

# Wonen in Huizen



**Woonconferentie Wonen in Huizen  
Eindrapportage**

**Januari 2025**



## **Colofon**

Tekst: Carla Hoffschulte en Rob Janmaat

Productie: Communicatiebureau de Lynx en Ruimte voor Communicatie

Contact: [info@delynx.nl](mailto:info@delynx.nl), 0317-465544

Projectwebsite: [Woneninhuizen.nu](http://Woneninhuizen.nu)

Januari 2025



## Inleiding

De gemeenteraad van Huizen heeft besloten tot een participatieproces over woningbouw in de gemeente. Dit om meer draagvlak te creëren voor de te maken keuzes. De keuzes en voornemens zijn opgenomen in het Coalitieprogramma 2022-2026.

In januari 2024 presenteerden wij (Rob Janmaat van Communicatiebureau De Lynx en Carla Hoffschulte Ruimte voor Communicatie) ons participatievoorstel aan de raad, in mei konden we daadwerkelijk aan de slag.

De beoogde resultaten van het participatieproces zijn als volgt:

- Een heldere richting voor de woningbouwopgave voor de komende jaren (richtinggevende uitspraken voor een bandbreedte van aantallen, verdeling over woningtypen en locaties);
- Verdiepings- en onderzoeksvragen voor speciale thema's waar de gemeente verder mee aan de slag kan;
- Een op transparante wijze verlopen participatieproces, waar een overgrote meerderheid van de deelnemers tevreden over is.

De centrale vraag die is geformuleerd luidt:

*Hoe ziet volgens de Huizer samenleving de gemeentelijke woningbouwopgave tot 2030 eruit wat betreft omvang, type woningen en locaties?*

- Welke overwegingen bepalen of, en in welke mate er extra woningen gebouwd worden?
- Indien er gebouwd gaat worden: hoeveel extra woningen, voor welke doelgroepen en welk woning type?
- Op welke locaties kan er gebouwd gaan worden?

Deze vragen vormden de leidraad voor de opzet van de woonconferentie Wonen in Huizen (december 2023). De woonconferentie Wonen in Huizen bestaat uit vier grotere bijeenkomsten, vier wijkbijeenkomsten en een webinar. Verder is er een verkennend onderzoek gedaan en zijn er twee peilingen uitgevoerd: een stratenquête en een online enquête.

Deze eindrapportage aan de raad gaat over de uitkomsten van de hele woonconferentie. We beschrijven de verschillende stappen die we hebben genomen en hoe de resultaten ervan geleid hebben tot onze conclusies en adviezen.

Alle resultaten van de enquêtes en de verslagen van de bijeenkomsten zijn terug te vinden op de website [www.woneninhuizen.nu](http://www.woneninhuizen.nu) en in de bijlage bij deze rapportage.



## Inhoudsopgave

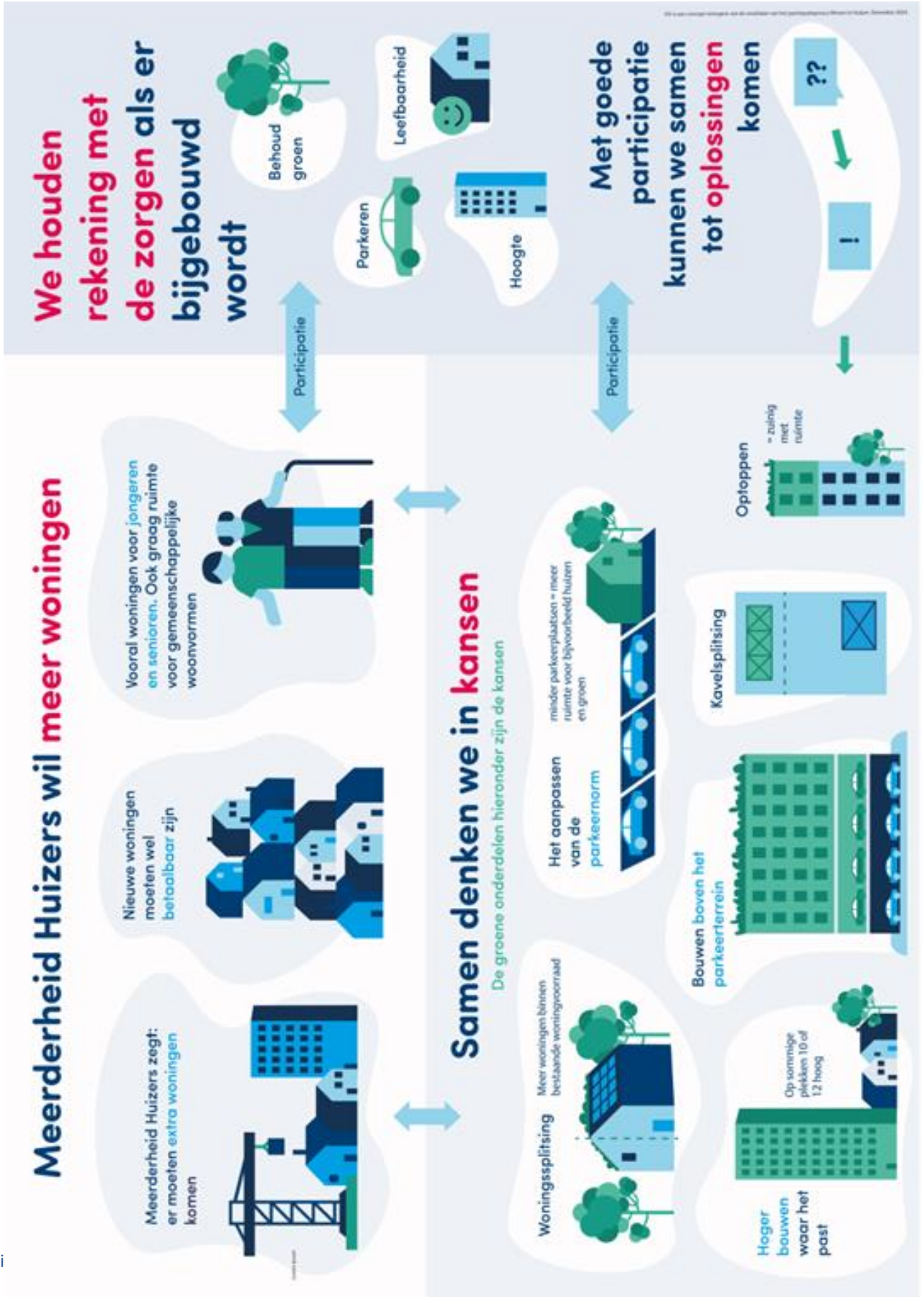
### Inhoud

Inleiding .....	1
Inhoudsopgave .....	2
Samenvatting.....	4
1. Verkennend onderzoek en resultaten peilingen.....	5
2. Eerste woonbijeenkomst.....	8
Wat nemen we mee naar de volgende bijeenkomst? .....	10
3. Tweede woonbijeenkomst .....	11
a. Betaalbaarheid.....	12
b. Doorstroming.....	12
c. Indien meer woningen, hoe dan? .....	13
d. Woningen toevoegen door splitsen en ruilen .....	13
Wat nemen we mee naar de woonwijkbijeenkomsten? .....	14
4. Vier Woonwijkbijeenkomsten en een Webinar .....	15
Woonwijkbijeenkomsten .....	15
Webinar .....	17
Wat nemen we mee naar de volgende bijeenkomst? .....	18
5. Derde Woonbijeenkomst .....	19
1. Betaalbaarheid.....	19
2. Hoeveel groei in Huizen? .....	20
Afweging van mogelijkheden op 10 locaties.....	20
Workshop woning- en kavelsplitsing.....	24
Afronding van de bijeenkomst: terugkoppeling.....	25
Wat nemen we mee naar de laatste bijeenkomst? .....	25
6. Vierde (en laatste) Woonbijeenkomst .....	26
Validering conclusies en kansen.....	27
Panelgesprek .....	27
7. Conclusies en kansen.....	29
Conclusies.....	29
Conclusie 1.....	29



Meerderheid is voor extra woningen, maar met mate.....	29
Conclusie 2.....	29
Behoeftte aan betaalbare huur- en koopwoningen .....	29
Conclusie 3.....	29
Bouw vooral woningen voor jongeren en ouderen .....	29
Conclusie 4.....	30
Extra woningen door transformeren, optoppen en splitsing.....	30
Conclusie 5.....	30
Behoud van groen, parkeerdruk en leefbaarheid .....	30
Kansen .....	30
Kans 1 .....	30
Woningsplitsing .....	30
Kans 2 .....	31
Optoppen van gebouwen.....	31
Kans 3 .....	31
De doorstroomtrein.....	31
Kans 4 .....	31
Meer groen en biodiversiteit bij woningtoevoeging in plaats van minder .....	31
Kans 5 .....	32
Bouwen boven parkeerplaatsen - gebruik parkeerruimte voor meerdere functies .....	32
Kans 6 .....	32
Kavelsplitsing - meer woningen zonder verlies van openbaar groen .....	32
Kans 7 .....	33
Win ruimte door voor bepaalde doelgroepen flexibeler om te gaan met parkeernormen .....	33
Kans 8 .....	33
Participatie – moeilijk maar enorm kansrijk.....	33
Bijlagen .....	1
Enqueteresultaten, posters, verslagen, ingekomen mails .....	1

# Samenvatting





## 1. Verkennend onderzoek en resultaten peilingen

### Verkennend onderzoek

Het verkennend onderzoek (Strabo, december 2023) laat een aantal ontwikkelingen in Huizen en omgeving zien. De gemeente Huizen is onderdeel van een regionaal samenwerkingsverband met duidelijke ambities op het gebied van woningbouw (Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek, samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio, 2021).

