

Woningbehoefteonderzoek Ruimtelijke Koers Houten

9 oktober 2019



Inhoud



- Aanleiding en vraagstelling
- Per vraag (hoofdstuksgewijs) beantwoording
 - Eerst algemene conclusies
 - Daarna cijfermatige onderbouwingen

Aanleiding



De gemeente Houten werkt in 2019/2020 aan de Ruimtelijke Koers Houten. Met deze Koers geeft zij richting aan de gewenste ontwikkeling van de kernen in de gemeente, naast Houten ook 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal. Voor de onderbouwing van de Koers wil de gemeente Houten ondermeer een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Deze verkenning geeft primair aan welke woonvormen op welke plekken gewenst zijn en wat de ontwikkelingen in de bestaande voorraad betekenen voor de nieuwbouwopgave. Daarnaast geeft het aan waar opgaven liggen met betrekking tot wonen en zorg. Daarmee moeten bouwstenen ontstaan voor een kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de woningbouwopgave tot 2040.

Vraagstelling (algemeen)



- Welke woningen zijn nodig op welke plekken in de gemeente Houten om in de lokale en regionale woningbehoefte (en woonzorgbehoefte) te voorzien en voor welke woonvormen biedt Houten potentieel aantrekkelijke woonmilieus?
- Wat zijn de effecten van toevoegingen op de bestaande woningvoorraad, de doorstroming op de woningmarkt en de positionering en profilering van Houten in de regio?

Vraagstelling verdieping



- Een beschrijving van de huidige woningmarkt in Houten (nulsituatie) naar woningvoorraad, demografie, huur- en verkoopcores.
- Een nadere analyse van de prognoses die gelden voor de gemeente Houten. Hierbij moet scherper in beeld komen welke vraag in Houten te verwachten is (de indruk bestaat namelijk dat de huidige prognoses te veel uitgaan van een plancapaciteit en te weinig van de aanwezige potentie voor woningbouw). Daarbij moet de analyse verder gaan dan enkel een vaststelling van de lokale behoefte, of de afzetmogelijkheden van de bestaande plancapaciteit. Het gaat om de potentiële marktopnamecapaciteit van Houten voor verschillende doelgroepen.
- Een uitwerking van de meest optimale woningvoorraad voor Houten, vanuit de huidige bevolking en vanuit de ontwikkeling van doelgroepen de komende jaren (en de veranderopgave als we deze optimale voorraad afzetten tegen de huidige situatie, voor nu en in de toekomst).
- Een beeld van de mogelijkheden van de mate waarin Houten in staat is om de regionale woningbehoefte te bedienen, met een inschatting van mogelijkheden hiervoor vanuit het profiel (gezicht) van Houten. Daarbij wilt u een duiding wat een keuze voor woningbouw in Houten betekent voor de opgaven in de regio; per scenario (zie volgende punt) wilt u dit regio-effect in beeld hebben.
- Zicht op de mate waarin zoekgebieden van de Ruimtelijke Koers aansluiten bij de vragen van doelgroepen in Houten en de regio.
- Op basis van het voorgaande een aantal scenario's, waarbij per scenario een heldere keuze wordt neergezet, met per keuze de effecten zijn op de ontwikkeling van Houten, de bestaande woningvoorraad en de regionale positionering (welk deel weet je te binden naar leefstijlen, wat doet dat met andere delen van de regio). Deze scenario's helpen de politieke discussie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Houten.
- Aan de hand van het voorgaande een advies over de woningprogrammering voor Houten (kwantitatief en kwalitatief). Onderdeel van die programmering is in het bijzonder een advies over de opgave met betrekking tot wonen en zorg (hoe geef je hier invulling aan, hoe past de vastgoedopgave rond wonen en zorg binnen de Ruimtelijke Koers) en een advies met betrekking tot de veranderopgave in de sociale huursector.

Opzet presentatie uitkomsten



De afgelopen maanden hebben we op basis van bureaustudie een beeld gecreëerd van de Houtense en regionale woningmarkt. Daarbij zijn de (detail)vragen in de startnotitie van de gemeente het vertrekpunt geweest.

- Wij hebben ons gebaseerd op gegevens vanuit het regionale U16-onderzoek en daarop de nodige lokale verdiepingen aangebracht, mede door meer lokale informatie van gemeente en Viveste.
- Daarnaast hebben we verdiepend gekeken naar Primos- en PBL-/CBS-prognoses. Welke aannames zitten hier achter? Ook hebben we bestaande leefstijlonderzoeken (BSR, Motivaction) voor Houten verbonden met het regionale onderzoek.
- Bij het U16-onderzoek was WoON2018 nog niet beschikbaar. Op onderdelen hebben we dit gebruikt om uitkomsten nader te duiden (gegevens zijn alleen op regionaal niveau beschikbaar en bruikbaar, maar geven wel referenties). Op basis daarvan kunnen we een onderbouwde inschatting maken van te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de gemeente Houten. In hoofdzaak doen we dit op gemeenteniveau, op onderdelen met een uitwerking naar de kernen.

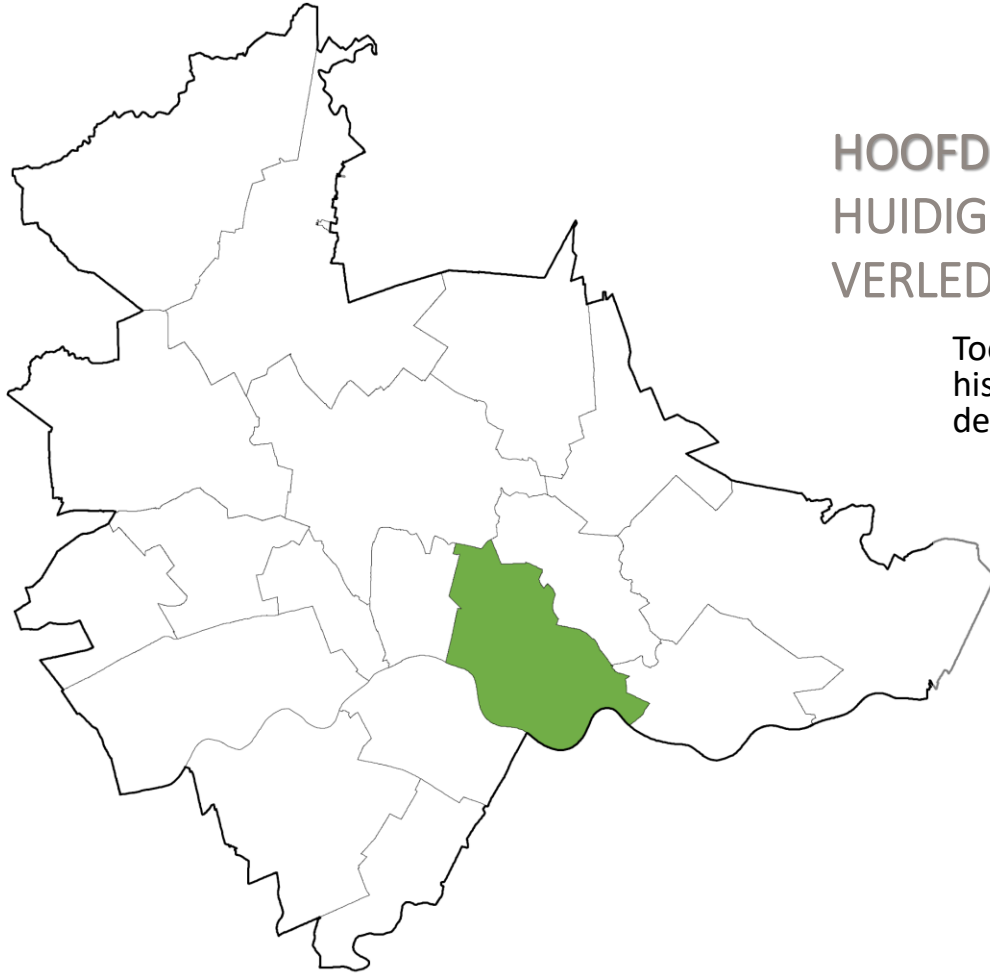
We hebben gegevens zo actueel mogelijk weergegeven. Daarbij kan het zijn dat op verschillende schaalniveaus en bij verschillende onderwerpen de tijdshorizon iets verschilt. Zo weten we voor de sociale huur ook verhuurresultaten voor de 1^e helft van 2019, terwijl verkoopcijfers tot eind 2018 lopen. Ook op het niveau van Houten hebben we vaak recentere gegevens, dan voor de regiogemeenten.

