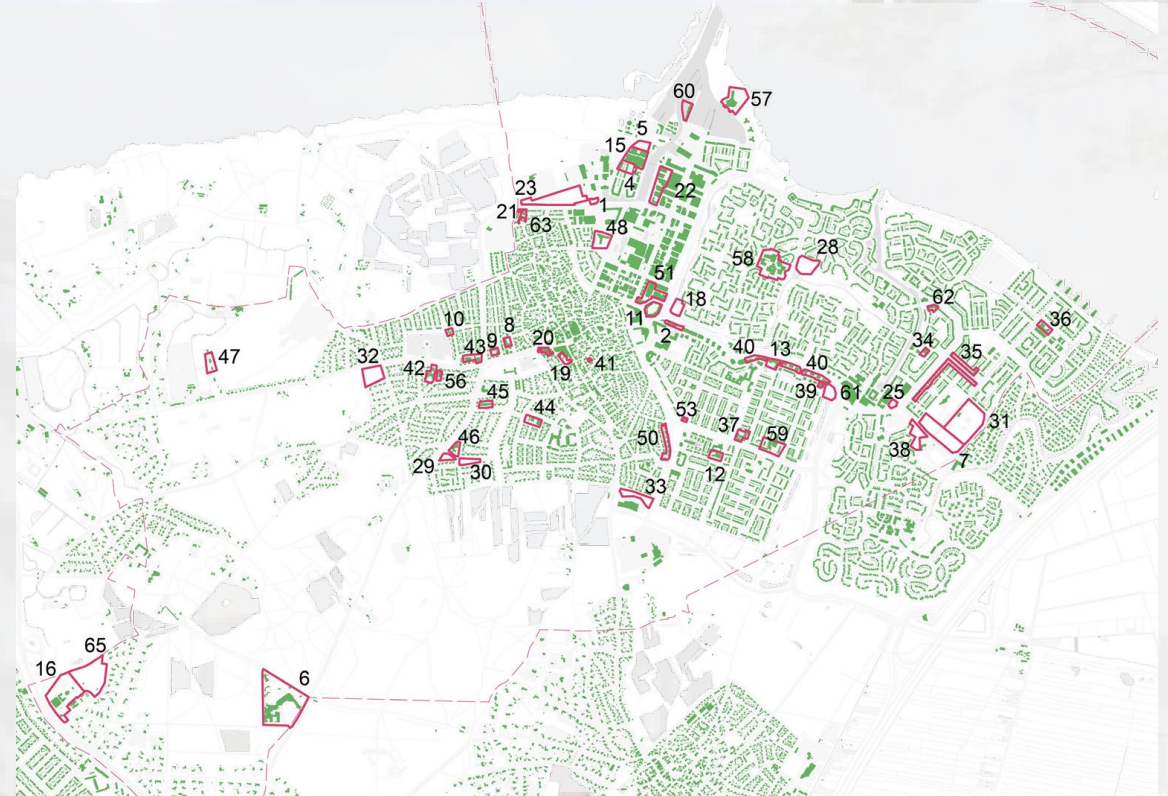
- Rondom de HOV as, winkelcentra, haven en centrum inzetten op woningen voor starters en senioren. Deze locaties lenen zich voor een hogere dichtheid met een groot aandeel appartementen.
- Inspelen op de behoefte, dus zo veel mogelijk grondgebonden (dure) woningen daar waar het voorstelbaar is. Wij achten deze typologie voorstelbaar in de woonwijken en de buitenwijken.
- Geen woningbouw op locaties waar er afbreuk wordt gedaan aan de groenstructuur of op die binnen een milieucategorie zijn gelegen.
- Binnen de woonwijken met overwegend grondgebonden woningen (naoorlogse tuinstad, naoorlogse uitbreidingswijken, jaren 80- en 90 wijken) is ontwikkeling binnen de groenbestemmingen uitgesloten.
- Toekomstbestendige bestaande functies welke van belang zijn voor de wijk en waar verplaatsing (voorlopig) niet aan de orde is, zijn niet meegenomen. Locaties in het onderzoek met de functies parkeren, werklocaties en hulpdiensten zijn wel meegenomen, aangezien het voorstelbaar is dat voor deze functies passende alternatieve locaties gevonden worden.
- Locaties welke zijn opgenomen als lange termijn zijn voor nu nog niet opgenomen in de totale potentiële capaciteit. Deze locaties zijn namelijk onzeker doordat er nog geen lopende verkenningen zijn en bevinden er nog goed lopende functies.