Huizen neemt wat betreft een aantal kenmerken een tussenpositie in tussen de landelijke cijfers en de cijfers voor de andere gemeenten binnen de regio (zoals Gooise Meren). Het gaat dan bijvoorbeeld om de gemiddelde prijzen van woningen en het aandeel koopwoningen. Het geldt niet voor het aandeel eengezinswoningen.

Het onderzoek laat zien dat er in de regio vooral behoefte is aan betaalbare woningen, voor ouderen (65+) en jongeren (16-30 jaar). Het bouwen van woningen voor senioren wordt 'strategisch bouwen' genoemd, omdat hiermee een verhuisketen en dus doorstroming op gang kan worden gebracht. Het bouwen mag niet (teveel) ten koste gaan van het groene karakter van de regio.

Dit zijn thema's om in de eerste woonbijeenkomst nader te bespreken.

### Resultaten peilingen

De straatenuquête is gedurende twee weken in mei 2024 op de zaterdagmarkt en bij winkelcentra in Huizen uitgevoerd. In totaal zijn 540 mensen bevroegd (Strabo, juni 2024). De online enquête (Swipocratie, 2024) was tot eind juni in te vullen en dat deden 432 personen.

De verschillen in de uitkomsten zijn grotendeels te verklaren door verschillen in de manier waarop de vragen zijn gesteld. Bijvoorbeeld met antwoordcategorieën die optellen tot 100%, of meerdere antwoorden mogelijk, of de vraag als dilemma. De resultaten van de enquêtes zijn terug te vinden in bijlage 2.

Er zijn duidelijke patronen te herkennen:

- Wel of niet bouwen

Beide enquêtes laten zien dat een niet onbelangrijk deel van de Huizers vindt dat er helemaal niet bijgebouwd moet worden: volgens Strabo is dat 22%, volgens Swipo 16%. Redenen die worden genoemd: er is in Huizen geen plek meer, bouwen gaat ten koste van het groen en het dorpse karakter wordt aangetast. Daar staat tegenover dat een ruime meerderheid vindt dat er wel extra woningen gebouwd moeten worden;

- Tevredenheid met woonsituatie

Huizers zijn over het algemeen tevreden over hun woning. Volgens Strabo geldt dat voor 88%, volgens Swipo voor 76% van de bewoners. Uit de Strabo-enquête blijkt bovendien: hoe hoger de leeftijdscategorie, hoe tevredener met de woonsituatie;

- Verhuisplannen

Bovenstaande weerspiegelt zich in de verhuisplannen. Volgens de straatenuquête heeft driekwart op korte of langere termijn geen verhuisplannen, een kwart heeft die wel. En hier geldt: hoe hoger de leeftijdscategorie, hoe minder verhuisplannen;

- Indien bouwen, voor wie?

Van degenen die vinden dat er gebouwd moet worden, vindt een groot deel dat het hier met name moet gaan om woningen voor ouderen en jongeren. Bij de straatenuquête geeft een veel groter deel



(89%) aan dat er woningen voor jongeren moeten komen dan bij Swipo (63%). In beide enquêtes komt daarnaast naar voren dat een aanzienlijk deel vindt dat er vooral voor Huizers zelf gebouwd moet worden;

- Indien bouwen, koop of huur?

Ook blijkt uit met name de stratenquête dat er een voorkeur is voor het bouwen van huurwoningen (31% huur, 6% koop, 63% beide). Bij de online enquête is de uitkomst 54% vooral huur- en 46% vooral koopwoningen;

- Indien bouwen, welk type?

Er is met name behoefte aan appartementen: in beide enquêtes geeft ongeveer driekwart dat aan. Maar er is zeker ook behoefte aan (kleine) eengezinswoningen: in beide enquêtes geeft meer dan de helft dat aan. Bij de online enquête gaf een veel groter deel aan dat er behoefte is aan serviceflats/zorgwoningen dan bij de stratenquête, namelijk meer dan twee derde (bij de stratenquête was dat 29%);

- Betaalbaarheid

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. De online enquête is hierover het duidelijkst, omdat daar onderscheid is gemaakt tussen huur- en koopwoningen. Bij de keuze tussen huurwoningen van meer of minder dan 1.200 euro, kiest 87% voor de categorie tot 1.200 euro huur (ongeveer de grens voor middenhuur). Bij de keuze tussen koopwoningen tot 425.000 euro of met een prijs daarboven, kiest 85% voor woningen tot 425.000 euro (ongeveer de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie);

- Indien bouwen, hoe?

Een laatste vraag is naar de manier waarop er woningen bijgebouwd moeten worden. De mogelijkheden zijn: transformatie, optoppen, verdichten of op nieuwe locatie. Het transformeren van kantoren naar woningen is de meest gekozen optie (76% resp. 93%), gevolgd door optoppen (64% resp. 78%). De andere twee opties blijven hierbij iets achter.





Tabel 2. Overzicht peilingen Wonen in Huizen

Onderwerp	Straatenquêtes	Online enquête
Respondenten	N=540	N=432
Leeftijd	16-24 12% 25-34 9% 35-54 31% 55-64 16% 65+ 33%	tot 25 10% 26-35 12% 36-55 27% 55+ 51%
Bijbouwen of niet	64% ja 14% weet niet 22% nee	80% ja 16% nee  Bij dilemma: 80% ja, inwonertal op peil of groeien; 20% nee, dan maar minder inwoners
Tevredenheid met huidige woning	88% tevreden; 6% neutraal; 6% ontevreden.	76% tevreden
Bouwen: huur of koop	Van de 64% die vindt dat er bijgebouwd moet worden: 31% huurwoningen; 6% koopwoningen; 63% beide.	54% vooral huurwoningen; 46% vooral koopwoningen.
Bouwen: betaalbaarheid huur	Hier zijn huur en koop niet apart gevraagd. Van degenen die vinden dat er gebouwd moet worden: 41% alleen lage prijsklasse; 22% laag en midden; 20% alleen midden; 12% laag, midden en hoog.	Dilemma: liever bouwen van: 87% huurwoningen maximaal 1.200 euro; 13% huurwoningen meer dan 1.200 euro.
Bouwen: betaalbaarheid koop		Dilemma: liever bouwen van: 85% koopwoningen tot 425.000 euro; 15% koopwoningen voor meer dan 425.000 euro.
Bouwen: op welke manier	76% door transformatie; 64% door optoppen; 58% door nieuwbouwlocaties buiten het dorp; 49% door verdichten; Alle opties: 21%.	93% ombouwen van winkels of kantoren naar woningen (transformatie); 78% bouwen bovenop bestaande winkels en woningen (optoppen); 72% meer woningen op open plekken in de bebouwde kom (verdichten); 65% bouwen op plekken buiten het dorp.

De resultaten van het verkennende onderzoek en de peilingen vormden de input voor de eerste Woonbijeenkomst.



## 2. Eerste woonbijeenkomst

Datum: 12 juni 2024  
Locatie: sporthal De Meent  
Opkomst: circa 340 mensen  
Doel: gelijke informatiepositie  
Opzet: vier centrale thema's ; per thema enquêteresultaten, gesprekken met deskundigen en vragen en opmerkingen uit de zaal



De thema's die deze bijeenkomst centraal stonden: 1. recente woningmarkttrends, 2. behoud van groen, 3. betaalbaarheid en 4. woningbehoefte van specifieke groepen (jongeren en ouderen).

### ***Thema 1: woningmarkttrends, gesprek met makelaar***

Cijfers: zie hoofdstuk 1

#### Hoofdpunten gesprek:

- Appartementen worden voornamelijk aan Huizers verkocht.
- Ouderen kunnen voor de verkoopprijs bijna geen appartement meer krijgen.
- Bouwkosten en grondprijzen zijn gestegen, dus nieuwbouwwoningen zijn duur.



- Er moet gebouwd worden, alleen al om doorstroming te stimuleren.

#### Opmerkingen uit de zaal:

- Bij bestaande bouw is het misschien moeilijk, maar bij nieuwbouw kan de gemeente wel de eis stellen dat woningen aan Huizers worden verkocht.
- Jongeren kunnen de koopwoningen die op de markt komen niet betalen, vooral omdat ze de hypotheek niet rond krijgen. Ook huurwoningen zijn voor hen te duur.
- Ouderen hebben een drempel om te verhuizen, omdat een nieuwe woning doorgaans duurder is dan de woning die ze verlaten.

### ***Thema 2: behoud groene waarden, gesprek met voorzitter Vrienden van t Gooi***

Cijfers: zie hoofdstuk 1

#### Hoofdpunten gesprek:

- Doel van Vrienden van t Gooi is om natuur te beschermen en bewoners bewust te maken van de bijzondere natuur .
- Bouwen van kleine appartementen voor jongeren en ouderen die economisch of sociaal gebonden zijn.
- Bouw leegstaande kantoorpanden om naar woningen.
- Met gemeente afgesproken: 'op welke plek je ook staat, we willen geen hoogbouw zien'.
- Maximaal zes woonlagen (de 'boomgrens')

#### Opmerkingen uit de zaal:

- Er wonen veel ouderen in te grote woningen en vaak speelt eenzaamheid dan een rol. We moeten nadenken over het splitsen van woningen. Dan hoeven er minder extra woningen gebouwd te worden.
- Ter illustratie: 'Mijn zoon koopt ons huis en wij gaan in de garage wonen'.
- Er zijn te weinig sociale huurwoningen en er is weinig animo om ze te bouwen. In Wenen zijn groene flats die ook nog sociaal zijn. Dat kán samengaan.