De hoofdstukindeling die we volgen, volgt de vraagstelling van de gemeente in haar startnotitie.



HOOFDSTUK 1

HUIDIGE SITUATIE HOUTEN (HEDEN, VERLEDEN EN HISTORISCHE ONTWIKKELING)



Toelichting: geef inzicht in het heden, verleden en de historische ontwikkeling van relevante kenmerken van de Houtense woningvoorraad en bevolking.

- Wat is de woningvoorraad (kwantiteit en kwaliteit) (2019)?
- Wat is de demografie (2019)?
- Wat is de huishoudenssamenstelling (inclusief relevante kenmerken zoals type, inkomen en leefstijlen) (2019)?
- Wat is het verhuisgedrag (zoals vestiging, vertrek, saldo op basis van relevante kenmerken zoals huishoudenstype)?
- Wat is de huidige woningmarkt (koop & huur)?

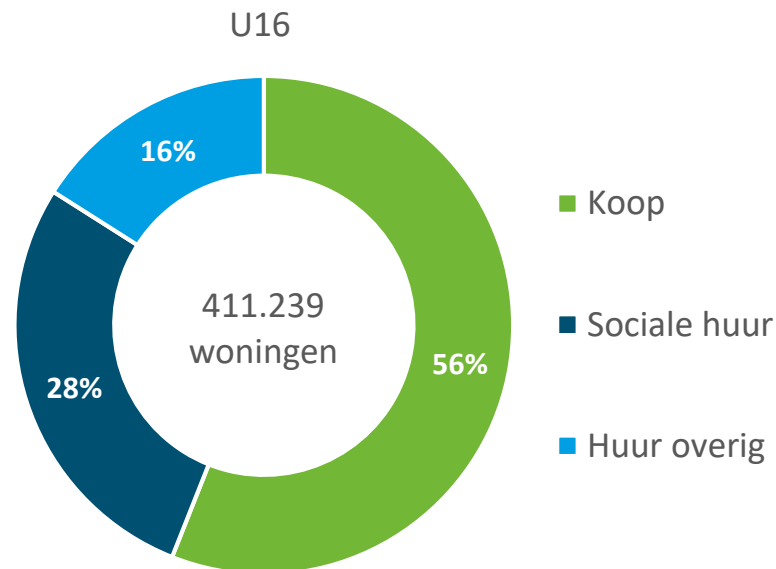
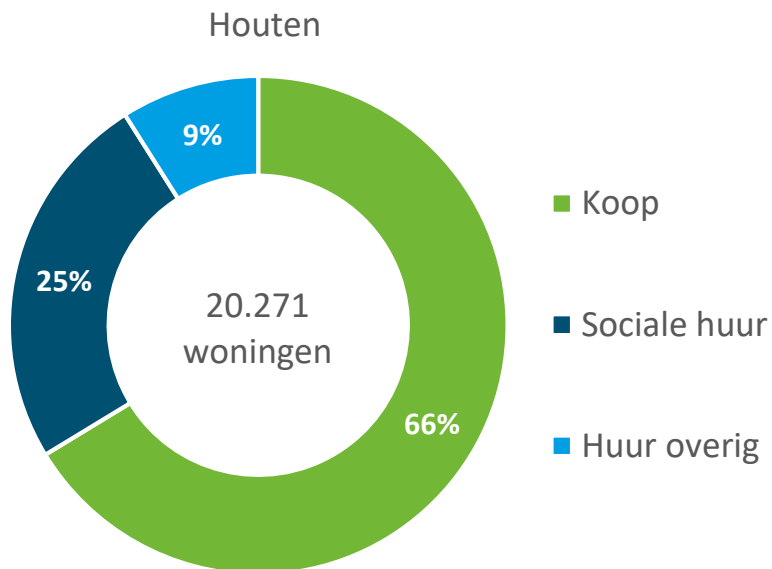
Wat is de woningvoorraad?



- In Houten staan per 1 januari 2019 20.271 woningen. Kenmerkend voor de woningvoorraad van Houten is enerzijds het aandeel koopwoningen (2/3 deel, terwijl in de regio dat 56% is) en anderzijds vooral het grote aantal rij/hoekwoningen (met name in de koopsector).
- Deze rij/hoekwoningen in de koopsector hebben vaak een behoorlijk prijsniveau. Slechts 10% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder € 250.000. 50% heeft een prijs tussen € 250.000 en € 350.000. 40% is zelfs duurder dan € 350.000. Boven € 250.000 zijn dit vooral grondgebonden woningen. Later gaan we in op de verhouding tussen dit prijspeil en de bestedingsmogelijkheden van woningzoekenden. Daaruit blijkt dat voor veel woningzoekenden de prijs hoog zijn, omdat voor huishoudens met een inkomen van € 65.000 (ruim boven modaal, waarbij we geen rekening houden met eventueel vermogen) een woning van € 250.000 het maximaal haalbare is.
- In de koopsector zijn relatief weinig appartementen (10% van de koopwoningen). In de regio is dit 20% van de koopwoningen.
- In de huur is het aandeel grondgebonden woningen en appartementen meer gelijk gespreid (50-50). Viveste heeft 4.990 huurwoningen, 85% in de prijsklasse tot de liberalisatiegrens (€ 720). De helft van de woningvoorraad heeft een prijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597).
- Van de sociale huurwoningen die vrijkomen bij doorstroming heeft een steeds groter deel een bereikbare huurprijs voor mensen met een inkomen tot de Huurtoeslaggrens: in 2015 was dit minder dan 30%, inmiddels ruim 70%. Dit zijn vooral appartementen, de stijging van huizen met een bereikbare huurprijs is gevolg van het passend toewijzen sinds 2016. Grondgebonden woningen hebben vaak een huurprijs boven de aftoppingsgrens en zijn voor gezinshuishoudens met een zeer laag inkomen (tot grens huurtoeslag, aangewezen op passend toewijzen) moeilijk bereikbaar.

