

Wonen in Huizen



Verlag

Woonwijkbijeenkomst Centrum

2 september 2024, 19:30 – 21:00 uur

Bibliotheek Gooi+, Huizen

Deelnemers: ongeveer 25

Gespreksleiders: Carla Hofschulte, bureau Ruimte voor Communicatie en

Rob Janmaat, Communicatiebureau de Lynx

Welkom, toelichting programma en korte conclusies tot op heden

Carla heet de deelnemers welkom. Ze start met een korte samenvatting van wat er tot nu toe in het traject is opgehaald.

Uitkomsten online enquête en straatenuquête

- Bijna 80% vindt dat er extra woningen moeten bijkomen in Huizen, maar er is ook een groep die vindt dat er niet gebouwd moet worden (Huizen is vol, gaat ten koste van het groen, of van het dorpse karakter).
- Voorstanders hebben een duidelijke voorkeur voor betaalbare woningen,
- Er is behoefte aan appartementen (voor jongeren en senioren),
- Mensen zien kansen voor het transformeren en optoppen van bestaande panden.

Aandachtspunten vanuit eerste bijeenkomst

- Betaalbaarheid!
- De grote woningvraag van senioren en jongeren. Jonge gezinnen kunnen mogelijk doorstromen in de eengezinswoningen die senioren achterlaten.
- Zoeken naar oplossingen binnen bestaande woningvoorraad (woningplitsing en woningruil)
- Realiseren van opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen heeft laten zien dat er wel snel gebouwd kan worden; kan dat niet ook voor jongeren?

Tweede bijeenkomst:

- De groep die niet voor bouwen is was hier nadrukkelijker aanwezig, met name in de groep Transformatie. Daar zien zij wellicht wel mogelijkheden.
- Niet alles kan (meer woningen, meer groen, betaalbare woningen), dat leidt tot dilemma's: wat moet zwaarder wegen?
- De hoogte in bouwen is een discussiepunt
- Investeerders stellen ook eisen (wat kan wringen met betaalbaarheid)

Reacties en vragen bij bevindingen

- ***Ik vind 20% (die niet voor bouwen is) geen 'substantieel deel'.***
Aanvulling: we hebben het over een noodsituatie als het om bouwen gaat! De voorstanders zijn een forse meerderheid ten opzichte van een substantiële minderheid.
Carla: Het is een minderheid, maar niet een percentage dat je over het hoofd kunt zien. We willen hen wel bij het gesprek betrekken en kijken welke ruimte er ook bij hen wel is.
- ***Sommige mensen maken overal een probleem van. Er zijn mensen die zeggen: als er hoger dan vijf verdiepingen wordt gebouwd stappen we naar de rechter.***
Reactie: Je kunt het ook toch beslissen en kijken: waar liggen de grenzen?
Carla: Dat is wat we hier proberen: wat kan er wel?
- ***Is die minderheid die tegen is afkomstig uit Huizen? Het moet gaan over wat Huizers willen!***
Reactie uit de zaal: Maar welke organisatie behartigt dan de belangen van het Gooi?
Wethouder: we hebben daar een mooi systeem voor: de gemeenteraad!
- ***Ik heb vaak de indruk dat naar die minderheid heel sterk geluisterd wordt!***
Rob: We nemen alle geluiden serieus en noteren ook alles in het verslag, maar dat betekent niet dat we ons daardoor laten leiden. Een meerderheid vond in de vorige bijeenkomsten: het mag hoger dan 6 verdiepingen. 80% zegt: meer woningen erbij. Als dat andersom was geweest hadden we hier niet gezeten. We gaan nu kijken: hoe kan het wel?
- ***Wat ik mis is een gesprek over oorzaken van de problematiek. Je krijgt vaak antwoord van de gemeente: het ligt aan landelijk beleid.***
Reactie: En marktwerking! Er komen nu een heleboel Amsterdammers met een dikke portemonnee. Waarom niet terug naar regelgeving dat je economisch gebonden moet zijn?
Rob: Geen politieke discussie! De vraag moet zijn: hoe kunnen we de woningvraag van Huizers oplossen? In dat kader kunnen we het erover hebben hoe vrijkomende huizen naar Huizers gaan.
Wethouder: We zitten hier om suggesties op te halen voor Huizen van wat Huizers zien als oplossingen voor het Huizer woningtekort! Ik neem deze suggestie serieus en ik zie ook dat marktwerking nadelen heeft.