### ***Thema 3: betaalbaarheid, gesprek met directeur woningcorporatie***

Cijfers: zie hoofdstuk 1

#### Hoofdpunten gesprek:

- Het is heel belangrijk dat er meer betaalbare woningen komen.
- Door appartementen te bouwen in de buurt van voorzieningen zorg je voor doorstroming van ouderen.
- De corporatie zet wooncoaches in om ouderen te informeren over verhuismogelijkheden.
- Huizen scoort niet goed op doorstroming vanuit sociale huurwoningen.
- Er zijn genoeg voorbeelden dat extra woningen leiden tot mooiere en groenere buurten.

#### Opmerkingen uit de zaal:

- Doet de woningcorporatie genoeg om betaalbare woningen toe te voegen? Er worden ook nog steeds sociale huurwoningen verkocht.
- Ouderen willen hun huis niet verkopen, omdat de huren van appartementen zo hoog zijn.
- Vraag: Is het mogelijk om te inventariseren of ouderen kunnen en willen ruilen met een jong gezin? Kan de corporatie het woningruilen meer faciliteren?



## ***Thema 4: woningbehoefte jongeren en ouderen, gesprek met jongerenpanel en ouderenbond***

Cijfers: zie hoofdstuk 1

### Hoofdpunten gesprek:

- Jongeren willen graag in Huizen blijven wonen, maar zien geen mogelijkheden.
- Voor sommige woningen is er een hoge inkomensgrens die jongeren niet halen.
- Ouderen en jongeren zitten eigenlijk (met behoefte aan betaalbare appartementen, in elkaars vaarwater.
- Ouderen hebben behoefte aan woningen met zorgaanbod er omheen.

### Opmerkingen uit de zaal:

- Er zijn de afgelopen decennia alleen maar veel grote woningen gebouwd. Hoe is die mismatch in Huizen ontstaan?
- Goed idee om een jongere en een oudere samen te brengen. Maar wat als blijkt dat het niet klikt? Wat zijn dan de consequenties, en voor wie?
- Huizen kan wel snel woningen realiseren. Zoals op het Ellertsveld voor Oekraïense vluchtelingen. Waarom kan dat niet vaker en voor andere groepen, bijvoorbeeld voor jongeren?

Wat nemen we mee naar de volgende bijeenkomst?

Betaalbaarheid is een centraal thema, zo blijkt ook tijdens deze eerste bijeenkomst. Hoge koop- en huurprijzen belemmeren ouderen om te verhuizen en jongeren om een start op de woningmarkt te maken.

In hoeverre zijn er mogelijkheden om nieuwbouwwoningen bij voorrang aan Huizers toe te wijzen. Oplossingen zijn ook te vinden binnen de bestaande voorraad, zoals door woning- en kavelsplitsing en woningruilen.

Er kunnen snel woningen worden gecreëerd, zo blijkt uit de tijdelijke woningen voor Oekraïners. Kan dat ook voor jongeren?

Transformeren, herbestemmen en optoppen zijn realistische mogelijkheden voor woningtoevoeging.



### 3. Tweede woonbijeenkomst

Datum: 9 juli 2024  
Locatie: de Krachtcentrale  
Opkomst: circa 120 mensen  
Doel: meer inzicht in vier thema's uit WB1  
Opzet: vier deelsessies



De resultaten van de onderzoeken en de uitkomsten van de eerste bijeenkomst vormden de basis voor de opzet van de tweede bijeenkomst. We hebben ervoor gekozen om in vier groepen verder in te gaan op vier relevante thema's: a. betaalbaarheid, b. doorstroming, c. manier waarop extra woningen worden toegevoegd en d. andere mogelijkheden om extra woningen te creëren.

Aan het begin van de bijeenkomst stelde een deelnemer de vraag waarom er geen vijfde thema was, namelijk überhaupt niet bouwen. Het antwoord daarop was dat deze invalshoek bij elke themagroep naar voren kan komen, maar dat het niet logisch is om er een apart thema van te maken. De opmerking markeert de groep van ongeveer 20% die in de enquêtes aangaf dat er niet gebouwd hoeft te worden in Huizen.



Een korte weergave van de vier werkgroepen:

#### a. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een centraal thema, zo bleek al uit de peilingen en de eerste bijeenkomst. Er is een verschil tussen de woonlasten van mensen die al (heel) lang huren en mensen die dat nog niet zo lang doen. De eerste groep heeft vaak veel lagere huren. Bovendien hebben veel ouderen lang geleden een woning kunnen kopen die flink in prijs is gestegen. Deze onevenwichtigheid op de woningmarkt is niet uniek voor Huizen. Het heeft onmiskenbaar grote invloed op mogelijke oplossingen.

Geven we prioriteit aan betaalbare woningen voor jongeren? Of aan woningen voor ouderen, die daardoor kunnen doorstromen en er woningen voor jonge gezinnen beschikbaar komen? Gesteld wordt dat zowel doorstromende ouderen als startende jongeren hogere huren zullen moeten betalen. De deelnemers maken zich zorgen over die hoge en steeds maar stijgende huren. Een voorstel is om in bepaalde gevallen een tijdelijke huurkorting toe te passen of een verhuiskostenvergoeding te verstrekken. Daarnaast kunnen wooncoaches/-consulenten of seniorenmakelaars ervoor zorgen dat ouderen zicht krijgen op de doorstroommogelijkheden die er zijn, waardoor zij wellicht eerder de stap nemen om te verhuizen. Gevraagd wordt of woningen goedkoper worden als er in de hoogte (tot boven de boomgrens) wordt gebouwd. En of dat opweegt tegen de nadelen. Meerdere deelnemers blijken geen tegenstander van hoogbouw op bepaalde locaties, mits omwonenden tijdig bij de plannen worden betrokken.

Een dilemma is dat het bouwen van betaalbare woningen voor investeerders niet interessant is. De voorwaarde dat twee derde van de woningen betaalbaar (sociale en midden huur) moet zijn, maakt dat zij minder geïnteresseerd zijn om mee te doen.

Een ander dilemma is dat als er eisen worden gesteld aan behoud van groen en extra parkeervoorzieningen, de woningen duurder worden en daarmee de betaalbaarheid in gevaar komt.

#### b. Doorstroming

Doorstroming is simpel gezegd het verschijnsel dat huishoudens verhuizen naar een andere woning, waarmee de verlaten woning vrijkomt voor andere huishoudens. Wat zijn belemmeringen en waar liggen juist kansen om doorstroming te bevorderen? Ouderen wachten vaak met verhuizen tot ze echt niet meer in hun huidige woning kunnen blijven wonen. De behoefte om te verhuizen is er vaak wel, maar het zicht op mogelijkheden ontbreekt. Er is onder de overwegend oudere deelnemers overeenstemming dat hier een kans ligt: als meer ouderen de stap maken, komt de doorstroming op gang. Dan komt er ruimte voor jonge gezinnen, die vanuit appartementen naar eengezinswoningen kunnen verhuizen en in die appartementen kunnen starters op de woningmarkt terecht.

Een aanzienlijk deel van de ouderen wil bij voorkeur in Huizen blijven wonen omdat ze er geworteld zijn. Anderen zijn bereid om ook buiten Huizen, maar wel binnen de regio te kijken. Verschillende deelnemers noemen het concept Knarrenhof: *‘een woonvorm met gemeenschappelijke voorzieningen voor (jonge) ouderen die elkaar graag helpen en zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen’*. Onder senioren in Huizen is hier veel belangstelling voor. Sommige willen zoiets met ouderen onder elkaar, anderen zouden dit ook wel samen met andere leeftijdsgroepen willen doen. Maar dan wel het liefst met zelfgekozen medebewoners; iets wat in de sociale huursector niet kan. Het concept is met name geschikt voor welgestelde, nog fitte ouderen. Andere ouderen hebben behoefte aan zelfstandige en betaalbare woningen met zorg in de buurt.



Woningen bouwen brengt de doorstroming op gang, zo is de gedeelde gedachte. Maar wat als de vrijkomende woningen niet bij Huizers terecht komen? Verkoop je je huis ook aan een dorpsgenoot als een buitenstaander veel meer biedt? Vroeger gold dat je voor een sociale huurwoning economisch (of familiaal) gebonden moest zijn. Hoe werkt dat nu?

#### c. Indien meer woningen, hoe dan?

Er zijn verschillende manieren om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Bijvoorbeeld door herbestemming, transformatie, optoppen of uitbreiden. Als een gebouw een andere functie krijgt noemen we dat transformatie, als een terrein een andere bestemming krijgt noemen we dat herbestemming.

Onder de deelnemers is een groep voor wie méér woningen geen optie is. 'Huizen is vol', is hun stelling. En 'bekijk het regionaal, niet op gemeenteniveau'. Opties die zij eventueel nog wel voor zich zien is transformeren en herbestemmen, omdat er dan geen stenen bijkomen of groen verloren gaat. Ook 'out of the box denken' vinden zij belangrijk: bijvoorbeeld kleinere aantallen en beperkte bouwhoogte. Positieve voorbeelden zijn de Huizermaatweg, De Bun, Theater 3 in 1.

Waarom duurt het zo lang voordat er iets wordt gebouwd op een vrijgekomen locatie (bv Kalkzandsteenfabriek)? Volgens de gemeente maakt wet- en regelgeving het ingewikkeld om woningen te bouwen op of nabij een bedrijventerrein. De regels voor omliggende bedrijven worden dan ook strenger. En voor de gemeente is een goede woon-werkbalans een belangrijk uitgangspunt. Hier wordt tegenin gebracht dat er veel kantoren leeg staan, daar gaat dit dilemma niet op.