Woningvoorraad naar eigendom 2019

Bron: CBS Statline, Waarstaatjegemeente, 2019

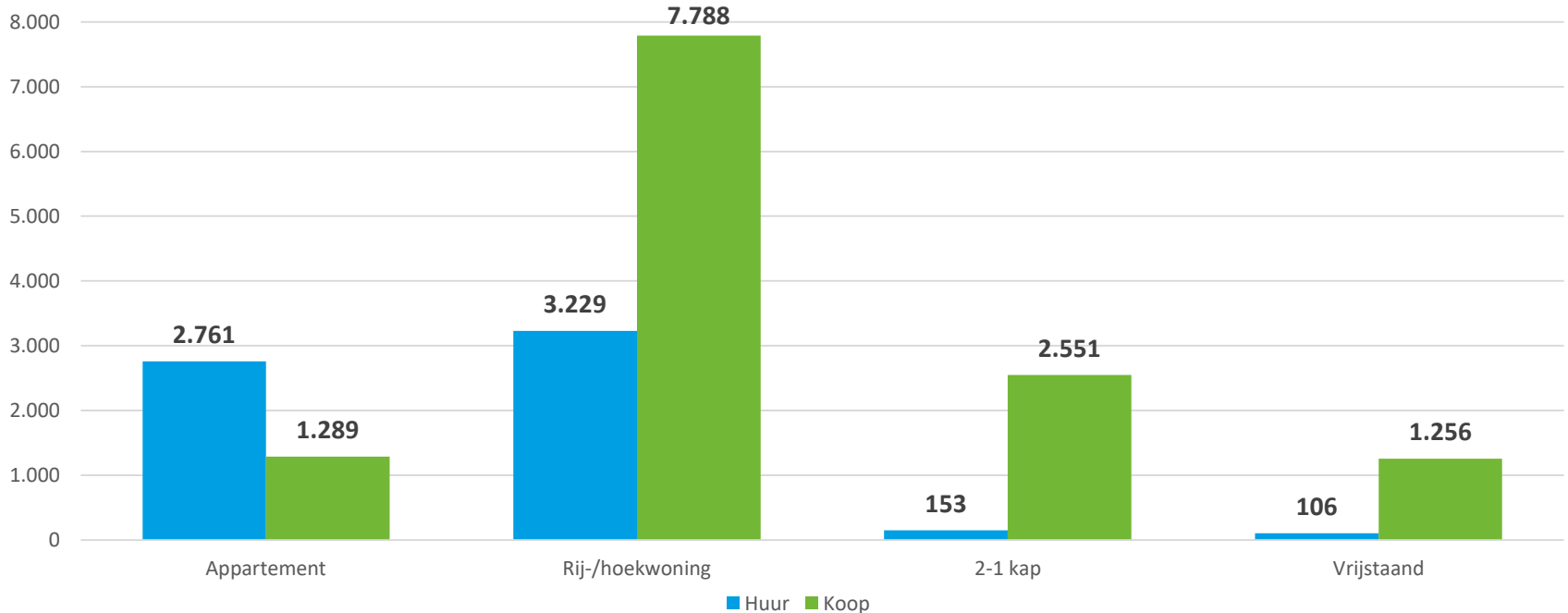


Houten heeft in vergelijking met de U16-regio een laag percentage particuliere huur en een hoger percentage koopwoningen.

Woningvoorraad woningtype 2019



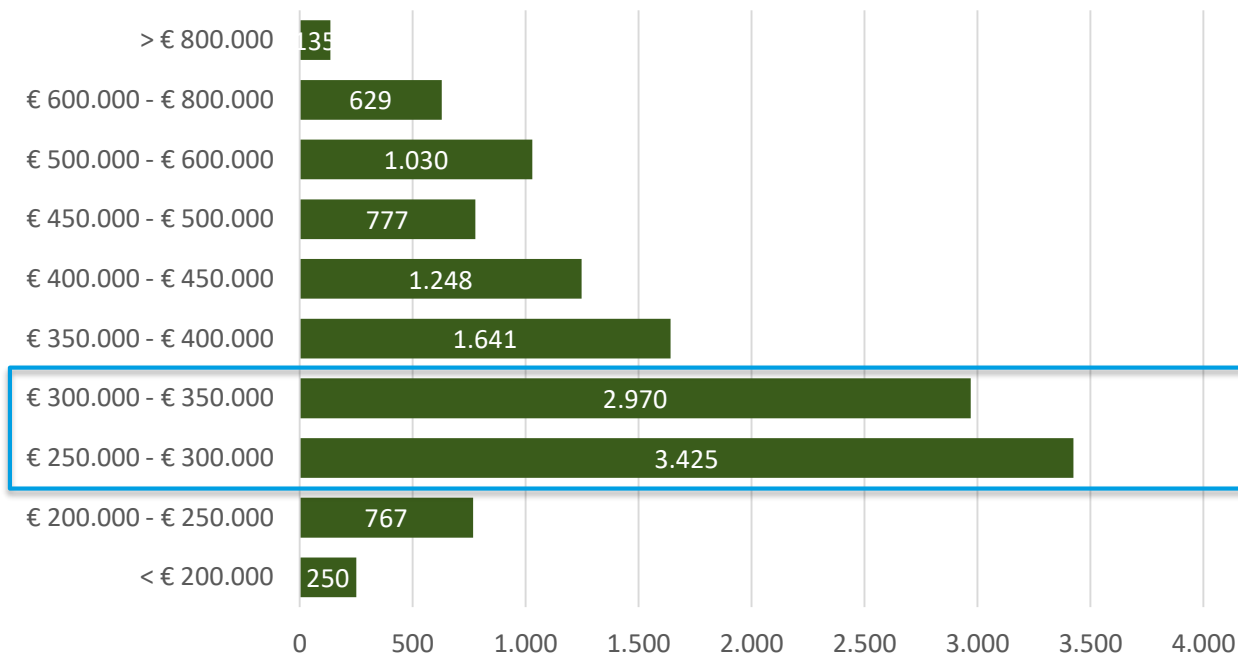
Bron: WOZ-registratie gemeente



In de woningvoorraad zie je dat de type woningen in de voorraad tussen huur- en koopwoningen verschilt. Zo bestaat veruit het grootste gedeelte van de koopvoorraad uit rij- en hoekwoningen. Bij de huurvoorraad is dit woningtype ook het meest voorkomend, maar wordt deze groep opgevolgd door appartementen. De voorraad 2-1 kap en vrijstaande woningen is minimaal in de huurvoorraad.