Kansrijke locaties voor herbestemming en transformatie

Dit onderdeel gaat over de vraag: stel dat je wel ontwikkeling wilt, waar moet je dan op letten?

Criteria/dilemma's/aandachtspunten (vanuit de eerdere bijeenkomsten) zijn:

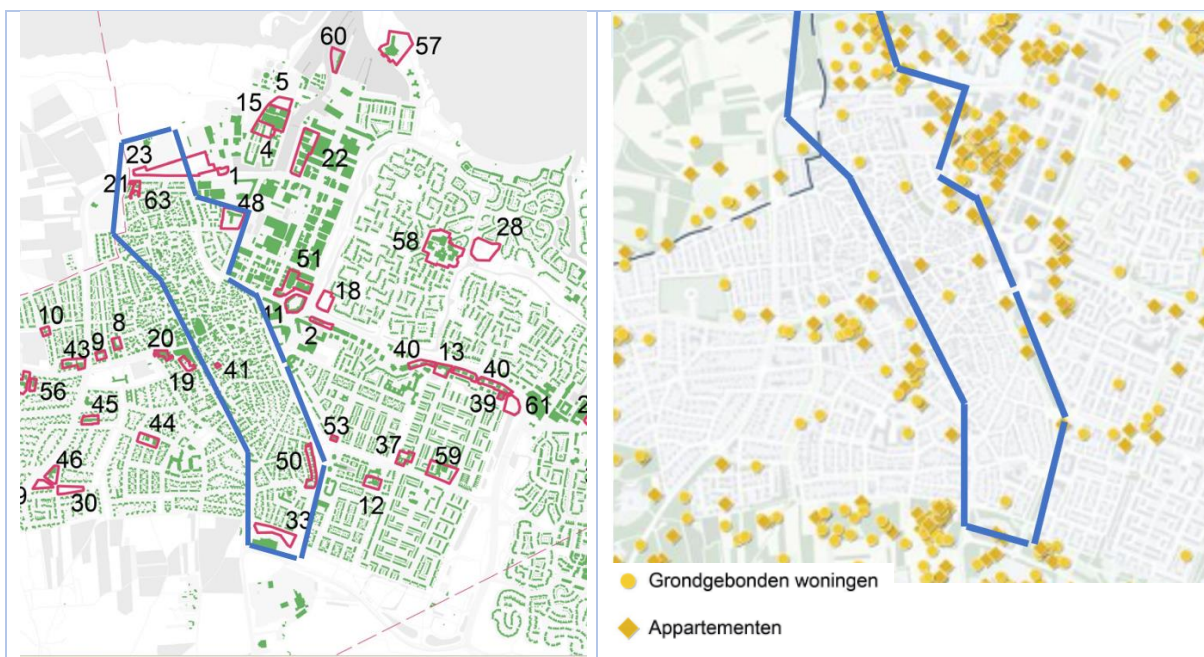
- Er is een vraag naar betaalbare appartementen.
- Probeer groen zo veel mogelijk te behouden
- Aandacht voor parkeren
- Hoe zorgen we dat we het woningprobleem van Huizers oplossen?
- Hoe bevorderen we doorstroming?
- In hoeverre kan de gemeente sturen? (randvoorwaarden opleggen aan investeerders en projectontwikkelaars)



Ter inspiratie worden twee kaartjes gedeeld met eerder gedane suggesties voor potentiële plekken (zie hieronder).

Ook in de vorige bijeenkomst zijn suggesties gedaan. Voor het centrum zijn genoemd: het gemeentehuis, het politiebureau en de brandweerkazerne. Er ontstaat een kort gesprek wat op deze locaties zou kunnen (want je hebt ze ook nodig): optoppen, boven de parkeerplaats van het gemeentehuis bouwen.

Carla noemt: ook via de mail zijn suggesties gedaan voor locaties voor tiny houses, ook dat wordt meegenomen.



Uit Omgevingsvisie

Uit: Rapportage Woningbouw Huizen (2023; [Strabo-Rapportage-Woningbouw-Huizen-v4.pdf](#)), uit een enquête in het kader van de omgevingsvisie waarbij mensen is gevraagd stippen te zetten op plekken waar ze kans zien om woningen toe te voegen.