De vraag 'moet er in het groen of de hoogte in gebouwd worden' vindt een deelnemer te simpel. Je kan ook in het groen bouwen zonder daarmee het groen of de natuur schade toe te brengen. Er zijn allerlei mogelijkheden om 'natuurinclusief' te bouwen, al krijg je dan wel een discussie over haalbaarheid en betaalbaarheid. Door de hoogte in te bouwen, kan je het groen en de openbare ruimte er omheen een nieuwe impuls geven. Maar welke bouwhoogte past nog bij het dorps karakter van Huizen?

'Voordat we het kunnen hebben over welke doelgroepen, welk type woningen etc, moet de werkelijke woningbehoefte duidelijk zijn', zo merkt een deelnemer op. Ook is een vraag in hoeverre het woningprobleem op lokaal niveau (gemeente Huizen) moet worden opgelost. Door de jaren heen zijn al veel mensen binnen de regio verhuisd, dat is niks nieuws. Maar ook in de regio lijken de mogelijkheden beperkt. En hoe ongemakkelijk is het om tegen jongeren uit Huizen te zeggen: ga maar naar Almere, Zeewolde of Dronten.

#### d. Woningen toevoegen door splitsen en ruilen

Voorzien in de behoefte aan woningen kan ook door binnen de bestaande voorraad beweging op gang te brengen. Kavel- en woningsplitsing en woningruil werden tijdens de eerste bijeenkomst al naar voren gebracht en hebben veel potentie om en deel van de Huizers aan een beter passende woning te helpen. Maar er is veel onduidelijkheid over de regels, de mogelijkheden voor herbestemming, splitsing, delen en ruilen. Die regels worden voor een belangrijk deel landelijk, maar ook door de gemeente bepaald.



Wat zouden belemmeringen voor splitsing kunnen zijn?

- Doordat Huizen geen treinstation heeft, is het aantal auto's per huishouden hoog. Bij splitsing worden dat er meer. Oplossing: een autonorm per huis, stimuleren van deelauto's?
- Regelgeving zit herbestemming soms in de weg, zoals de geurcirkels.
- Wat zijn de belastingregels als je je woning splits of kamers verhuurt? Wat betekent dit bijvoorbeeld voor toeslagen?
- Kan je zelf bepalen wie er in je woning bij komt als je die splitst?

Kansen voor het creëren van extra woonruimte, al dan niet tijdelijk, zijn er genoeg. Genoemd worden tiny houses en de Oekraïense opvanghuizen. Maar ook kavelsplitsing bij verkoop van woningen op grote percelen of het omzetten van winkels en kantoren naar woningen. En het koppelen van ouderen aan jongeren, die dan een tegenprestatie kunnen leveren. Ook is het belangrijk om te benadrukken dat woonvormen niet permanent hoeven te zijn. Er is een pleidooi om meer flexibel te bouwen, ook omdat de woningbehoefte zal veranderen als de vergrijzing weer afneemt.

De deelnemers onderschrijven alle besproken alternatieve vormen van woningtoevoeging. Elke woning is er immers weer één. Kavel- en woningsplitsing lijken voor nu een goede en relatief gemakkelijke oplossing. Wanneer hiervan een succesvol voorbeeld is, kunnen die bewoners als 'ambassadeurs' optreden om andere Huizers daar ook toe te bewegen. Maar de regelgeving vanuit de gemeente houdt dat vooralsnog tegen.

Er is een rol weggelegd voor de gemeente om te beslissen welke vormen van woningtoevoeging binnen de bestaande voorraad ze wil faciliteren en om daarvoor beleid te ontwikkelen. Ook is er behoefte aan meer informatie over regelgeving en laagdrempelige mogelijkheden om vragen te stellen. En de gemeente of De Alliantie zou kunnen starten met een aantal pilots.

Wat nemen we mee naar de woonwijkbijeenkomsten?

Luisterend naar de meerderheid én de minderheid, zoomen we in op de mogelijkheden die er zijn om tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbare woningen door vormen van woningtoevoeging waarbij groen en het dorpse karakter behouden blijven. Die vormen zijn met name herbestemming, transformatie en optoppen. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad naar voren gekomen, namelijk woningruil, woning- en kavelsplitsing. De betaalbaarheid staat onder druk door noodzakelijk parkeervoorzieningen.

Wat is precies de woningbehoefte onder de diverse groepen ouderen? Daar is nog onvoldoende zicht op.

Over de schaal (lokaal, regionaal) waarop in de woningbehoefte wordt voorzien zijn de meningen verdeeld. De woonconferentie is gericht op de Huizer woningopgave, maar er is ook een regionale opgave en er zijn regionale kansen.

Verder worden kansen onvoldoende benut doordat er onduidelijkheid is over de regelgeving van de gemeente.





## 4. Vier Woonwijkbijeenkomsten en een Webinar

### Woonwijkbijeenkomsten

Woonwijkbijeenkomsten:  
Huizen-Centrum, 2 september 2024, locatie Bibliotheek Gooi+  
Huizen-Oost, 3 september 2024, locatie Zenderkerk  
Huizen-West en buitengebied, 4 september, locatie De Engel  
Huizen-Noord, 5 september, de Krachtcentrale  
Opkomst totaal: circa 125 mensen  
Doel: meer inzicht in behoeften op wijkniveau  
Opzet: verkenning locaties en mogelijkheden in licht van dilemma's



*Foto: wijkbijeenkomst in Huizen West en buitengebied*

In het streven naar een goede afspiegeling zijn vier Woonwijkbijeenkomsten georganiseerd. Daarbij is ingezoomd op wat er in die wijken mogelijk is en onder welke voorwaarden. We wilden aan de hand van een aantal concrete situaties de genoemde dilemma's, keuzes en oplossingen scherper krijgen, en ook minder traditionele oplossingen verkennen. Daarbij was zowel aandacht voor tegenstanders van extra woningen als voor de groep die daar wel voor open staat, zij het onder voorwaarden.



Bij de bijeenkomsten waren weinig jongeren aanwezig en waren jonge gezinnen in de minderheid. Maar hun dringende woningbehoefte werd door de aanwezige ouderen uitgebreid naar voren gebracht. Die gaven aan best plaats te willen maken voor de jongeren, maar slechts beperkt mogelijkheden te zien om dat te doen vanwege gebrek aan aanbod en financiële drempels.

Bij de start van de Woonwijkbijeenkomsten zijn de belangrijkste resultaten van de twee enquêtes en twee grotere bijeenkomsten gepresenteerd. Alle enquêteresultaten en verslagen van de bijeenkomsten zijn terug te vinden in de bijlagen bij deze rapportage en op de website [woneninhuizen.nu](http://woneninhuizen.nu).

Geregeld wordt gevraagd of de tegenstanders van extra woningen wel goed in beeld zijn bij de organisatoren van Wonen in Huizen? In de enquêtes kwamen de uitersten naar voren (+/- 80% voorstander en 20% tegenstander), maar in werkelijkheid ligt dit genuanceerder. Op de lijn van nul woningen toevoegen 'want Huizen is vol' aan de ene kant, tot 'Huizen moet groeien want anders kunnen jongeren geen woningen vinden', zijn vele schakeringen. Zoals: in principe niet bouwen, maar eventueel wel als het kleinschalig kan en het niet ten koste gaat van het groene of dorps karakter en van de leefbaarheid in wijken. Of: wel bouwen, maar als de circa 1.200 woningen die nu 'in de pijplijn zitten' gerealiseerd zijn, is het wel genoeg.

De consensus is groot dat, wanneer het gaat om toevoegen van woningen, het betaalbare woningen moeten zijn. Hoewel er verschillend wordt gedacht over wat 'betaalbaar' precies betekent, wordt de noodzaak om met name te bouwen in het lage en eventueel middensegment amper ter discussie gesteld. De wens wordt geuit om ook te kijken naar betaalbare grondgebonden woningen met een tuintje.

Tijdens de wijkbijeenkomsten zijn locaties geïventariseerd waar volgens de deelnemers in hun wijk eventueel nog mogelijkheden zijn om te bouwen. Daarbij ging het niet over de al bekende locaties, omdat daarvoor al participatietrajecten zijn gestart (of moeten starten). En ook niet over locaties in andere wijken. Aan locaties die op voorhand erg ingewikkeld zijn, zoals bouwen in natuurgebieden (o.a. Gooimeer), hebben we eveneens minder tijd besteed.

In Huizen-Centrum en Huizen-Oost werd een beperkt aantal mogelijke locaties genoemd. Maar wijken in Huizen-Oost zijn relatief nieuw, zo stellen bewoners, en dus is er niet veel herbestemming mogelijk. Dan wordt al snel naar 'het groen' gekeken, maar er is ook weinig groen in Huizen-Oost. In Huizen-Noord zijn al veel ontwikkelingen in gang gezet. Daarom stellen bewoners dat het beter is om eerst goed te kijken wat de consequenties van deze ontwikkelingen zijn voor verkeersstromen, parkeerdruk en voorzieningen, voordat er nieuwe locaties worden ingebracht. In Huizen-West zijn geen locaties genoemd.

Bij alle genoemde locaties zijn door de deelnemers plus- en minpunten genoemd, wat ook precies de bedoeling was. Want we wilden niet zozeer een lijst met kansrijke locaties opstellen, als wel helder krijgen welke afwegingen daarbij worden gemaakt.