Koopvoorraad naar WOZ waarde 2019

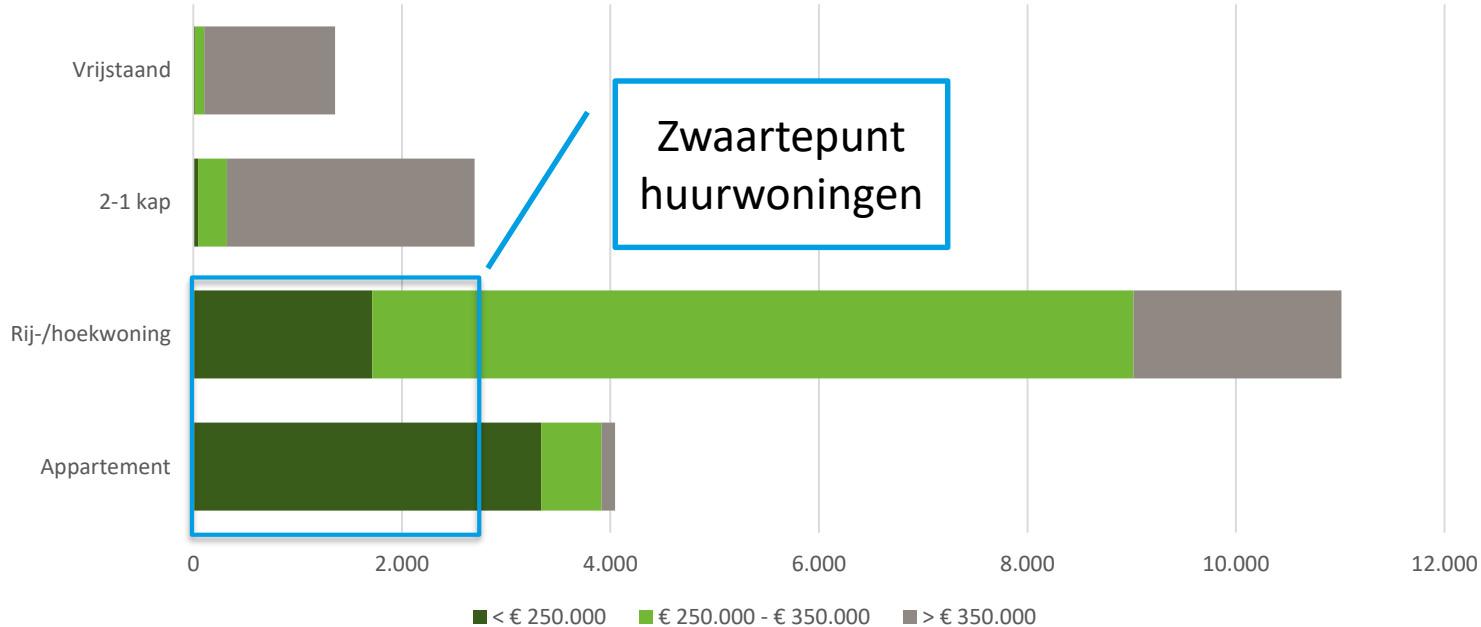
Bron: WOZ-registratie gemeente



Houten heeft een vrij stevig profiel van koopwoningen van €250.000 tot €350.000. Dit is 50% van het koopaanbod. 40% van de woningen is duurder (vooral rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen) 10% van de woningen is goedkoper dan €250.000 (vooral appartementen).

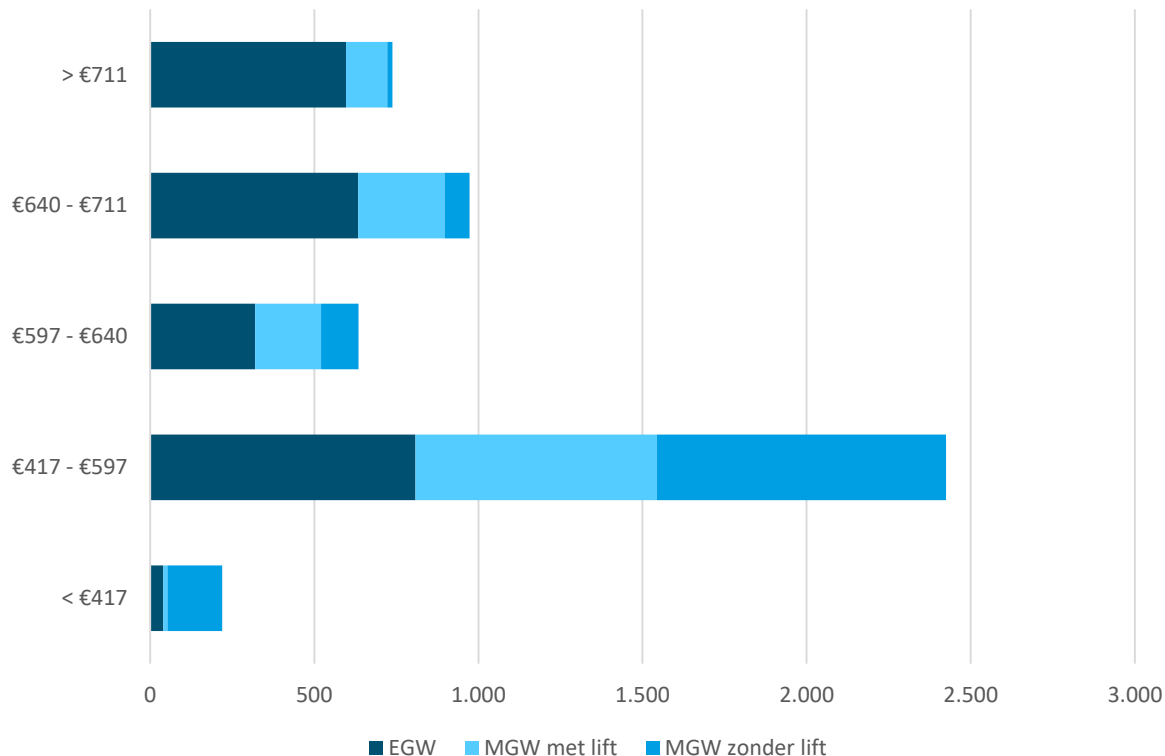
Woningvoorraad naar prijsklasse 2019

Bron: WOZ-registratie gemeente



Corporatiewoningen Viveste naar huurprijs 2019

Bron: VHE-bestand Viveste



Tot € 597 ligt het zwaartepunt bij appartementen (MGW). Gezinnen met kinderen die voor sociale huur gaan, zijn in belangrijke mate aangewezen op woningen boven de aftoppingsgrenzen. Met huurtoeslag onder de aftoppingsgrenzen is de keuze voor hen beperkt. Dit komt ook door het kwalitatief relatief goede huurwoningbezit in Houten.