Reacties

- ***N.a.v. een zaak in de gemeente Doorn: Heeft de gemeente Huizen bepalingen voor mantelzorgwoningen, met name het aantal units?***

Rob: Ik hoor: u wilt daar graag mogelijkheden voor. Daar komen we later op terug bij het onderwerp woning- en kavelsplitsing.

- ***In hoeverre heeft de gemeente invloed op wat er gebouwd wordt? En m.b.t. betaalbaarheid: hoe de mismatch tussen markt en werkelijkheid te fixen? Sociale huur is wettelijk geregeld, maar volgens de norm 'betaalbare' middenhuur is maar voor weinigen op te brengen.***

Reactie: Misschien moet je de zaak bekijken vanuit wat de doelgroep te besteden heeft. Dan kun je bijvoorbeeld beslissen: we gaan alleen kleine hoogbouwappartementen bouwen.



Wethouder: Dan hebben we het over sociale huur. Maar daar hebben we grond voor nodig en dat is een probleem.

- ***Er zijn ook andere woonvormen denkbaar dan iedereen een eigen woning. Dat is misschien voor meer mensen haalbaar?***

- ***Wie bepaalt de parkeernorm? Veel jongeren hebben geen auto.***

Rob: Ik hoor van u de suggestie: kijk ook eens naar de parkeernormen. Die nemen we mee.

- ***Ouderen die hun eigen woning met veel winst verkopen krijgen wel een sociale huurwoning. Dat is toch niet eerlijk?***

Rob: Ook dit registreren we als opmerking waar eens naar gekeken moet worden.

- ***Je moet ook ruimte houden voor functies en voorzieningen.***

Niet per se woningen maken als daardoor voorzieningen moeten wijken, dat is het ene gat met het andere vullen.

Genoemde locatie

- ***Pand van Drukkerij Molenaar. Staat al 2 jaar leeg; waarom gebeurt daar niks?***

Wethouder: De gemeente is in gesprek met de private eigenaar. Er zijn verschillende belangen en zo'n proces duurt soms even. Er zijn plannen voor vier woningen.

- ***Braakliggend terrein achter drukkerij Bout, Nieuwe Kerklaan.***

- ***Lange kavel aan Visserstraat***

Reactie: Dubbele woning is in ontwikkeling.

- ***Oranjarahof: optoppen drielaagse woningbouw in u-vorm***

- ***Parkeerplaats gemeentehuis: woningbouw erboven.***

- ***Politiebureau***

Wethouder: we willen daar graag bouwen, maar wordt intensief gebruikt door technische recherche, met veiligheidseisen waardoor er niet veel mogelijk is.

- ***Leegstaand pakhuis en (parkeer)terrein achter de Lindenlaan.***

- ***Strook langs de begraafplaats. Goede plek voor seniorenwoningen.***

- ***Havenstraat/ havengebied.***

Reactie: dit ligt ingewikkeld i.v.m. met gemeentelijke bestemmingen en bepalingen. (Er is ook discussie of dit nog centrumgebied is).

- ***Gebouw aan begin Keucheniusstraat.***

Reactie: Mooie plek, maar eigendom van KPN en (deels) in gebruik. KPN staat helaas niet open voor herlocatie

- ***Parkje bij Ceintuurbaan/Blaricumstraat – Haardstedelaan (bij bushalte). Ruimte voor 8-10 woningen of appartementen.***



Overige vragen en reacties

- Er worden een aantal leegstaande panden genoemd van private eigenaars. Wethouder legt uit dat het realiseren van woningen nog niet zo makkelijk is: de gemeente heeft randvoorwaarden; private partijen hebben (financiële) belangen en willen daar niet altijd aan voldoen.
- Er komt een aantal locaties ter sprake: de 'Lampenwinkel', de Keucheniusstraat. Wethouder licht toe dat hier concrete woningbouwplannen zijn volgens de gemeentelijke randvoorwaarden (een derde sociale huur, een derde betaalbare huur en een derde vrije markt). Hij hoopt voor het einde van het jaar met concrete data te komen.

Top 5 locaties

Uit de genoemde locaties worden er vier geselecteerd. De deelnemers plakken geeltjes met plus- en minpunten bij deze locaties.