Opvallend waren de mogelijkheden van kavelsplitsing die naar voren kwamen, met name in Huizen-West. Met de nodige terughoudendheid weliswaar, omdat er nog veel onduidelijkheid is over mogelijkheden en regelgeving. Nederland en ook Huizen kennen een scheve verdeling qua aantal vierkante meters per persoon: sommigen hebben erg veel vierkante meters per persoon, anderen



juist erg weinig. Daarom is het zinvol om te bezien met welke mechanismen we deze 'mismatch' kunnen aanpakken. Want een deel van de eerste groep is best bereid om afstand te doen van hun relatief ruime woning, als er een aanvaardbaar alternatief is.

In het traject van kavel- en woningsplitsing zijn veel voetangels en klemmen te bedenken, maar dat hoeft ons er niet van te weerhouden om de vraag te stellen: hoe kan het wél en hoe kunnen we dat organiseren? Plus de vraag: wie gaat dit initiëren en financieren?

Het bevorderen van doorstroming door extra woningen te bouwen klinkt heel goed en logisch, maar kan ook op een teleurstelling uitdraaien. Zolang die extra woningen niet werkelijk bijdragen aan de woningbehoefte onder Huizers, is doorstroming niet gegarandeerd. En als vrijkomende eengezinswoningen worden gekocht door mensen van buiten Huizen en buiten de regio, dan draagt dit wel bij aan het oplossen van de woningnood in Nederland, maar niet aan die van Huizen (of de regio).

Tot slot viel tijdens de Woonwijkbijeenkomsten op dat deelnemers vaak verwijzen naar de toenemende parkeerdruk bij woningtoevoeging. Parkeren is in Huizen een bovengemiddeld belangrijk issue.

## Webinar

Datum: 10 september 2024

Deelname: 25 - 30 mensen

Tijdens de online bijeenkomst is nader ingegaan op de thema's die in de Woonwijkbijeenkomsten naar voren kwamen. Allereerst ging het over de vraag of er al dan niet extra woningen nodig zijn. Door aan deze vraag toe te voegen dat dit bovenop de 1.200 woningen zou zijn die al 'in de pijplijn zitten', bleek het aantal voor- en tegenstanders min of meer gelijk.

Ook bleek betaalbaarheid wederom een belangrijk aspect, zowel voor ouderen als voor jongeren. Het oplossen van de mismatch tussen personen en vierkante meters kon volgens de deelnemers, naast het bouwen van betaalbare woningen, het beste worden opgelost door woningruil te stimuleren in zowel de koop- als huursector.

Deelnemers gaven aan het vooral belangrijk te vinden dat de gemeente naar de bewoners luistert. Dan is er meer mogelijk dan op het eerste gezicht lijkt. Bewoners snappen best dat afwegingen lastig zijn, maar kijken uit naar meer creatieve voorstellen waar zij bij betrokken worden. Zo blijkt ook uit de vraag over de gevreesde parkeerdruk. Een deelnemer stelt: "De auto voor de deur is makkelijk, maar veelal geen must. Het woonbelang is groter." De gemeente zou de parkeernormen meer kunnen aanpassen aan de behoefte van specifieke groepen.

In de eerdere bijeenkomsten ging het vaak over het oplossen van de Huizer woningbehoefte. Maar ligt het wel zo eenvoudig? Huizen grenst aan Blaricum en Gooise Meren en maakt deel uit van de regio Gooi en Vechtstreek. Bovendien is er ook belangstelling van buiten de regio. Op de vraag of er een scherpe grens valt te trekken, is het beeld onder de deelnemers aan het Webinar duidelijk: twee derde vindt dat de grens bij Huizen ligt, een kwart wil daar de buurgemeenten nog wel bij betrekken. Slecht een klein deel beziet het woonvraagstuk regionaal, laat staan nog breder.



Wat nemen we mee naar de volgende bijeenkomst?

Als er nog extra woningen bovenop de 1200 woningen zouden komen die al 'in de pijplijn zitten', dan is een groter deel terughoudend. Wat er gebouwd wordt moet in ieder geval betaalbaar zijn.

Er zijn locaties waarover verder bouw mogelijkheden gedacht zou kunnen worden, rekening houdend met de dilemma's groen, hoogbouw en parkeren.

Splitsing is een mogelijke oplossing voor de mismatch tussen m2 per persoon.

Daadwerkelijke doorstroming veronderstelt dat nieuwe en vrijkomende woningen met name naar Huizers gaan.

Deelnemers gaven aan het vooral belangrijk te vinden dat de gemeente naar de bewoners luistert. Dan is er meer mogelijk dan op het eerste gezicht lijkt.



## 5. Derde Woonbijeenkomst

Datum: 6 november 2024

Locatie: Scholengemeenschap Huizermaat

Opkomst: circa 95 mensen

Doel: inzicht in afwegingen bij locaties en mogelijkheden kavel- en woningsplitsing

Opzet: verschillende deelsessies



In de derde Woonbijeenkomst gaan we dieper in op wat we tot nu toe hebben opgehaald. De bijeenkomst start met een extra peiling over twee steeds terugkerende onderwerpen: groei en betaalbaarheid.

### 1. Betaalbaarheid

#### a. *Wat is een betaalbaar koophuis?*

Voor koopwoningen worden nu de volgende prijsgrenzen gesteld:

- sociale koop: tot 275.000 euro
- midden: tussen 275.000 en 435.000 euro
- vrije sector: vanaf 435.000 euro

Drie op de vier deelnemers vindt dat het middensegment tot 'betaalbaar' gerekend kan worden. Eén op de vier vindt dat 'betaalbaar' alleen voor de goedkoopste categorie geldt.

#### b. *Wat is betaalbare huurwoning?*



Voor huurwoningen worden de volgende prijscategorieën aangehouden:

- Sociaal: tot 880 euro per maand
- Midden: vanaf 880 tot 1.157 euro per maand
- vrije sector: vanaf 1.157 euro per maand

Voor de huursector is het beeld iets anders. Ongeveer de helft van de deelnemers vindt dat het middensegment tot de categorie 'betaalbaar' kan worden gerekend. Dat is minder dan bij de koopwoningen.

## 2. Hoeveel groei in Huizen?

Hoeveel extra woningen zijn volgens de deelnemers acceptabel in Huizen. Huizen telt nu circa 19.500 woningen. De opties zijn:

- Nul woningen erbij;
- Tot maximaal 1200 extra woningen (6% extra, dit aantal zit al 'in de pijplijn')
- Tussen 1200 en maximaal 2400 extra woningen (12% extra, dit is als je de landelijke opgave van 100.000 woningen per jaar vertaalt naar Huizen)
- Meer dan 2400 extra woningen.

Eén op de zes deelnemers vindt dat er helemaal geen extra woningen bij moeten komen. Van alle deelnemers vindt ongeveer twee vijfde dat het aantal extra woningen beperkt moet blijven tot 1200. Ongeveer één op de zes deelnemers vindt dat de groei zelfs meer mag zijn dan 2400 extra woningen. Kortom: een gevarieerd beeld dat redelijk overeenkomt met eerdere bevindingen.

### Afweging van mogelijkheden op 10 locaties

Tijdens de Woonwijkbijeenkomsten zijn mogelijke locaties naar voren gebracht waar eventueel nog gebouwd zou kunnen worden. Wat zijn de afwegingen om wel of niet te bouwen wanneer factoren als groen, parkeren, hoogbouw en leefbaarheid etc. in ogenschouw worden genomen?

De 10 locaties die tijdens de deelsessies centraal staan zijn:

- Oranjehof;
- Parkeerplaats bij gemeentehuis;
- Groene strook bij begraafplaats, Arie de Waalstraat;
- Kalkzandsteenfabriek;
- Gemeenradslaan bij Sleutelmantje;
- Parkeerterrein nabij haven (Sinterklaasintocht);
- Kostmand;
- Kalmoes;
- Vista en
- Oostermeent.

Onze opzet dat van tevoren niet bekend was wie over welke locatie zouden praten (om NIMBY-gedrag te voorkomen), was voor circa 15 personen reden om de bijeenkomst te verlaten. De andere deelnemers gingen voortvarend aan de slag.



## Samenvatting van uitkomsten gesprekken per locatie



### 1. Oranjehof. Kunnen hier extra woonlagen op worden gezet?

Positieve reactie uit de groep: twee lagen er boven op. Voor een mix van ouderen en jongeren (vooral starters). Voor nieuwe bewoners uitgaan van een lagere parkeernorm. Met groene langs de gevel en op balkons.



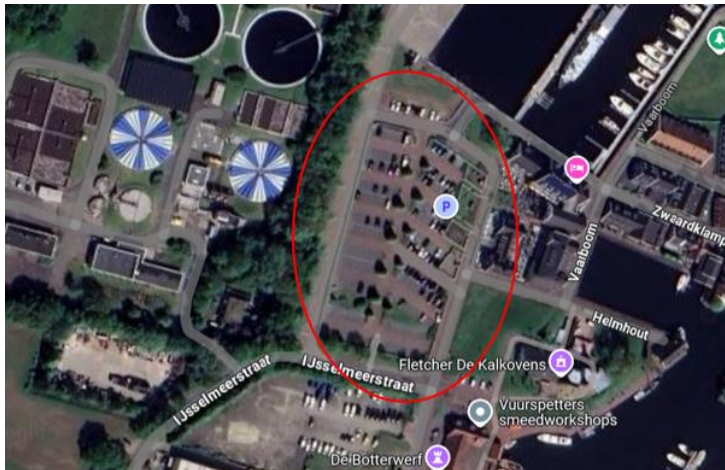
### 2. Kostmand

Het gebouw is wellicht te oud om op te toppen. Dan maar liever slopen en nieuwbouw voor jongeren en ouderen. Voor de laatste groep zijn de voorzieningen dichtbij. Er zijn uiteenlopende visies over de hoogte: variërend van 4 hoog tot 8 hoog.