Betaalbaarheid voorraad Viveste 2019

Eengezinswoningen

	< 1 ^e Aftoppingsgrens	< 2 ^e Aftoppingsgrens	< Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens
1 of 2 kamers	135	12	8	3
3 kamers	466	112	139	29
4+ kamers	247	196	487	565
totaal	848	320	634	597

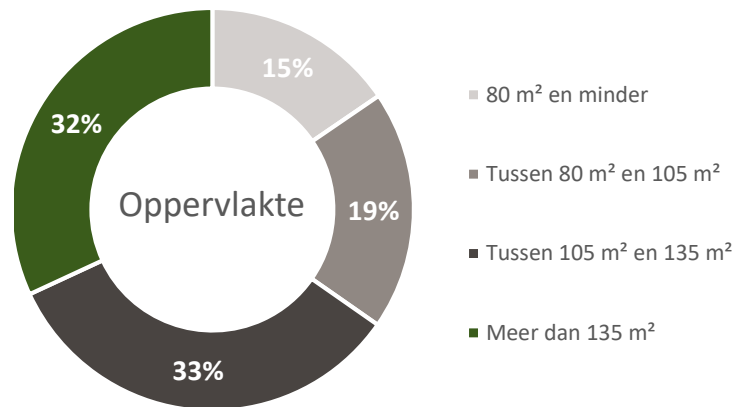
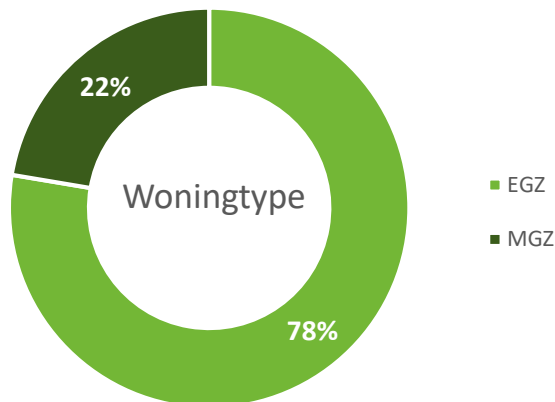
Appartementen

	< 1 ^e Aftoppingsgrens	< 2 ^e Aftoppingsgrens	< Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens
1 of 2 kamers	973	58	62	20
3 kamers	818	249	254	102
4+ kamers	6	8	23	19
Totaal	1.797	315	339	141

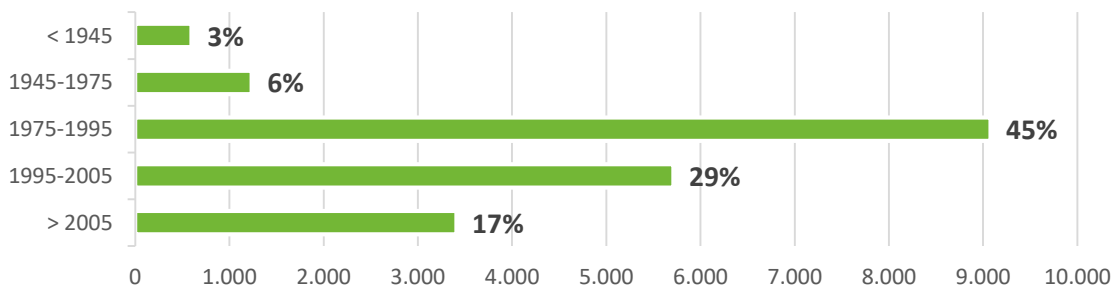
De samenstelling van huurwoningen van Viveste naar grootte en prijs verdeelt zich redelijk over de verschillende prijsklassen. Er zijn bij eengezinswoningen weinig woningen onder de 2^e aftoppingsgrens. Zeker de grotere huurwoning (voor grote gezinnen) kennen een huur veelal boven de aftoppingsgrenzen, en dus niet bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen (tot huurtoeslaggrens). Voor gezinnen met kinderen met een laag inkomen zijn er dus weinig woningen, al blijkt deze groep in de praktijk van beperkte omvang (zie verderop).

Woningvoorraad naar kenmerken 2019

Bron: CBS Statline, 2019



Naar bouwjaarklasse



Grofweg 1 op de 5 woningen in Houten is een appartement. Qua oppervlakte is ongeveer 2 op de 3 woningen groter dan 105m². Houten heeft een klein gedeelte gedateerde woningvoorraad. Bijna de helft van de woningen komt uit de periode 1975-1995.

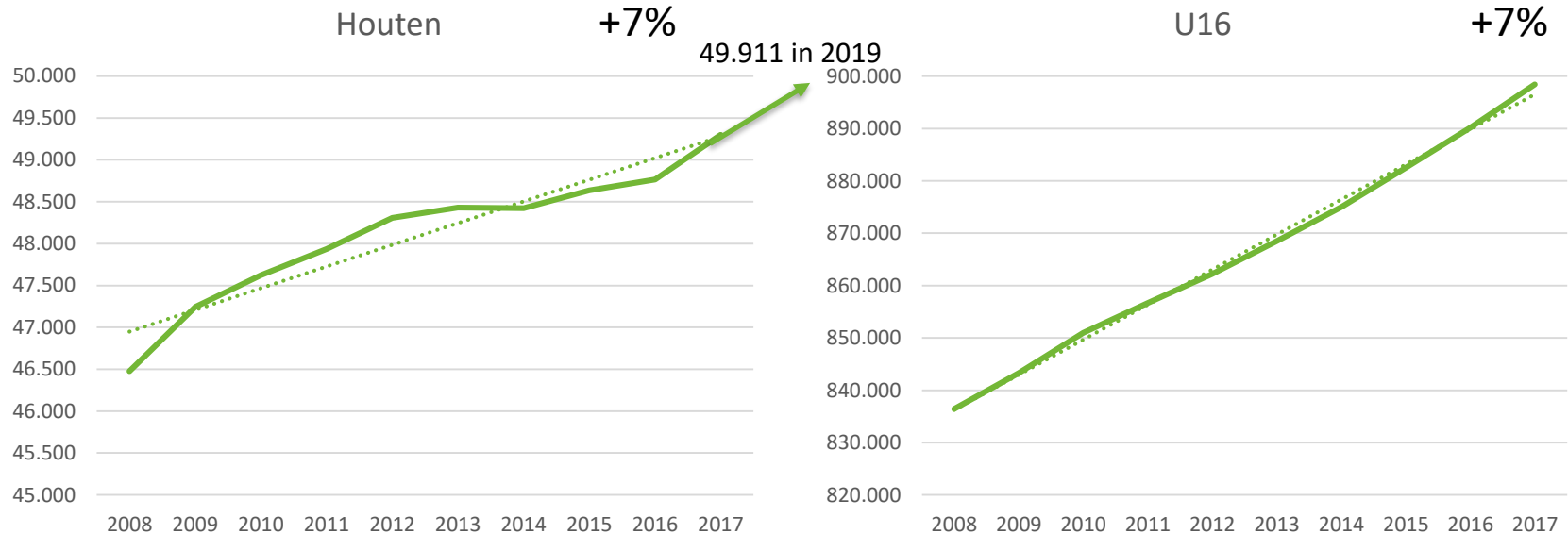
Wat is de demografie?