Overzicht geeltjes per locatie (per flap)

1. Parkeerplaats gemeentehuis
Parkeren is aandachtspunt
Gemengde doelgroep senioren, jongeren
Kunt op groot oppervlak min. 3-hoog bouwen met behoud van parkeerruimte
Niet overal wonen denk ook aan gemengde bestemming
Doen
En kijk naar het dak van het gemeentehuis
Goed plan
Doen!
Doen
Zelfs mogelijk bij strak tegen gemeentehuis aan bouwen
Ca 4 bouwlagen is substantieel, extra woningen en parkeren eronder
Doelgroep app 3k
Doen!
Parkeren?

2. Optoppen Oranjehof
Geen dure warmtepomp
Parkeren(norm)? -/-
Max 1 laag erop – parkeerprobleem
Erg beknopt parkeren
Parkeerprobleem -/-
Parkeerprobleem
OV is in de buurt
Goed Plan!
Doen! Speciale doelgroep voorzieningen al binnen handbereik



Stel geen parkeernorm
Doen
+ grote doelgroep + dicht bij zorg
Senioren + jongeren samen – wonen
Afweger - ouderen – jongeren meteen constructie voor verbinding jong-oud van elkaar leren?

3. Strook begraafplaats

Tiny house
Doen
Goed Plan!
Aansluiting bouw bij de wijk
Mooie plek
Mooie lange strook dichtbij winkels + bus
Doen
Doen, je kan over de hele lengte veel woningen/appartementen kwijt
1. Voordeel: is van de gemeente 2. Is bouwrijp? 3. Nadeel: wat zegt de buurt? 4. Lange strook appartementen van maken 2 hoog
Mooie plaats, doen, veel ruimte
Huursubsidie stoppen
Tiny houses
Geschikte plek voor jongeren, vlak bij centrum
Bouw tijdelijke huizen zoals op Ellebieb, maar wel voor Huizers
Zeer geschikt 1-2 persoons huish. Tiny
Kijken naar andere landen/plaatsen
-/- = ook +/- bouwen in het groen! Losse volumes ca 3 lagen -parkeren uit het zicht? – ontsluiting!!

4. Pakhuis achter Lindenlaan

Doen
Doen
Groot terrein + pakhuis = veel ruimte
Regels onderhuur afschaffen (opschorten/gedogen)
Aanbouw/uitbouw toelaten
Direct ondergronds parkeren anders probleem
-/- bouwen in de achtertuinen +/- veel volume aantallen maken
Bouw tijdelijke huizen zoals op Ellerbieb (?) Maar voor Huizers
Prima!
Goed plan, kan gevarieerd zijn
Meer aandacht voor jongerenhuisvesting (Hat eenheden, Uilenstede achtige concepten) waarvoor je volume kunt bouwen. Meer loslaten van de 'norm' (1/3/1/3/1/3) die dit soort ontwikkelingen lamlegt



Gevarieerde bouw nodig

Prima locatie voor jongerenwoningen, goede bereikbaarheid voorzieningen, slimme bouwoplossingen bijv HAT eenheden

Reacties

- ***Iets om rekening mee te houden: wat is de parkeerbehoefte van de gemeente bij het gemeentehuis?***
- ***Iedereen gaat naar het centrum voor boodschappen en plezier. Krijg je dan geen verstopping als daar ook veel nieuwe woningen komen?***

Reactie: Ligt aan voor wie je bouwt! Senioren wil je best hebben in het centrum en die wonen graag in de buurt van levendigheid en winkels.

Parkeren

Rob: Is een lagere parkeernorm denkbaar? – dus accepteren dat er niet altijd plek is, als we dan meer woningen kunnen realiseren? Er ontstaat wat discussie over, genoemd worden:

- Er zijn landelijke normeringen, gemeentes mogen daar eigen beleid op vaststellen.
- Er moet ook genoeg parkeergelegenheid zijn voor mensen die naar het centrum toekomen.
- Parkeerterrainen? Je kunt ook de norm loslaten en kijken hoe je gaat groeperen.
- Jongeren hebben misschien nu nog geen auto, maar als ze lang in hun startersappartement (moeten) blijven wonen stel je het probleem uit.
- Hoe zit het met woningbezitters die hun garage of oprit bij huis/tuin pakken en aan de straat parkeren? Wethouder: Is niet de bedoeling, daar wordt op gehandhaafd!
- Ondergronds parkeren is duur! Kan bij sociale woningbouw niet uit.
- Parkeren is in de praktijk zelden een probleem bij sociale huur.
- Is het een optie om bij nieuwbouw de begane grond als parkeerruimte in te richten en daarbovenop te bouwen?