### 3. Boven bouwen parkeerplaats bij het gemeentehuis.

De groep ziet kansen. Parkeren roept vragen op. Liever deels onder de grond. Maar het moet ook betaalbaar zijn, dus mogelijk toch twee parkeerlagen bovengronds? Niet te hoog, want er wonen ook mensen naast het parkeerterrein. Geschikte locatie voor senioren, want dichtbij het centrum.



#### 4. Parkeerterrein nabij haven, het 'sinterklaasparkeerterrein'

Als je hier 6 hoog bouwt heb je mooi uitzicht. Het groen (beplanting) kan worden geïntegreerd in het gebouw. In ieder geval 1 parkeerlaag bovengronds, er kan ook nog bij de pier (werkhaven) worden geparkeerd. Voor gemengde doelgroepen, jong en oud. Zolang het maar betaalbaar is. Voor ouderen is het OV misschien wat ver weg?



#### 5. Parkeerterrein Oostermeent

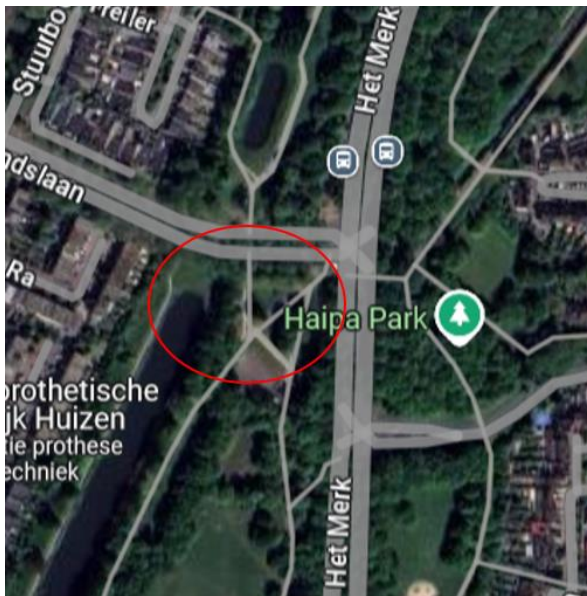
De groep ziet de nodige problemen om hier wat te ontwikkelen. Lastig om betaalbare woningen te ontwikkelen, het is niet praktisch, het parkeerterrein staat vaak vol. Indien er gebouwd zou worden, dan vooral voor jongeren. Tot slot werd de suggestie gedaan: beter bouwen op het Vista-terrein!



#### 6. Groene strook tussen begraafplaats en Arie de Waalstraat

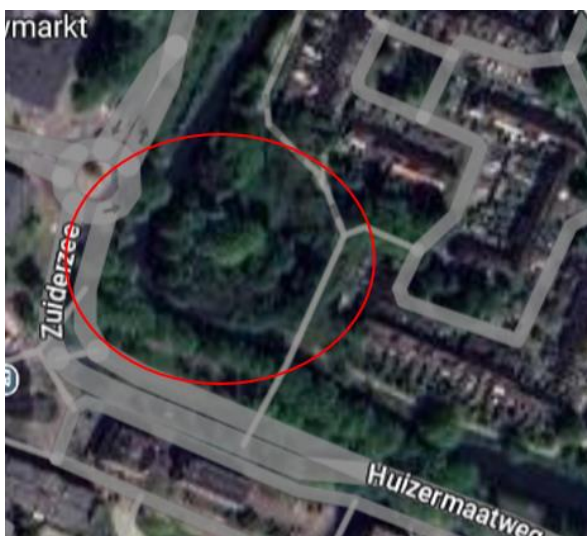
Hier kan wel een strookje groene weg. Dat biedt ruimte voor appartementen met een groene uitstraling. Geen grote buitenruimte, anders verdwijnt er te veel groen. Maximaal 3 of 4 verdiepingen, vooral voor ouderen.





### 7. Gemeenlandslaan – (op de hoek met 't Merk, bij het beeld het Sleutelmantje)

Hier past wel een appartementengebouw, met een zo natuurlijk mogelijke *look*. Tot 5 of 6 woonlagen. Voor starters en ouderen, in een combinatie van laag en middenhuur of -koop. De parkeerdruk zal toenemen, zeker als parkeren ondergronds niet mogelijk is (in verband met betaalbaarheid wonen). Goed participatieproces is gewenst.



### 8. Kalmoes

Passend binnen de maat en schaal, met aandacht voor het groen, is hier plek voor nieuwbouw. Een soort hofje, max 3 of 4 woonlagen hoog. Met deels sociale huur.

Of evt. tiny houses inpassen. De groep staat nog niet te juichen en kijkt met een schuin oog naar meer geschikte locaties.



## 9. Kalkzandsteenfabriek

Voor de groep weegt bestemming woningbouw zwaarder dan bestemming industrie: er is hier plek voor een mooie gemengde wijk. Het kan de doorstroomketen in beweging brengen. Met een mix van allerlei typen woningen, en ook enkele basisvoorzieningen. Advies aan de gemeente: opkopen!



## 10. Vista

De eerste vraag van de groep is: moeten hier wel woningen ontwikkeld worden? Waar moeten sportclubs en scholen die hier sporten naartoe? De lichtmasten geven overlast. Eventueel ruimte voor een klein complex? Of tiny houses? In plaats van op Vista-terrein liever op andere locaties de hoogte in. Luister naar suggestie van bewoners. Maak samen met bewoners, gebruikers, scholen en sportclubs een plan.

## Workshop woning- en kavelsplitsing

Huizen is een gemeente met relatief veel ruime woningen en kavels. De deelnemers hebben uiteenlopende redenen om bij deze sessie aan te sluiten. Rode draad is dat ze meer willen weten over de mogelijkheden en de te verwachten medewerking van de gemeente. Reactie gemeente: er is een beleidskader in de maak. Die staat op de lange termijn agenda van de gemeenteraad en heeft minder prioriteit dan de diverse woningbouwprojecten waar de gemeente momenteel mee bezig is. Het beleidskader wordt een vertaling van de manier waarop de gemeente nu al toetst, zodat er aan de voorkant meer informatie over regels etc is.

### *Wat is woning-of kavelsplitsing?*

Woningsplitsing is een woning in twee of meer zelfstandige woningeenheden opdelen, elk met een eigen voordeur etc. Kavelsplitsing is een groot perceel opsplitsen in meerdere kavels, zodat er meer woningen op kunnen worden gebouwd. De gemeente toetst plannen voor splitsing aan het bestemmings- en omgevingsplan. Factoren die de gemeente beoordeelt zijn: verandering van het straatbeeld, het groene karakter, een leefbaarheidstoets etc. De criteria richten zich in grote mate op de toename van het aantal auto's.



Ideeën zijn er genoeg, evenals redenen om te willen splitsen. Zoals: een te groot huis, bijdragen aan het woningtekort, beter benutten van bestaande woonruimte, leegstand tegengaan, een aanvulling op pensioen, niet willen/kunnen verhuizen vanwege hogere kosten, mantelzorg, jong en oud samen laten wonen. Toch komt het in de praktijk zelden tot splitsing.

De ervaring is dat procedures bij de gemeente erg lang duren en dat er te veel regels zijn. Ook leeft niet het gevoel dat de gemeente proactief meedenkt met bewoners over wat er wél zou kunnen.

De criteria waarop wordt getoetst zijn deels abstract en verschillen per locatie. Loop je dan eigenlijk niet altijd op één of andere manier tegen een obstakel aan? Reactie gemeente: de gemeente kan redelijk wat regels standaardiseren, maar er zijn per locatie eigen standaarden en daar 'wringt de schoen'. Met de komst van de Omgevingsvisie zijn er niet persé andere interpretaties te verwachten, maar komen er wel meer locatieafhankelijke afwegingen.

De deelnemers zouden willen dat de gemeente beter luistert naar de wensen van de bewoners. Dat ze kijken naar wat mogelijk is, en niet meteen kijken wat er volgens regels niet kan. Ook kan de informatievoorziening naar bewoners toe veel beter.

#### Afronding van de bijeenkomst: terugkoppeling

De deelnemers vonden het een bijzondere ervaring om bij vooraf onbekende locaties na te denken over de afwegingen die moeten worden gemaakt. Dit leverde een aantal constructieve ideeën op.

Er zijn eigenlijk veel goede ideeën en redenen om te splitsen. Maar bewoners ervaren dat ze tegen een muur van regels aanlopen. Ook nemen procedures veel te veel tijd in beslag.

Een vraag aan een jongere op zoek naar ruimte: ben je wijzer geworden vanavond? 'Ik heb geleerd dat het vooral over geduld hebben gaat en dat het niet zo snel gaat. Misschien heb ik tegen mijn 37e een eigen huis. Ik zou wel wat meer snelheid willen. Vooral denken in mogelijkheden is belangrijk. Net als ik willen vele jongeren ergens wonen, maar ik zie weinig beweging'.

#### Wat nemen we mee naar de laatste bijeenkomst?

Het is belangrijk om bewoners tijdig bij plannen te betrekken. Dan kunnen zij creatieve ideeën inbrengen en wordt duidelijk welke afwegingen belangrijk zijn.

De gemeente schiet tekort in de informatievoorziening aan bewoners. Als er aan de voorkant meer duidelijkheid is over mogelijkheden en onmogelijkheden, kan er veel tijd bespaard worden.

