



## Woonvisie 2021-2030 Naar een ruimer woningaanbod

### Samenvatting WoonVisie Houten 2021-2030

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

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

### *Ontwikkelingen in Houtense woningmarkt*

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

### *Resultaten woningbehoefteonderzoek*

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

Dit onderzoek geeft verder het volgende aan:

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

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

### **Speerpunten uit deze woonvisie**

We willen de woningvoorraad in Houten laten doorgroeien. De nieuw toe te voegen woning moeten vooral beschikbaar komen voor startende bewoners, ouderen en specifieke doelgroepen. Hiermee willen we ook de doorstroming voor startende gezinnen ondersteunen. Met een passend aanbod van woningen zorgen we voor meer balans in de woningvoorraad, meer diversiteit en meer keuzevrijheid voor onze inwoners op de woningmarkt. Het type woningen, koop of huur zal verschillen per wijk. We blijven zo kijken hoe we de woningmarkt toegankelijker kunnen maken voor onze bewoners. De 12 genoemde ambities zijn samen te vatten in de volgende vier speerpunten in woningbouwprogramma ten dienste van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Houten.

1. Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040. Voor ongeveer 1.000 woningen zijn al meer of minder concrete plannen.

2. Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten door het toevoegen van vooral diverse soorten gelijkvloerse woningen. Te denken valt aan

- a. Appartementen voor kleine huishoudens (starters, herstarters) met lagere inkomens.
- b. Kwalitatief hoogwaardige appartementen om doorstroming te bereiken van huishoudens die gelijkvloers willen wonen (met name ouderen, al dan niet met hogere inkomens/vermogens). Dit is een



grote wijziging ten opzichte van het bouwprogramma in het verleden. Zo sturen we er op dat het lage percentage sociale huur wordt verhoogd.

3. Een Thuis voor iedereen. Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen. Voor jongeren, gezinnen en ouderen, maar ook voor mensen met een zorgvraag, statushouders of zij die uitstromen uit de maatschappelijke omvang of beschermd wonen. Daarom willen we extra woningen toevoegen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met het doel om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze woonvisie is een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en wonen & zorg te versterken.

4. Opgave duurzaamheid en Wonen. Houten wil voor 2040 Klimaatneutraal en circulair zijn. De duurzaamheidsambities van de gemeente Houten zijn onderverdeeld in de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen kunnen aan deze ambities bijdragen. Om woningen duurzaam te realiseren is landelijke wet- en regelgeving gemaakt, bijvoorbeeld de BENG normen. Om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Per situatie wordt bekeken hoe de hoogst haalbare duurzaamheidsmaatregel gerealiseerd kunnen worden. Viveste speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van de woningvoorraad. Middels prestatieafspraken met de gemeente wordt dit proces vormgegeven.

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

#### *Wat is de woonvisie niet?*

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

Woonvisie gemeente Houten