- Het aantal inwoners in Houten steeg van 46.500 in 2008 naar circa 49.911 in 2019 (een groei van 7%). In de U16 was de bevolkingsgroei vergelijkbaar.
- De woningvoorraad is in diezelfde periode in Houten relatief minder snel gegroeid dan elders in de regio: in Houten een groei van 14%, in de hele U16 23%. Dit is opmerkelijk, want de ontwikkeling van het aantal inwoners lag op het regionale niveau. Dit betekent dat de gezinsverdunding (afname van het aantal mensen per huishouden) relatief beperkt is in Houten. Dit komt ook doordat Houten als gezinsgemeente veel mensen heeft in de middenleeftijdsgroepen, en nog relatief weinig empty-nesters. De gezinsverdunding zal op termijn zich meer voor gaan doen.
- De natuurlijke aanwas (aantal geboorten minus aantal sterfgevallen) in Houten leidt jaarlijks tot een ruime groei van het aantal inwoners. Deze groei neemt wel iets af, doordat het aantal sterfgevallen (nu nog bescheiden) oploopt, als gevolg van de vergrijzing.
- Tot en met 2008 kende Houten meer vestigers dan mensen die vertrokken uit de gemeente (een vestigingsoverschot). In de periode 2009-2015 was dit saldo negatief, waardoor de groei van de bevolking geremd werd. Vanaf 2016 zijn er weer meer vestigers. Het aantal vertrekkers bleef in deze jaren redelijk constant (dit lijkt een behoorlijk autonome ontwikkeling), maar het aantal vestigers fluctueerde: een afname tussen 2008 en 2015 een toename na 2015. Voor Houten lijkt dit een indicatie dat het aantal vestigers meer beïnvloedbaar is dan het vertrek. Beleid gericht op groei van Houten zal dan ook meer gericht moeten zijn op werven van vestigers, dan 'voorkomen' van vertrek. Aandachtspunt is daarbij dat Houten juist in de crisisjaren het relatief minder goed deed. Dit zien we vooral bij woningenmarkten die relatief gevoelig zijn voor economische voor- en tegenspoed (en dus sterk meebewegen met de conjunctuur). Dit vraagt voor Houten aandacht bij voorgenomen ontwikkelingen.
- Het buitenlands migratiesaldo is licht positief (circa 40 personen per jaar) in Houten. In de U16 ligt dit saldo substantieel hoger en dit is de afgelopen jaren ook sterk toegenomen. Houten heeft in 2014-2016 ook meer vestiging vanuit het buitenland. Dit gaat echter samen met de komst van veel asielmigranten. Houten heeft (nog) geen duidelijk profiel voor internationale woningzoekenden (expats).

Terugblik bevolking 2008-2018

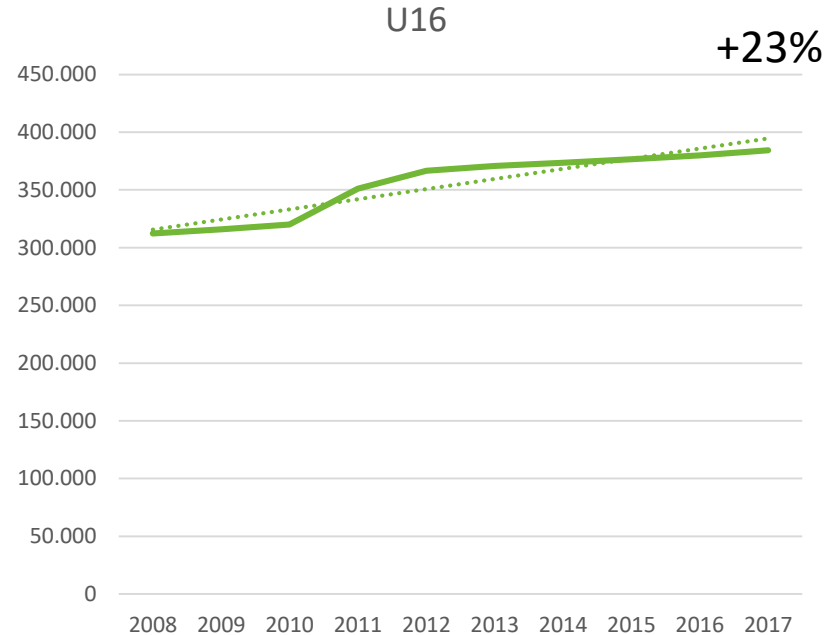
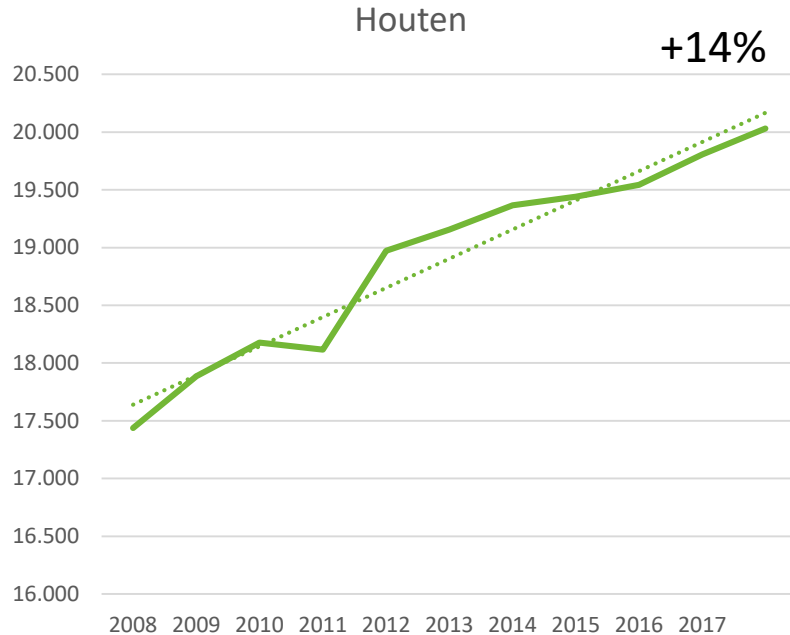
Bron: CBS Statline, 2019



De bevolking van Houten groeit in het zelfde tempo als de gemiddelde regionale groei. Deze groei is vooral het gevolg van meer geboortes dan overlijdens.