Bewoners verwachten bovendien een pro-actieve en meedenkende houding van de gemeente.



## 6. Vierde (en laatste) Woonbijeenkomst

Datum: 4 december 2024  
Locatie: Zenderkerk  
Opkomst: circa 90 mensen  
Doel: voorleggen (concept) conclusies en kansen  
Opzet: peilingen en panelgesprek



Tijdens de inloop konden de deelnemers kennis nemen van de conclusies en kansen die uit de bijeenkomsten van het afgelopen half jaar naar voren zijn gekomen. Deze werden op posters gepresenteerd aan de randen van de zaal. De deelnemers konden opmerkingen op de posters plaatsen. Kunnen ze zich vinden in de conclusies? Zien ze nog andere mogelijkheden?

Achter in de zaal stonden tafels met foto's van woningcomplexen met verschillende uitstraling. De deelnemers konden kiezen welke type complex zij het liefst in Huizen gebouwd zagen worden. Die foto's werden verzameld en op twee grote vellen papier geplakt, om zo een 'moodboard' te creëren.



## Validering conclusies en kansen

Bij de start van de bijeenkomst vroegen we de aanwezigen of zij de indruk hadden dat de gepresenteerde conclusies en kansen een goede weergave vormden van wat er in de woonconferentie, zowel in de bijeenkomsten als de enquêtes, naar voren is gekomen.

**Peiling:** *Heeft u de indruk dat de conclusies en kansen een goede weergave zijn van de enquêtes en bijeenkomsten?*

Van de 42 reacties waren er 30 positief (ja, helemaal/ja, grotendeels), dat wil zeggen ruim twee derde. 11 reacties waren neutraal (daar heb ik geen zicht op). Slechts één reactie was negatief.

Van de 31 personen die kennis hebben genomen van de conclusies, zeggen er 30 dat ze dit (grotendeels) een goede weergave vinden. Eén reactie was negatief. De rest kon er geen oordeel over vellen.

## Panelgesprek

Hierna werd het panel geïntroduceerd. Dit bestaat uit vier betrokken participanten van verschillende leeftijden en met uiteenlopende meningen en wensen met betrekking tot de groei van het aantal woningen in Huizen.

De eerste stelling betreft die groei: moeten er wel of geen extra woningen in Huizen komen? Hier wordt meteen vanuit de zaal op gereageerd. Er zijn al circa 1200 extra woningen gepland in Huizen, maar het is erg belangrijk dat deze woningen in het juiste segment worden gebouwd. Dus niet veel grote, 'dure' woningen, maar vooral woningen in het lage- en middensegment.

De panelleden herkennen zich in het idee dat groei in Huizen nodig is. Ook om de doorstroming op gang te brengen. Maar niet om grote aantallen te bouwen, want daar is te weinig plek voor in Huizen. Huizen moet zich inzetten om ruimte voor jongeren te creëren, want die zijn hard nodig voor de toekomst van het dorp. De nieuwe woningen moeten betaalbaar zijn, en vooral voor Huizers beschikbaar komen.

Deze inbreng ondersteunt de conclusies op de posters.

De tweede stelling gaat dieper in op de gewenste groei. Om aan de landelijke opgave te komen zou Huizen 12% extra woningen moeten realiseren; dit komt neer op ongeveer 2400 extra woningen. Er zitten al 1200 woningen 'in de pijplijn'. Is dit genoeg?

De panelleden geven aan dat dit lastig te zeggen is. De belangrijkste kwestie is het soort woningen dat momenteel wordt gebouwd, namelijk veelal duurdere woningen. Dit zouden eigenlijk vooral betaalbare woningen voor jongeren en ouderen moeten zijn.

Er ontspint zich een discussie over het beperken van de toegang voor kopers van buitenaf tot de Huizer woningmarkt. De mogelijkheden daartoe zijn beperkt. Door panelleden en door de zaal wordt er op aangedrongen om de mogelijkheden die daarvoor zijn zoveel mogelijk in te zetten. Waarbij het goed is om te beseffen dat het niet prettig zou zijn als andere gemeenten in de regio ook hun woningmarkt zouden afschermen.

Voor de koopsector is het sowieso lastig, omdat het een vrije markt is en weinig Huizers bereid zullen zijn om hun huis voor een lagere prijs te verkopen teneinde daarmee een dorpsgenoot voorrang te geven boven een hogere bidder.



Reactie vanuit de zaal: 'Er zijn 10 kansrijke locaties in dit Wonen in Huizen-proces genoemd, het zou zonde zijn als hier niets mee wordt gedaan'.

Over betaalbare woningen geven de jongere panelleden aan dat het voor hen dan gaat om een woning van maximaal €1000,- per maand, inclusief gas, water en licht. En wat zijn 'betaalbare koopwoningen'? Voor een jongere is een koopwoning van €400.000,- zeker niet betaalbaar. Een betaalbare koopwoning is een woning tussen de €250.000,- en €260.000,-. Voor ouderen is het voornamelijk belangrijk om het financieel inzichtelijk te maken om kleiner te kunnen wonen. Vaak weten mensen niet hoe ze dat het beste kunnen aanpakken.

Over de wenselijkheid van meer tiny houses zijn de meningen verdeeld. Dit onderwerp vraagt om een vervolgesprek, omdat er onduidelijkheid is over wat er onder een tiny house wordt verstaan en hoe duur deze zijn.

Ouderen hebben verschillende woningbehoeften. De gemene deler is dat ze graag kleiner willen wonen, maar niet weten waar naartoe. Het gesprek gaat verder over Knarrenhoven. Knarrenhof is een landelijke organisatie die zelfstandige, gelijkvloerse wooneenheden realiseert. Deze worden in hofjes van 20-25 eenheden geplaatst, waarbij mensen elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat die knarrenhoven betaalbaar moeten zijn.

De laatste stelling betreft het flexibeler omgaan met de parkeernorm. Waar de ene persoon vooral met de bus reist, heeft een ander wel een auto nodig om naar zijn of haar werk te komen. Soms zijn er zelfs twee auto's per huishouden noodzakelijk. Een oplossingsrichting voor het verlagen van de parkeerdruk in de openbare ruimte is om de parkeerplekken zoveel mogelijk te integreren in appartementsblokken of bij woningen. Het verbouwen van garages tot keukens of werkkamers staat hier haaks op. Een andere oplossingsrichting is om de parkeernorm voor bepaalde doelgroepen (starters, ouderen) te verlagen. Het panel kan zich hierin vinden, zeker wanneer er een opmars is van het aantal mensen dat voor een deelauto kiest.

Na afloop was er nog gelegenheid om over de conclusies en kansen verder te praten.



## 7. Conclusies en kansen

De maatschappelijke discussie die van mei tot december 2024 met de Huizer samenleving is gevoerd, heeft veel inzichten opgeleverd over de overwegingen rond de vraag of er extra woningen gebouwd moeten worden in Huizen. We hebben de inbreng in alle bijeenkomsten zo goed mogelijk proberen samen te vatten en dit in een infographic weergegeven. Dit conclusies hebben we gecontroleerd door alle verslagen in ChatGPT in te voeren en te vragen naar conclusies. Het resultaat stemde in grote mate overeen met de hieronder beschreven vijf conclusies.

De posterteksten van de conclusies en kansen, zoals gebruikt tijdens de laatste bijeenkomst, zijn in de bijlage opgenomen.

### Conclusies

#### Conclusie 1

##### Meerderheid is voor extra woningen, maar met mate

Gezien de woningbehoefte onder Huizer jongeren en ouderen en om doorstroming te bevorderen zijn extra woningen nodig, zo vindt een ruime meerderheid. Of dat er veel meer moeten zijn dan de 1200 woningen die al 'in de pijplijn zitten' is de vraag. Voor extra woningen bovenop deze 1200 is minder enthousiasme. Aanbeveling is daarom om te streven naar 1200 tot 1800 extra woningen die voorzien in de woningbehoefte van Huizen en de regio.

#### Conclusie 2

##### Behoeft aan betaalbare huur- en koopwoningen

Er is vooral behoefte aan meer betaalbare woningen. Hoge huur- en koopprijzen stagneren de doorstroming op de woningmarkt. Voor huurwoningen betekent 'betaalbaar' vooral de categorie sociale huur (circa 880 euro per maand), voor koopwoningen is de grens voor 'betaalbaar' het lage (tot 275.000 euro) en middensegment (tot 435.000 euro). Er ligt een opgave voor de gemeente om te streven naar een hoger percentage betaalbare woningen dan nu gebruikelijk is (1/3 betaalbaar, 1/3 midden, 1/3 duur).

#### Conclusie 3

##### Bouw vooral woningen voor jongeren en ouderen

In Huizen zijn vooral woningen voor ouderen (65+) en jongeren (van 16 tot 30 jaar) nodig, 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. Door geschikte woningen voor senioren te realiseren, komt er (hopelijk) doorstroming op gang. De achtergelaten woningen dienen dan wel voor gezinnen uit Huizen beschikbaar te komen.



## Conclusie 4

### Extra woningen door transformeren, optoppen en splitsing

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

In z'n algemeenheid is er steun voor transformatie (ook op het Kalkzandsteenterrein), optoppen en herbestemming, wat niet wil zeggen dat er geen weerstand is op bepaalde ontwikkellocaties. Huizen kent relatief veel ruime woningen met kleine huishoudens en omgekeerd. Woningdelen en woningruil en ook splitsing zijn naar voren gebracht als mogelijkheden om de woonruimteverdeling meer 'passend' te maken. Bewoners zijn niet goed bekend met regelgeving en mogelijkheden, en bewoners ervaren een gemeente die onvoldoende proactief meedenkt.

