



## Verlag

# Woonwijkbijeenkomst West

*4 september 2024, 19:30 – 21:00 uur*

*De Engel, Huizen*

*Deelnemers: ongeveer 30*

*Gespreksleiders: Carla Hoffschulte, bureau Ruimte voor Communicatie en Rob Janmaat, Communicatiebureau de Lynx*

## Welkom

Rob heet de deelnemers welkom. Vanuit de gemeente zijn de wethouder, 3 raadsleden (SGP, CU PvdA) en 4 ambtenaren aanwezig.

## Korte conclusies tot op heden

De avond start met een korte toelichting op doel en proces van de woonconferentie: Huizers laten meedenken en meepraten over oplossingen en het creëren van draagvlak d.m.v. een serie bijeenkomsten, uitmondend in een advies aan de raad. Daarna volgt een samenvatting van wat er tot nu toe in het traject is opgehaald.

### Uitkomsten online enquête en stratenquête

- Bijna 80% vindt dat er extra woningen moeten bijkomen in Huizen,
- Er is een duidelijke voorkeur voor betaalbare woningen, met name huur of combinatie koop/huur,
- Er is behoefte aan appartementen (voor jongeren en senioren),
- Grotere voorkeur voor transformeren en optoppen van bestaande panden dan bouwen op nieuwe locaties (behoud van groen)

### Aandachtspunten vanuit eerste bijeenkomst

- Betaalbaarheid is een belangrijk punt
- Woningvraag senioren en jongeren. Jonge gezinnen kunnen mogelijk doorstromen in de eengezinswoningen die senioren achterlaten.
- Woningplitsing en woningruil zijn serieuze opties.

### Tweede bijeenkomst:

- De groep die niet voor bouwen is was hier nadrukkelijker aanwezig. Dit onderstreept de zorg over het verdwijnen van groen en het dorpse karakter.
- Mensen maken zich ook zorgen over parkeren, hoogbouw, betaalbaarheid, hoe zorg je dat wat er gebouwd wordt ook voor Huizers is?

## Reacties en vragen

- ***Wat is optoppen?***
- ***Hebben jullie bijgehouden hoeveel mensen er uit de wijk er aanwezig zijn? De verhouding is spannend.***  
Wethouder: Argumenten worden allemaal even zwaar meegenomen en zijn even waardevol. Ik had wel graag meer inbreng gezien.
- ***De hoogte in levert toch niet perse een beperking op?***  
Carla: het is een van de argumenten. Maar is het toegestaan? Wethouder: Ja, het staat de raad vrij om plannen goed of af te keuren. Goed afwegen: wat kan er wel, en wat kan er niet, of wat past wel/niet.
- ***Het buitengebied biedt kansen voor seniorenwoningen. Zoals bijvoorbeeld de appartementen aan de Rembrandtlaan, die zien eruit als gewone eengezinswoningen. Ik denk dat in deze wijk vooral behoefte is aan seniorenwoningen.***

## Kansrijke locaties voor herbestemming en transformatie

Uitbreiding ligt in deze wijk niet zo voor de hand, het gaat vooral om kansen voor herbestemming, transformatie, optoppen.

Eerder zijn al locaties op een rij gezet door bureau BRO.

Ter inspiratie wordt een kaartje gedeeld uit de Rapportage Woningbouw (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 en vragen

- ***Hoe groot is de opgave eigenlijk: is er een visie? Je moet weten hoe groot de bouwopgave is om die goed te kunnen invullen. Wil je vooral tegemoetkomen aan de senioren, of de jongeren, of mensen uit bijvoorbeeld Amsterdam?***  
Rob: het is meer een open vraag: de gemeente wil samen met inwoners kijken óf er gebouwd gaat worden en zo ja waar dan? Opdracht is of er gebouwd gaat worden, en zo ja, waar dan?  
Wethouder: 2500 mensen staan ingeschreven voor een sociale huurwoning, waarvan 250 actief zoekend (de rest niet omdat ze nu niets hoeven of denken dat er toch niets is).  
In Huizen hebben we vooral veel eengezinswoningen, we missen de starters- en doorstroomwoningen. Daar willen we beleid op vormen, dat moet onderbouwd worden met de uitkomsten van deze woonconferentie.
- ***Wat is nou betaalbaar? Sociale huur is 880 euro, dat is ook te duur voor veel jongeren!***  
Wethouder: De sociale huurgrens is gebaseerd op het maximale inkomen waarmee je in aanmerking komt voor die woning. We hebben in Nederland een huursubsidieregeling! Wat wel zo is: als mensen meer verdienen dan de sociale huurgrens komen ze niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dat is landelijke regelgeving, daar kunnen we als gemeente niet veel aan doen.  
Rob: Misschien ook oplossingen zoeken in goedkopere studio's.