Terugblik woningvoorraad 2008-2018

Bron: CBS Statline, 2019



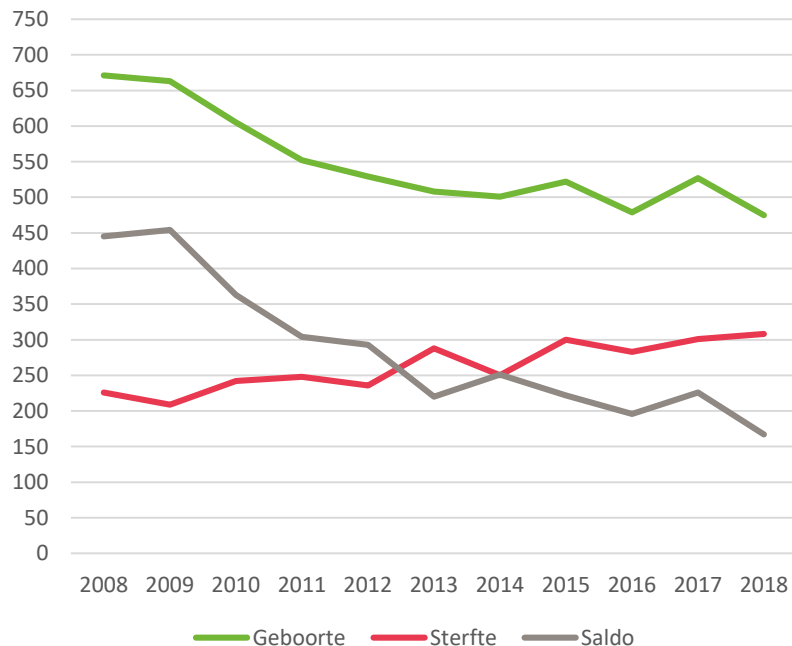
Groei van de woningvoorraad was beperkt, terwijl bevolkingsgroei wel op het regionale gemiddelde lag. Dit betekent minder huishoudensverduunning. Oorzaak is de wat jongere bevolking in Houten, en minder vergrijzing. Gezinshuishoudens vormen voor Houten nog altijd een belangrijke doelgroep.

Terugblik geboorte/sterfte 2008-2018

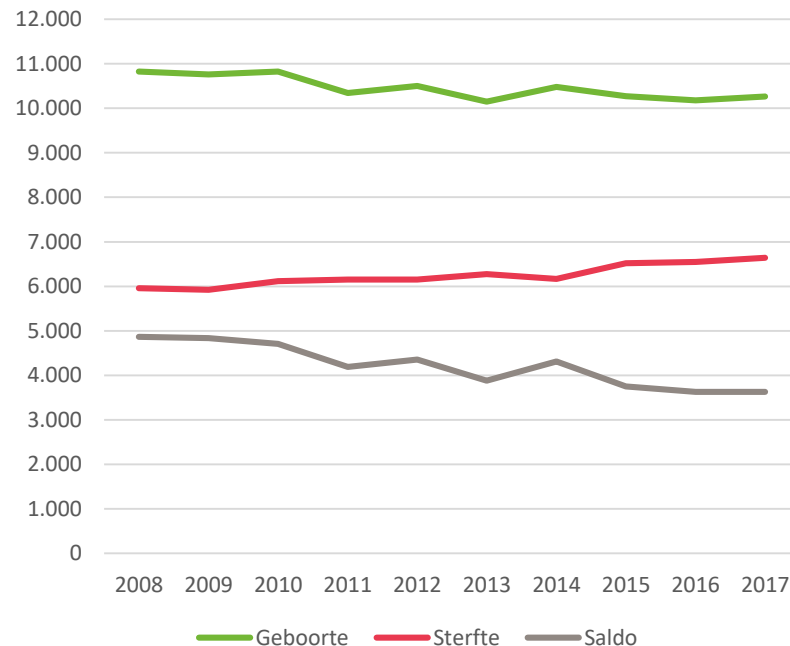
Bron: CBS Statline, 2019



Houten



U16



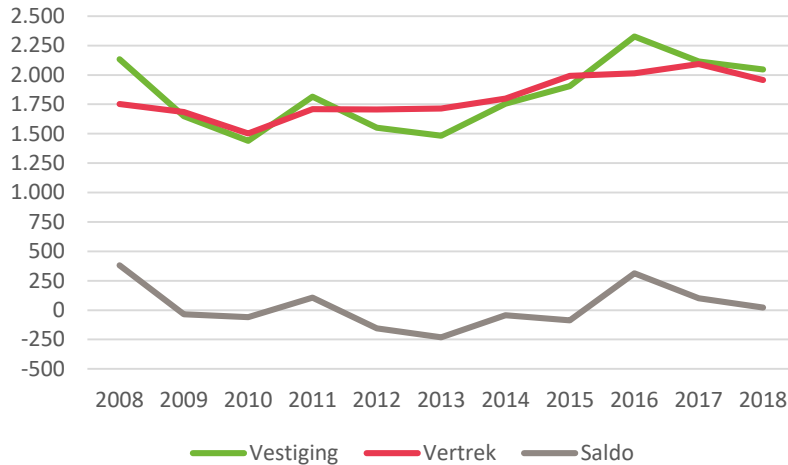
Geboortecijfer in Houten is de afgelopen jaren redelijk stabiel. Het sterftcijfer loopt voorzichtig iets op (van 225 personen richting 300 personen per jaar).

Terugblik binnenlandse migratie 2008-2018

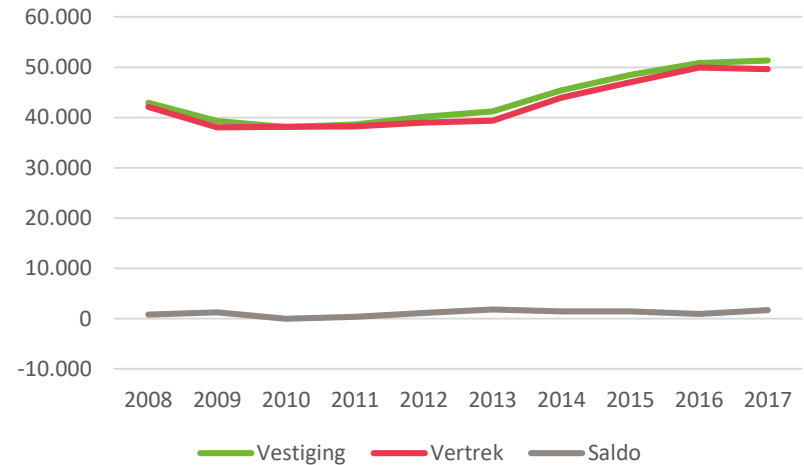
Bron: CBS Statline, 2019



Houten



U16



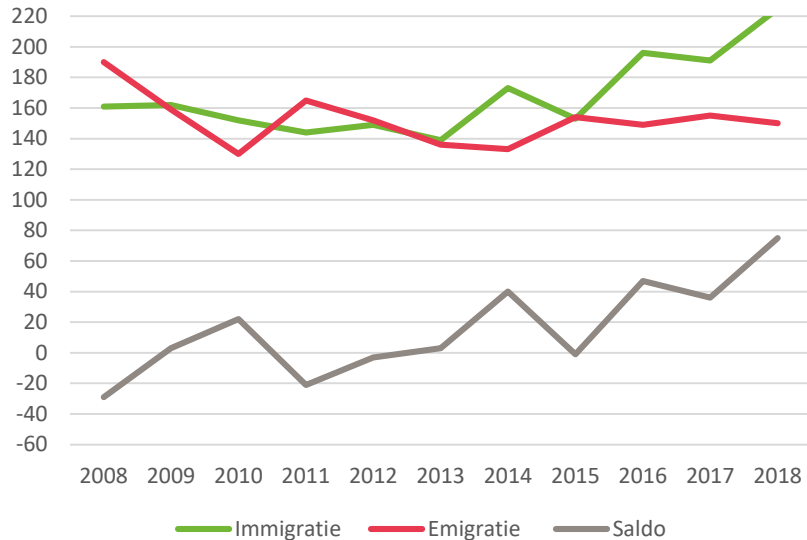
Vanaf 2014 / 2015 zien we een oplopende dynamiek op de woningmarkt; zowel in de regio als in Houten. Dit zijn de jaren na de economische crisis met herstel van consumentenvertrouwen. Houten profiteert (kijkend naar het aantal vestigers) sterk van dit consumentenvertrouwen, al lijkt de terugval tijdens de economische crisis ook groot. Dit speelt overal, maar in Houten dus relatief meer. Dit is een indicatie dat Houten relatief gevoelig is voor economische fluctuaties tijdens een economische crisis. Met deze onzekerheid zul je bij je ruimtelijke planning rekening moeten houden.

