

conclusie

1



Wonen in Huizen

Meerderheid voor extra woningen

Gezien de woningbehoefte onder Huizer jongeren en ouderen en om de doorstroming te bevorderen moeten er extra woningen worden gerealiseerd.

Uit verschillende peilingen onder Huizers komt een stabiel beeld naar voren van driekwart voor extra woningen en een kwart tegen. Een ruime meerderheid tegenover een niet te verwaarlozen minderheid. Voor extra woningen bovenop de circa 1.200 woningen die al ‘in de pijplijn zitten’ is het enthousiasme minder groot. Dan lijkt de verhouding tussen voor – en tegenstanders 50 / 50.

De tegenstanders van extra woningen noemen als redenen dat er in Huizen geen plek meer is en dat het toevoegen van extra woningen ten koste gaat van de leefbaarheid in het dorp door verdwijnen van groen, extra parkeerdruk en extra druk op voorzieningen zoals winkels, zorg en onderwijs.



conclusie

2



Wonen in Huizen

Behoefte aan betaalbare woningen

Uit de enquêtes en tijdens de bijeenkomsten blijkt telkens: er is vooral behoefte aan meer betaalbare woningen. Hoge huur- en koopprijzen stagneren de doorstroming op de woningmarkt. Voor verschillende groepen zijn de hoge prijzen een reden om niet te verhuizen.

Voorwaarde voor de extra woningen is allereerst dat ze betaalbaar zijn. Voor koopwoningen is de grens voor wat tot betaalbaar wordt gerekend het lage en middensegment (tot 435.000 euro), voor huurwoningen betekent ‘betaalbaar’ alleen de categorie sociale huur (circa 880 euro per maand). Hoge koop- en huurprijzen belemmeren ouderen om te verhuizen en jongeren om een eerste start op de woningmarkt te maken.



conclusie

3



Wonen in Huizen

Vooraf woningen voor jongeren en ouderen

Er komt duidelijk naar voren dat er vooral woningen voor ouderen en jongeren nodig zijn, bij voorkeur huurwoningen. Jongeren kunnen nu geen start op de woningmarkt maken en ouderen willen wel verhuizen, maar zien onvoldoende geschikte mogelijkheden. Daarom blijven zij in hun vaak te ruime woning.

In de online enquête antwoordt 68% 'ja' op de vraag of er extra woningen voor senioren bij moeten komen, en 63% 'ja' als het gaat om extra woningen voor jongeren. Door geschikte woningen voor senioren te realiseren, komt er (hopelijk) doorstroming op gang. Dan moeten de achtergelaten woningen wel met name voor Huizers beschikbaar komen. Als de woningen niet bij Huizers terecht komen, draagt het bouwen wél bij aan het woonvraagstuk in het algemeen, maar niet aan dat van Huizen of de regio.



conclusie

4



Wonen in Huizen

Extra woningen door transformeren, optoppen en splitsing

De mogelijkheden om extra woningen op nieuwe locaties te bouwen zijn in Huizen beperkt. Daarom is er gekeken naar woningtoevoeging op andere manieren. Huizers zien mogelijkheden voor transformatie, optoppen en woningtoevoeging via woning- en kavelsplitsing.

Huizen kent relatief veel ruime woningen met kleine huishoudens en omgekeerd. Door binnen de bestaande voorraad een beweging op gang te brengen kan worden voorzien in de behoefte aan 'passende woningen'. Woningdelen en woningruil werden door deelnemers als mogelijkheid naar voren gebracht. Ook voor woning- en kavelsplitsing is belangstelling. Huizers hebben geen zicht op regelgeving en mogelijkheden, en ervaren een gemeente die onvoldoende proactief meedenkt.



conclusie

5



Wonen in Huizen

Dilemma's: groen, parkeerdruk en hoogte

Als er in de bijeenkomsten naar mogelijke ontwikkellocaties wordt gekeken dan zijn de geopperde bezwaren vaak: er moet wel een goede oplossing komen voor het parkeervraagstuk, het gaat ten koste van het groen, en: als we hoger bouwen dan zes etages gaat dat ten koste van het dorpse karakter.

In de bijeenkomsten zijn geregeld zorgen geuit dat groei van Huizen ten koste gaat van de leefbaarheid. Meer specifiek ging het vaak om parkeervoorzieningen (Huizen is sterk op de auto georiënteerd), het groen (de oppervlakte aan groen is in binnen de bebouwde kom beperkt) en de hoogte van nieuwe gebouwen (vanuit de gedachte dat het dorpse karakter van Huizen behouden moet blijven).

Deze bezwaren hoeven niet doorslaggevend te zijn, maar het is goed om te zien hoe hierin tegemoet kan worden gekomen, en dat er toch gebouwd kan worden.



kans

1



Kansen voor Huizers

Woningsplitsing

Er is animo voor woningsplitsing, maar de drempels om dit ook te realiseren worden als hoog ervaren. Terwijl het vanuit maatschappelijk oogpunt vooral zou moeten worden gepromoot in plaats van afgeremd.

Huizen kent relatief veel ruime woningen, vaak bewoond door alleenstaanden of kleine huishoudens. Verschillende bewoners voelen zelf de behoefte om woningen te splitsen. Er is dus animo voor woningsplitsing, maar in de praktijk blijkt het niet eenvoudige te zijn. Regelgeving maakt het moeilijk, de gemeente kan inwoners helpen om hier een route in te vinden.

Binnen bestaande kubieke meters woning meer woningen



kans

2



Kansen voor Huizers


Optoppen van gebouwen

Er zijn kansen voor het optoppen van gebouwen. Dat wordt als een goede oplossing gezien. Er is dan nog wel een antwoord nodig op toenemende parkeerdruk.