BRO concludeert verder dat:

- Bij het maken van de voorgestelde keuzen komt de potentiële capaciteit op 1.134 woningen, daarvan kunnen er 421 voor de sociale woningbouw ontwikkeld worden. Op de volgende pagina is dit verder uitgesplitst.
- Uit het onderzoek blijkt dat de realistische zoeklocaties meer dan voldoende potentiële capaciteit bieden voor het benodigde aantal van 600 woningen.
- Het onderzoek laat zien dat de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en senioren vervuld kan worden. Grotendeels via appartementen. Voor de duurdere grondgebonden woningen is de potentiële capaciteit minder ruim. Met het oog op de vraag naar ook deze woningen, is het van belang om daar waar mogelijk in te zetten op grondgebonden woningen.

Locaties - BRO Woningbouw locatiekeuze onderzoek Huizen

Deelgebied	Typologie	totaal	aantal sociaal
Naoorlogse tuinstad	Grondgebonden	5	5
naoorlogse uitbreidingswijken	Grondgebonden	34	29
Bosrijke	Appartementen	287	95
Historisch	Appartementen	36	10
Centra met voorzieningen	Appartementen	240	73
Jaren 80/90 wijken	Grondgebonden	72	65
Hoogstedelijke zones	Appartementen	307	132
Gemengd havengebied	Appartementen	154	13
	Totaal	1.134	421
	Grondgebonden	111	99
	Appartementen	1.023	321



Locaties: pijplijn (1)

locatie	aantal	periode	klasse	Koop/huur	type	status
E. Ludenstraat 42-44	4	2023-2024	IV	koop	grondgeb.	onherroepelijk
Havenstraat 35	2	2023-2024	IV	koop	grondgeb.	onherroepelijk
Oude Haven fase 1	19	2023-2024	IV	koop	appartementen	onherroepelijk
Oude Haven fase 2	5	2023-2024	IV	koop	grondgeb.	onherroepelijk
Ruyterstraat 18	2	2023-2024	IV	koop	grondgeb.	onherroepelijk
Silverdome	53	2023-2024	I	huur	appartementen	onherroepelijk
Trappenberg	270	2023-2024	?	huur	appartementen	onherroepelijk
Naarderstaat 66	12	?	IV	koop	appartementen	onherroepelijk
Jan van Galenstraat 35	15	2023-2024	I	huur	appartementen	besluit in voorber.
Keucheniusstraat oostzijde	31	2023-2024	?	huur	grondgeb.	besluit in voorber.
Oude Haven fase 3	35	2023-2024	IV	koop	gemengd	besluit in voorber.
Trompstraat	17	2023-2024	I	huur	onbekend	besluit in voorber.
De Twee Maten	72	2025-2030	I	huur	appartementen	besluit in voorber.
Ontwikkeling Blokkerpanden	30	2025-2030	?	?	appartementen	besluit in voorber.
Visioterrein	65	?	III-IV	gemengd	gemengd	potentiële loc. in visie
onbekend	33	?	?	?	?	?

- In de gemeente Huizen staat de bouw van in totaal 665 woningen gepland. 33 woningen zullen worden gesloopt waardoor de uitbreiding van de voorraad gepland staat op 632 woningen. De status van 367 woningen is onherroepelijk. Voor 200 woningen is het besluit in voorbereiding.
- Er zijn in Huizen 2.000 jongeren met een verhuiscens (starters) en alleen al voor deze groep is de geplande ontwikkeling niet toereikend.
- Trappenberg betreft verreweg de grootste ontwikkeling. Het betreft hier een combinatie van zorg en wonen, gericht op 65-plussers. Alle woningen zullen huurwoningen zijn.
- De geplande ontwikkelingen betreffen hoofdzakelijk inbreidingslocaties.
- 22% bestaat uit koopwoningen, 78% uit huurwoningen.
- Voor zover bekend gaat het voor 89% om de ontwikkeling van appartementen.
- De geplande koopwoningen zullen vallen in prijsklasse IV, in deze regio de hoogste klasse die gehanteerd wordt. Dit betekent een vraagprijs van € 355.000 of meer. Voor de huurwoningen geldt dat het prijsniveau nog grotendeels onbekend is.

bron: Monitor plancapaciteit, Strabo

Verkenning mogelijke woningbouwlocaties, 30 september 2019

Voortgang mogelijke kansrijke woningbouwlocaties, 1 december 2021

Locaties: pijplijn (2)

locatie

Bridgeclub Bestevaer (Bestevaer 2)

Coronellocatie incl. Parkeerterrein

Huizermaatweg 400 (Sportcity)

Locatie Studiostraat (Rehobothschool)

Oostzijde Oude Haven (Energieweg/Ambachtsweg)

Parkeerterrein de Zuidvogels (Bestevaer 3)

Parkeerterrein Oostzijde WC Oostermeent

Parkeerterrein SV Huizen (IJsselmeerstraat 3)

Politiebureau/brandweer

status

verkenning

verkenning

verkenning

verkenning

verkenning

verkenning

verkenning

verkenning

verkenning

- Voor de volgende locaties geldt dat de mogelijkheden voor woningbouw op deze locaties worden verkend (laatst bekende update december 2021). Er zijn gesprekken met eigenaren/gebruikers gevoerd. Onduidelijkheid is wat de status in november 2023 is.