## Conclusie 5

### Behoud van groen, parkeerdruk en leefbaarheid

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 binnen de bebouwde kom beperkt) en de hoogte van nieuwe gebouwen (vanuit de gedachte dat het dorpse karakter van Huizen behouden moet blijven). Het is belangrijk om te kijken hoe hierin tegemoet kan worden gekomen, zodat er toch gebouwd kan worden.

In het verlengde van deze vijf conclusies hebben we een achttal kansen geformuleerd. We kiezen voor 'kansen' in plaats van 'aanbevelingen', omdat er geen eenvoudige oplossingen zijn. Daarom raden we de gemeente aan om deze kansen ter harte te nemen om zo tot nieuwe ontwikkelingen te kunnen komen.

## Kansen

### Kans 1

#### Woningsplitsing

##### *'Binnen bestaande kubieke meters woning meer woningen'*

Huizen kent relatief veel ruime woningen, vaak bewoond door alleenstaanden of kleine huishoudens. Verschillende bewoners voelen zelf de behoefte om hun woning te splitsen. Er is dus animo voor woningsplitsing, maar in de praktijk blijkt dat niet eenvoudig te zijn. De gemeente verwijst naar regels, toont weinig souplesse en reageert traag. De oproep aan de gemeente is: maak het makkelijker! Want op dit moment ervaren inwoners vooral weerstand, terwijl woningsplitsing een relatief eenvoudige manier is om de woningvoorraad uit te breiden. Dus beter stimuleren in plaats van afremmen.





## Kans 2

### Optoppen van gebouwen

*‘Binnen dezelfde vierkante meters oppervlakte meer woningen’*

Optoppen is een goed voorbeeld van hoe bestaande vierkante meters extra efficiënt gebruikt kunnen worden. Veel bewoners zien dit als een goede oplossing. Door woonlagen toe te voegen, komen er op hetzelfde oppervlakte extra woningen. Bijvoorbeeld seniorenwoningen als extra bouwlaag boven een winkelcentrum, waardoor voorzieningen dichtbij zijn. Dat hierdoor de parkeerdruk kan toenemen, vraagt om creatieve oplossingen. Bijvoorbeeld door de parkeernorm aan te passen aan de behoefte.

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

## Kans 3

### De doorstroomtrein

*‘Eén verhuizing zorgt dat er 3 huishoudens op een betere plek terecht komen’*

Het ideale scenario: senioren verhuizen naar seniorenappartement en laten een eengezinswoning achter. Die wordt overgenomen door een jong gezin uit Huizen, dat een appartement achterlaat voor een starter. Maar de doorstroomtrein kan ook vastlopen. De vraag is wat er gebeurt met de eengezinswoning die vrijkomt door de verhuizing van een senior. In de koopsector komt de woning op de vrije markt en kan dus gekocht worden door een huishouden van buiten de regio. Daarmee wordt de woningvraag in Huizen niet kleiner. Wat zijn de mogelijkheden om de doorstroomtrein goed te laten werken? Dar ligt een uitdaging voor de gemeente.

<p>In het Coalitieakkoord 2022-2026 staat dat ‘op korte termijn wordt onderzocht of bij nieuwbouwwoningen zelfbewoningsplicht en/of antispeculatiebeding kunnen worden ingevoerd’. Ook zou worden onderzocht of het mogelijk is eigen bewoners voorrang te geven bij het toedelen van nieuwe woningen, evenals voor mensen met een economische en/of sociale binding. Bovenstaande kans sluit dus goed aan bij de intenties en voornemens in het coalitieakkoord.</p>
---

Wooncoaches/-consulenten kunnen ervoor zorgen dat ouderen zicht krijgen op doorstroommogelijkheden, die dan wellicht eerder de stap nemen om te verhuizen. Ze kunnen de gemeente adviseren hoe regeldrempels kunnen worden weggenomen.

## Kans 4

### Meer groen en biodiversiteit bij woningtoevoeging in plaats van minder

De groene buitenruimte wordt zeer gewaardeerd als ruimte voor recreatie, ontspanning en beleving. Maar het is mogelijk om op zo’n manier te bouwen dat groen en biodiversiteit toenemen, ook al verdwijnen er vierkante meters groen. Streef bij bouwen naar meer groen en biodiversiteit in plaats van minder. Denk aan groen langs de muren, aan groene daken, aan gebruik van natuurlijke



materialen, aan extra broed- en nestgelegenheid. Het zal vooral om kostenefficiënte vergroening moeten gaan.

Er zijn mogelijkheden voor de locaties die in dit proces naar voren zijn gekomen, waar groen wordt ingeleverd. Het gaat met name om: Arie de Waalstraat, Kalmoes, Gemeenlandsiaan (nabij het beeld het Sleutelmanneltje).

Als deelnemers mogen kiezen wat voor type bebouwing ze graag zien verschijnen, dan worden vooral de woningen en appartementen met een groene uitstraling gekozen. Zo bleek tijdens de laatste bijeenkomst. Het is dus een belangrijke opgave voor de gemeente om ontwikkelaars te stimuleren vooral te kiezen voor natuurinclusieve uitvoeringen.

#### Kans 5

##### Bouwen boven parkeerplaatsen - gebruik parkeerruimte voor meerdere functies

Sommige parkeerplaatsen worden maar 10 of 20% van de tijd gebruikt. Die ruimte kan efficiënter gebruikt worden. Bijvoorbeeld: maak er een parkeergarage van en bouw daar bovenop. Probleem is dat parkeergarages woningen duurder maken, terwijl er vooral behoefte is aan betaalbare woningen. Oplossingen hiervoor zijn niet eenvoudig maar hier ligt een kans voor de gemeente om een concept te bedenken 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 en (Sinterklaas)parkeerterrein bij de haven.

#### Kans 6

##### Kavelsplitsing- meer woningen zonder verlies van openbaar groen

Huizen kent wijken met veel grote kavels. Door die grote kavels te splitsen ontstaat er ruimte voor een extra woning. Het resultaat kan zijn dat er een extra villa wordt toegevoegd, wat niet aansluit bij de vraag naar betaalbare woningen. En er is geen garantie dat er een inwoner uit Huizen in de nieuwe woning komt te wonen. Daarom is het slim om voorwaarden te stellen aan een kavelsplitsing. Bijvoorbeeld dat de nieuwe woning een betaalbare koop- of huurprijs krijgt. Een suggestie is om op de afgesplitste kavel ruimte te bieden aan een woningcorporatie om er een aantal sociale of middenhuur appartementen of vormen van gemeenschappelijk wonen te realiseren. Dan draagt de nieuwe kavel bij aan de doorstroomketen.

Coalitieakkoord: Uiterlijk in 2024 wordt er beleid gemaakt over de (on-)mogelijkheid van het splitsen van (zeer) grote kavels. Uitgangspunten daarbij zijn onder meer: behoud van het open karakter van de wijken, de maat en schaal van omliggende kavels, het groene karakter van de betreffende locatie.



## Kans 7

Win ruimte door voor bepaalde doelgroepen flexibeler om te gaan met parkeernormen

Bij elke nieuwe woningbouwlocatie komt het ingewikkelde parkeervraagstuk naar voren. Om meer woningen te kunnen realiseren is het nodig om in te schikken. Een optie is om anders naar de huidige parkeernormen en -waarden te kijken. Zo is er gesuggereerd om bij appartementen voor jongeren of ouderen, die gemiddeld een lagere parkeervraag hebben, andere parkeernormen te hanteren. En om te aanvaarden dat je je auto niet altijd voor je huis kan parkeren, maar wel 50 meter verderop. Versterking van openbaar vervoer en stimuleren van autodelen helpen ook om de parkeerdruk te verlagen.

## Kans 8

Participatie – moeilijk maar enorm kansrijk

Er zijn niet of nauwelijks mogelijkheden voor extra woningbouw zonder dat er nadelen worden ondervonden. Daarom is het zo belangrijk om tijdig participatietrajecten op te zetten. Er zijn projecten waar een goede participatie tot gedragen oplossingen heeft geleid. Dat maakt het 'humeur' rond zo'n project meteen een stuk zonniger. Voorwaarde is dat betrokkenen, waar onder de gemeente, zich open, proactief en constructief opstelt. Dat wordt door bewoners nu nog wel eens gemist, hier liggen zonder meer verbeterkansen.

Als uitvoerders van de woonconferentie Wonen in Huizen weten wij dat een het opzetten van goede participatie een moeilijke opgave is. Wat daarbij positief stemt is dat de gesprekken met en tussen Huizers in dit proces voor 99% constructief waren. Dat lijkt ons een goed vertrekpunt voor goede invulling van de participatie bij nieuwe projecten.

## Bijlagen (in apart document)

### Enquêteresultaten, posters, verslagen, ingekomen mails

- Bijlage 1. Zeven informatieposters
- Bijlage 2. Verslag eerste bijeenkomst 12 juni 2024
- Bijlage 3 Resultaten straatenquête – mei 2024
- Bijlage 4 Resultaten online enquête – juni 2024
- Bijlage 5 Verslag tweede bijeenkomst 9 juli 2024
- Bijlage 6 Verslagen van vier wijkbijeenkomsten – 2, 3, 4 en 5 september 2024
- Bijlage 7 Verslag webinar 10 september 2024
- Bijlage 8 Verslag derde bijeenkomst 6 november 2024
- Bijlage 9 Posters met concept-conclusies en kansen
- Bijlage 10 Verslag vierde bijeenkomst 4 december 2024
- Bijlage 11 Schriftelijke reacties (geanonimiseerd)