Optoppen is een goed voorbeeld van de bestaande vierkante meters extra efficiënt gebruiken. Door extra woonlagen toe te voegen, krijgen we op dezelfde oppervlakte meer woningen. Dat moet technisch wel mogelijk zijn, en het onderliggende gebouw moet ook toekomstbestendig zijn.

Een vraagstuk dat zich hierbij aandient is de toenemende parkeerdruk. Dit vraagt om creativiteit en/of het vermogen om wat in te schikken, door de parkeernormen aan te passen.

Locaties die in het proces besproken zijn, en waar dit zou kunnen worden toegepast: Oranjehof, Kostmand



Binnen dezelfde vierkante meters oppervlak meer woningen

kans

3



Kansen voor Huizers

De doorstroomketen

Het ideale scenario: senioren verhuizen naar seniorenappartement en laten een eengezinswoning achter, dat wordt overgenomen door jong gezin uit Huizen, dat een appartement achterlaat, dat wordt overgenomen door een starter uit Huizen. De grote vraag is: kunnen we garanties inbouwen dat deze verhuisketen ook echt de woningvraag in Huizen helpt oplossen?

De doorstroomketen kan ook vastlopen. Als er een mooi seniorenappartement wordt gebouwd, biedt dat ruimte voor een seniorenhuishouding uit Huizen om naar toe te verhuizen. De vraag is wat er gebeurt met de vrijkomende eengezinswoning. In de koopsector komt de woning op de vrije markt en dus is het goed voorstelbaar dat de woning wordt aangekocht door een huishouden uit de Randstad. Daarmee wordt de woningvraag in Huizen niet kleiner. Zijn er mogelijkheden om de doorstroomketen goed te laten werken?

het ideaal: 1 verhuizing zorgt dat er 3 huishoudens op een betere plek terecht komen



kans

4



Kansen voor Huizers

Meer groen en biodiversiteit door toevoegen woningen, in plaats van minder

Er is zorg over het verdwijnen van groen. En toch willen we extra woningen. Het is ook mogelijk om op z'n manier te bouwen dat de biodiversiteit in Huizen toeneemt ook al verdwijnen er vierkante meters groen. Denk aan groen langs de muren, aan groene daken, aan extra broed- en nestgelegenheid.

Streef bij bouwen (in het groen) naar meer biodiversiteit in plaats van minder. Bijvoorbeeld door verticaal en horizontaal groen toe te voegen. Er zijn veel goede voorbeelden hoe dat kan. Zorgpunten zijn dan nog wel: er is minder openbaar groen, en mogelijk worden de woningen daarmee duurder en niet meer betaalbaar zijn. Het zal dus vooral moeten gaan om kostenefficiënte vergroening.

Locaties die in het proces besproken zijn, en waar dit zou kunnen worden toegepast: Arie de Waalstraat, Kalmoes, Gemeenlandslaan (nabij het beeld het Sleutelmanneltje)

Bouwen met aandacht voor natuur levert meer groen op dan er was



kans

5



Kansen voor Huizers

Bouwen boven parkeerplaatsen

Sommige parkeerplaatsen worden maar 10 of 20% van de tijd gebruikt. Daarom is het goed om te kijken of die ruimte beter gebruikt kan worden. Omdat nieuwe woningen ook weer extra parkeerruimte vragen, is het geen makkelijke oplossing.

De eerste gedachte bij bouwen op een parkeerplaats is: maak er een parkeergarage van en bouw daar bovenop. Maar het grote probleem is dat parkeergarages woningen duurder maken en dan kunnen we alleen woningen in het dure segment bouwen. Terwijl er vooral behoefte is aan betaalbare woningen.

Oplossingen hiervoor zijn niet eenvoudig maar het zou toch geweldig zijn als er wel een concept komt waarmee functies worden gecombineerd met betaalbare appartementen en voldoende parkeerruimte als resultaat.

Locaties die in het proces besproken zijn, en waar dit zou kunnen worden toegepast: parkeerplaats bij het gemeentehuis, bij Oostermeent, (Sinterklaas) parkeerterrein bij de haven.

*Gebruik
parkeerruimte
voor meer functies*



kans

6



Kansen voor Huizers

Kavelsplitsing

Huizen kent wijken waar veel grote kavels te vinden zijn. Een grote kavel kan gesplitst worden, waardoor er ruimte ontstaat voor een extra woning.

Bezwaar bij kavelsplitsing is dat het resultaat is dat er een extra villa wordt toegevoegd. Niks tegen villa's, maar het sluit niet aan bij de woningvraag. En er is geen garantie dat er een inwoner uit Huizen in de nieuwe woning terecht komt.

Daarom is het wel slim om voorwaarden te stellen aan een kavelsplitsing. Bijvoorbeeld dat de nieuwe woning een lage koop- of huurprijs krijgt.

*Meer woningen
zonder verlies van
groen*



kans

7



Kansen voor Huizers

Flexibiliteit parkeernormen

Bij elke nieuwe locatie voor woningbouw ontspint zich het ingewikkelde parkeervraagstuk. Vaak is gesuggereerd om bij appartementen voor jongeren of ouderen te gaan werken met lagere parkeernormen. Deze doelgroepen hebben gemiddeld een lagere parkeervraag.

Om te voorzien in de huidige woningbehoefte, moeten we misschien ook anders gaan denken. De eerste constatering bij nieuwe woningbouw is: eenvoudige oplossingen zijn er niet. Groen, leefbaarheid en het dorpse karakter van Huizen staan onder druk. Is het dan niet logisch om ook anders te gaan kijken naar de huidige parkeernormen en -waarden en te aanvaarden dat het wel eens kan gebeuren dat je je auto niet voor eigen huis kan parkeren, maar wel 50 meter verderop?



Win ruimte door flexibel om te gaan met parkeernormen