Jongeren

- ***Waarom kunnen we geen tijdelijke woningen neerzetten voor 10 jaar om het meest acute probleem op te lossen? Voor vluchtelingen kon dat ook, bijv. aan het Ellertsveld.***
Wethouder: Dat kan alleen onder een noodwet. Onder normale wetgeving kunnen procedures eindeloos duren. Reactie: Moeten we dan geen crisiswet maken voor onze jongeren?
- ***Willen er echt zo veel jongeren in Huizen wonen? En ik denk dat veel jongeren die hier (nog) wonen dat noodgedwongen doen omdat ze in de randstad geen woning kunnen vinden.***
(Meerdere reacties en voorbeelden van mensen die het daar niet mee eens zijn.)

Rob: Het is goed om te kijken welke doelgroep je wilt bedienen. Maar de behoefte aan betaalbare appartementen is evident en die kunnen geschikt zijn voor jong en oud.



Doorstroming en herverdeling

- **Met het bouwen van kleinere woningen in de vrije sector krijgt de gemeente geld binnen om andere projecten te financieren. Er is ook een categorie ouderen die een kleinere koopwoning wil. Dat is goed voor de doorstroming.**
- **Doorstroming van senioren in grote sociale huurwoningen is een probleem omdat ze dan veel meer huur gaan betalen.**

Wethouder: daar is aandacht voor ; we bieden een wooncoachtraject aan voor huurders en er is een huurregulering.

Reactie: Veel mensen weten dat niet! Dat zou veel actiever moeten!

Reactie: Dit gaat alleen maar over sociale huur, groep die in aanmerking komt is beperkt. Met 2x AOW en een matig pensioentje val je al buiten al deze regelingen! Die mensen kun je moeilijk dwingen kleiner of duurder te gaan wonen!

Weerstand

- **Als je de strook langs de begraafplaats gaat bebouwen zullen omwonenden vast bezwaar maken. Ook bij optoppen Oranjehof kan ik me voorstellen dat er weerstand is. Nieuwe Omgevingswet zet in op participatie; dat maakt trajecten langdurig en ingewikkeld. Er zullen altijd mensen bezwaar hebben; een kleine groep tegenstanders kan ontwikkelingen heel lang kan tegenhouden.**

Wethouder beaamt dat: "Ik wil graag ideeën waar bewoners wél achterstaan."

Rob: Goed punt. Eenvoudige oplossingen zijn er niet. Maar op de vorige bijeenkomst hebben we ook voorbeelden gezien hoe er met goede participatietrajecten wel wat mogelijk is. Daarom deze bijeenkomsten: u geeft klappen aan goede ideeën: ga hiermee verder! Dat kan aanleiding zijn om in goede participatietrajecten wel tot oplossingen te komen. En als je bij ieder project stopt als er één bezwaar is kom je nooit verder.

Kansen voor woningsplitsing, kavelsplitsing of woningruil

- **Ik heb een kavel met een groot bijgebouw. Bijgebouw mag niet gebruikt worden voor bewoning. Is daar niet iets aan te doen?**

Rob: Dat is een heldere aanbeveling

- **Geldt ook voor onderhuur en splitsing: die regels zouden ook makkelijker kunnen.**

Wethouder: We moeten wel kijken waar we behoefte aan hebben: jongerenhuisvesting en seniorenappartementen. We zitten niet te wachten op het splitsen van grote kavels waar nog een grote woning bijkomt die verkocht wordt aan mensen uit Amsterdam; dat lost ons woningprobleem niet op.

- **De vroegere hospita! Waarom kunnen ouderen geen jongeren op kamers nemen! Dat lost meerdere problemen op!**

Wethouder: Dat kan gewoon. Reactie: Mits regels voor toeslagen e.d. makkelijker en minder streng worden.



Vervolg

Carla sluit de bijeenkomst af.

De derde en vierde bijeenkomst worden gepland voor resp. begin en eind oktober. Ze worden aangekondigd op www.woneninhuizen.nu; de deelnemers van de eerdere bijeenkomsten krijgen een uitnodiging.