Rob benoemt aandachtspunten en dilemma's (vanuit de eerdere bijeenkomsten):

- Er is een vraag naar betaalbare appartementen.
- Probeer groen zo veel mogelijk te behouden
- Aandacht voor parkeren en parkeerbehoefte (want dat maakt het ook duurder)
- Hoe zorgen we dat vrijkomende woningen naar Huizers gaan?
- Hoe bevorderen we doorstroming?

In de tweede bijeenkomst zijn een aantal suggesties gedaan voor West/buitengebied, met name in de sessie Transformatie. Voor West zijn genoemd: Sport wolfskamer, Kruiskerk, Goede herder kerk. Per mail zijn suggesties gedaan voor locaties voor tiny houses, ook dat wordt meegenomen.

- ***Kan de gemeente sturen op koop door mensen uit Amsterdam (die meer te besteden hebben door overwaarde)? Wie krijgt voorkeur?***

Wethouder: Bij sociale huurwoningen wel, bij koopwoningen niet (tenzij de gemeente eigenaar is). Wat betreft investeerder of projectontwikkelaars: je kunt als gemeente voorwaarden stellen, maar dan kan een projectontwikkelaar besluiten niet te gaan bouwen. Als de gemeente grondeigenaar is, kan ze de locatie inzetten voor sociale woningbouw. Dat gebeurt ook veel. Het is wel zo dat de grondopbrengst dan 0 euro is.

- ***Kan de gemeente ook voorkeursrecht doen gelden, ofwel de eerste partij aan wie grond te koop moet worden geboden?***

Dat is vooral van toepassing bij uitbreidingslocaties.

- ***Er wordt gezegd: er is behoefte seniorenappartementen. Ik wil niet mijn mooie huis achterlaten, op hoogte wonen en nog geld toeleggen ook.***
- ***In mijn omgeving is veel behoefte aan kleine seniorenwoningen in het groen. Veel senioren willen best graag weg, maar wel in het groen. Is het niet mogelijk een inventarisatie te doen van 60- en 70-plussers: wil je weg en wat laat je achter?***
- ***Bestuurslid Buurtvereniging Crailo (90 huishoudens): Bij ons spelen 2 dingen:***
  - 1. redelijk aantal grote huizen, huidige bewoners willen graag woningsplitsen***
  - 2. mensen willen hun woning of perceel delen met familie***

Rob: Levert dat wat op voor de woningvraag in Huizen? Hoe garandeer je dat die extra woningen naar Huizers gaan?

Vrager: Voor de doorstroming denk ik wel! Een starter kan een appartement van familie wellicht wel betalen, maar particulier niet. De vraag is er weldegelijk!

- ***Er zijn vast eigenaars die ruimte willen maken voor tiny houses.***
- ***Er is een verschil tussen splitsen van kavels en splitsen van woningen***



## Genoemde locaties

- **De oude discotheek Silverdome bij de Lidl**  
Daar gaat gebouwd worden. Er komen 46 appartementen, waarvan meer dan de helft sociale huur.
- **Tuinstraat, achter Albert Heijn**  
Daar komt een gebouw met seniorenappartementen door een private partij, de bouw begint binnenkort.
- **Dr. Kuijperlaan, tuincentrum Ranzijn. Gaan die verhuizen?**
- Wethouder: daar zijn uitgebreide gesprekken over geweest. De eigenaar wilde twee-onder-een-kapwoningen, omdat dit zorgt voor een hele goede financiële opbrengst. Dat is niet wat we als gemeente hier wilden realiseren.
- **KZF**  
Heeft bestemming zware industrie. Dat maakt het ook een dure locatie.  
Rob: Dit zijn dus geen makkelijke locaties om tegemoet te komen aan de woningvraag in Huizen.
- **Gooimeer**  
Is niet Huizer grondgebied. Het is natuurgebied, en eigendom van de provincie.
- **Groene Barbapapa (op de grens van Naarden en Huizen)**  
Dat ligt buiten de gemeente Huizen.
- **De oude ijsbaan, waar nu de busbaan overheen gaat.** De groene long van de wijk (andere wijk)
- **Vistalocatie** (andere wijk)
- **Kunnen we ook hoger bouwen, is er een grens van zes bouwlagen?**  
Nee, die grens is er niet. Alles is hier bespreekbaar.
  