Locaties: pijnlijn omliggende gemeenten

gemeente	aantal	Groei won. voorraad	% koop	% huur	% grondgeb.	% app.
Huizen	665	3%	22%	78%	11%	89%
Blaricum	359	7%	57%	43%	25%	75%
Gooise Meren	3.272	12%	30%	70%	13%	87%
Hilversum	5.280	12%	55%	45%	51%	49%
Laren	200	3%	59%	41%	60%	40%
Wijdmeren	1.750	16%	57%	43%	25%	75%

- In de gemeenten Hilversum (5.300) en Gooise Meren (3.300) staan de meeste nieuwbouwwoningen gepland.
- In verhouding tot de omliggende gemeenten ligt het aandeel te ontwikkelingen huurwoningen vrij hoog. De ontwikkeling van de 270 huurwoningen van Trappenberg hebben echter veel invloed op dit cijfer.
- In Hilversum en Laren bestaan de plannen voor een relatief groot deel uit grondgebonden woningen. In Huizen ligt dit met 11% het laagst van de regio.
- Ook is de reeds geplande groei van de woningvoorraad in Huizen beperkt (3%) ten opzichte van de omliggende gemeenten. Daarnaast kent de grootste geplande ontwikkeling een specifieke doelgroep (65-plussers, zorg).
- Buiten de ontwikkelingen in de Gooi en Vechtstreek heeft de ontwikkeling van Almere Oosterwold (tussen 2030 en 2050) met in totaal 40.000 woningen impact op de regio.

Vraag en aanbod – sterkte/zwakte analyse 2023

Op basis van wat nu bekend is over de vraag- en aanbodzijde (inclusief pijplijnprojecten) is een update gemaakt van de sterkte/zwakte analyse uit de Woonvisie van 2017.

Sterkte

- De woningvoorraad is relatief jong en kwalitatief goed
- De nieuwbouwproductie bestond afgelopen decennium voor groot deel uit betaalbare appartementen
 - De woningvoorraad is, vergeleken met de regio, betaalbaar
- Centrale ligging in de regio en de noordelijke randstad en groene omgeving
 - Binnen gemeentegrenzen (zo goed als) geen natura 2000 gebieden
- De woondruk ligt in Huizen, in vergelijking met omliggende gemeenten, niet bijzonder hoog (119), al blijft vraag groter dan aanbod

Zwakte

- Ondervertegenwoordiging van jongeren (20 t/m 35 jaar)
- Geplande woningbouwproductie blijft achter bij vraag. Er zijn in Huizen 2.000 jongeren met een verhuishwens (starters) en alleen al voor deze groep is de geplande ontwikkeling niet toereikend.
 - De woningvoorraad is sinds 2010 maar met 3% toegenomen.

Bedreiging

- Ontgroening en vergrijzing kunnen zorgen voor een onevenwichtige bevolkingssamenstelling
- Steeds meer één en tweepersoonshuishoudens terwijl de woningvoorraad voor $\frac{3}{4}$ bestaat uit eengezinswoningen
- Stijgende hypotheekrente en stijgende woningprijzen maken toetreden tot koopmarkt lastiger
- Beperkte doorstroming senioren zorgt voor stagnatie in gehele markt
 - Huisvesting statushouders vergroot druk op woningmarkt

Kans

- Verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad
- Nieuwbouw geschikte en betaalbare seniorenwoningen (o.a. Trappenberg)
 - Jongeren verleiden in Huizen te blijven of terug te keren

Bijlage 1: Bronnen

- Atlas research 2022
- BRO, Woningbouw locatiekeuze onderzoek Huizen 2022
- CBS.nl
- Invisor, Quicksan woningbehoefte voor de periode 2022-2037
- Monitor plancapaciteit
- Resultaten enquête Omgevingsvisie Huizen, BRO 2022
- Verkenning mogelijke woningbouwlocaties, 30 september 2019
- Voortgang mogelijke kansrijke woningbouwlocaties, 1 december 2021
- Waarstaatjegemeente.nl
- Woonakkoord Gooi en Vechtstreek, 2021
- Woonvisie Gooi en Vechtstreek, 2016
- Woonvisie Huizen 2017-2022