- Voorstel: vastleggen dat je niet in beschermd Natura 2000-gebied gaat bouwen. Dan is het duidelijk, dan maak je je het makkelijker. Je moet grenzen stellen. Waar gaan we de grenzen leggen?  
Er volgt een voorstel voor een peiling over de vraag of er al dan niet gebouwd mag worden in beschermd natuurgebied. Daar wordt tegen geageerd: het gaat om de afweging van bouwen op groen in de wijk tegenover bouwen in natuurgebied. Daar moet het gesprek over gaan!
- Arie de Waalstraat (andere wijk): wil je de laatste stukjes groen opofferen voor sociale woningbouw?
- Er worden vraagtekens geplaatst bij de vraag naar locaties. Er ontbreekt een discussie over de waarden van Huizen, over gewenste ontwikkelingen, over wensen en behoeften. Dat gesprek moet eerst plaatsvinden.
- Laten we daarbij alle aspecten meenemen, dus ook de vraag voor wie er woningen moeten zijn: moeten we bijv. voorrang geven aan mensen die leraren willen worden op een school?
- Misschien zijn er gewoon geen locaties en dan moet je dus de lucht in.
- Wethouder: is het ook denkbaar om kavelsplitsing, bij een groot perceel, door te voeren waarbij er ruimte komt voor De Alliantie om zes sociale huur wooneenheden te realiseren?



Sommige inwoners van deze wijk beschikt over een perceel waar dat makkelijk zou passen. De gemeenteraad kan hiermee instemmen. Hoe kijkt u hier naar?

Het zou goed zijn om dat op 1 perceel te laten zien dat het kan. Een mooi voorbeeldproject. Dan kunnen er daarna wellicht meer mensen volgen.

Het klinkt mooi, maar het gaat om zulke kleine aantallen, daar lossen we de woningvraag niet mee op.

Stel dat 20 mensen 6 woningen toelaten is dat toch al 120 woningen.

- Hier en daar worden panden gesloopt, en dan komt er iets ander voor terug. Waarom koopt de gemeente dat soort panden niet? ( Wethouder: De aankoop kost dan bijvoorbeeld 1 – 2 miljoen. Als de gemeente daar sociale woningbouw van maakt, kost dat de gemeente 1 – 2 miljoen. Dat wordt te duur voor de gemeente.
- We hebben een demografische mismatch, we hebben in Huizen allemaal eengezinswoningen.
- **De Kruiskerk?** Die is actief in gebruik.
- De **Goede Herder kerk?** Die is in handen van een kerkelijke organisatie, het hangt er vanaf wat zij willen.

- **Havenstraat:** waarom worden hier kantoren gebouwd en geen huizen? Dat mag niet, is werkgebied met milieucirkels (nationale wetgeving). Er zijn meer goede kansen, die onmogelijk zijn door regelgeving.

- **Ellertsveld:** was een speelveld, nu Oekrainers, hoe hebben jullie dat dan zo snel gedaan? Hier is een noodwet voor gebruikt.

- **Zijn er op andere avonden locaties in deze wijk genoemd?**

Rob: Ja, de Vituskkerk.

Reactie: Ik vind het een slechte zaak dat er in een andere wijk locaties in deze wijk worden genoemd en worden meegenomen in het gesprek. Dat is natuurlijk makkelijk praten.

Rob: Dat klopt. Dat kwam pas later aan de orde, dat de Vituskkerk niet in die wijk lag. Toen is ook meteen gezegd dat alles wat hier over is besproken of geschreven van mindere waarde is, omdat dit niet past in de opzet van de bijeenkomsten.

- Is dit geen overbodige discussie, is er geen haalbaarheidsstudie gedaan? Raar dat er niet zo'n studie ligt.

Wethouder: misschien moet je je juist eerst deze verkenning en dán de locaties verder de haalbaarheid uitzoeken.

Rob: er zijn al studies gedaan. Maar als je dan met een lijstje komt, dan zeggen mensen 'je hebt niet gevraagd wat wij willen'. Duidelijk, het gaat altijd ergens pij doen en schuren.

**Moeilijk om in deze wijk potentiële locaties te noemen. Kavelingsplanning is ter sprake gekomen als een optie. We hebben ook geleerd dat het goed is om verder te kijken dan betaalbare appartementen, maar ook te kijken naar bv. kleine grondgebonden seniorenwoningen.**

Doel was niet het lijstje locaties, doel was de voor- en nadelen/voors en tegens van de locaties samen te verkennen en te kunnen wegen: wanneer wel of wanneer niet?

Oproep van de wethouder. Er komen nog twee sessies, komt u allen. En praat erover met uw burens!



## Kansen voor woningsplitsing of kavelsplitsing

De voorzitter besluit i.v.m. de tijd en de complexiteit dit onderwerp op een volgende bijeenkomst te behandelen. Daarbij kunnen de volgende vragen aan de orde komen: Hoe kunnen we dit particulier onder de aandacht brengen? Welke kansen zijn er, welke mechanismes spelen een rol? Hoe kunnen we de vierkante meters eerlijker verdelen?

## Vervolg

De derde en vierde bijeenkomst worden gepland voor resp. oktober en november. Ze worden aangekondigd op [www.woneninhuizen.nu](http://www.woneninhuizen.nu); de deelnemers die op eerdere bijeenkomsten zijn geweest, krijgen een uitnodiging.