Terugblik buitenlandse migratie 2008-2018

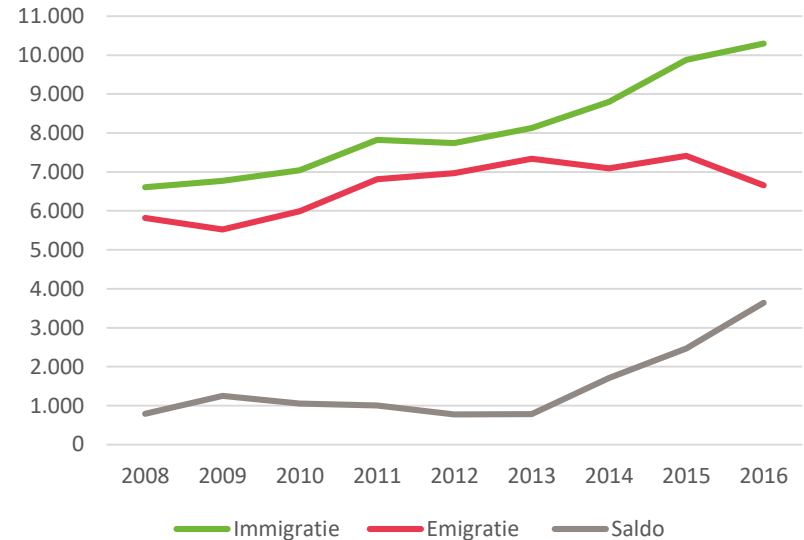
Bron: CBS Statline, 2019



Houten



U16



De buitenlandse migratie kent in Houten behoorlijke fluctuaties. De immigratie vanuit het buitenland naar Nederland groeit de afgelopen jaren, al laat de groei in Houten (+40% tussen 2008 en 2018) een minder gestaag stijgende lijn zien vergeleken met de U16 (+56%). Deze groei komt door komst van vluchtelingen, arbeidsmigranten en expats. De emigratie is vrij stabiel alle jaren.

Wat is de huishoudenssamenstelling?



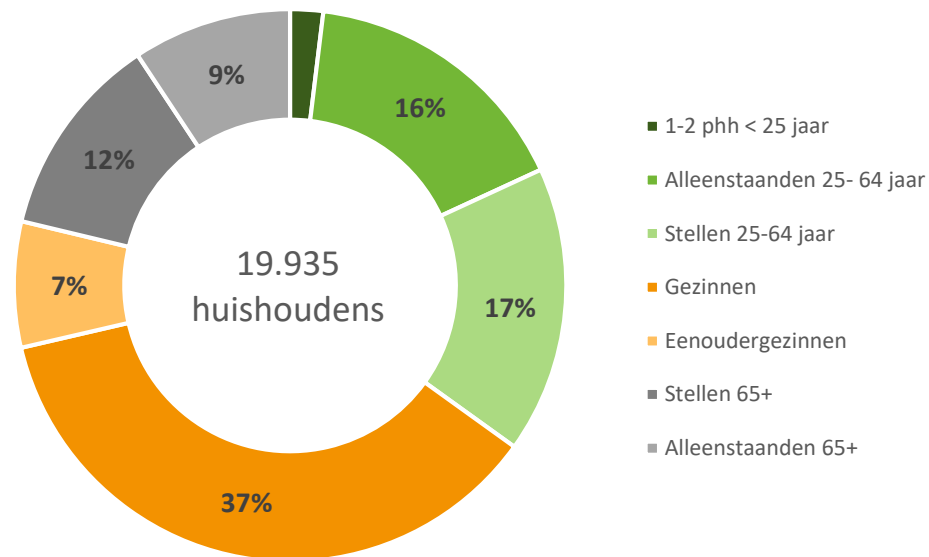
- Op 1-1-2019 telt Houten 49.911 inwoners, 19.935 huishoudens, zij wonen in 20.271 woningen
- 44% van de huishoudens is een (eenouder)gezin in Houten. Dit percentage ligt net wat hoger dan het aandeel gezinnen in de gehele U16
- Het aandeel (eenouder)gezinnen in Houten nam de afgelopen jaren af van 49% in 2006 naar 44% in 2019. Enerzijds komt dit doordat bij Houtense gezinshuishoudens de kinderen de deur uit gaan en mensen als 'empty-nester' achterblijven. Anderzijds komt dit door minder instroom van gezinnen als gevolg van een beperkter woningbouwprogramma in de afgelopen jaren. Het (absolute) aantal gezinnen neemt door de jaren heen wel toe.
- Houten heeft naar verhouding minder huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar dan de U16. Zouden we de gemeente Utrecht niet meerekenen dan ontstaat een ander beeld:
 - Het aandeel tot 25 jaar in de bevolking is groter dan in de U16 (excl. Utrecht): 31,4% versus 28,6%
 - Het aandeel 55-64 jaar in de bevolking is ook groter: 15,9% versus 14,2% (een indicatie dat de vergrijzing over een tien tot twintig jaar zich voordoet, wat later dan gemiddeld in de regio; toch zien we later in de woningbehoefte dat dit nu al leidt tot een veranderende vraag van meer kleine huishoudens.)
 - Het aandeel 65-74 jaar in de bevolking is kleiner: 9,1% versus 11,6%
 - Het aandeel 75+ in de bevolking is kleiner: 5,2% versus 8,4%
- Een derde van de huishoudens heeft een inkomen behorend tot de corporatiedoelgroep. Dit zijn vooral alleenstaanden, mensen met één inkomen. Voor hogere inkomens geldt dat dit vaak stellen en gezinnen zijn tussen 25 jaar en 65 jaar; en in mindere mate 65-plus (tweeverdieners). De scheiding tussen één- en tweeverdieners lijkt dan ook zeer bepalend voor de mogelijkheden op de woningmarkt.

Inwoners en huishoudens 1-1-2019

Bron: CBS Statline, 2019



Inwoners	Aantal	%
0-14 jaar	9.770	20%
15-24 jaar	5.904	12%
25-34 jaar	5.267	11%
35-44 jaar	6.152	12%
45-54 jaar	7.743	15%
55-64 jaar	7.933	16%
65-74 jaar	4.563	9%
75-84 jaar	1.870	4%
85+ jaar	709	1%
Totaal	49.911	100%

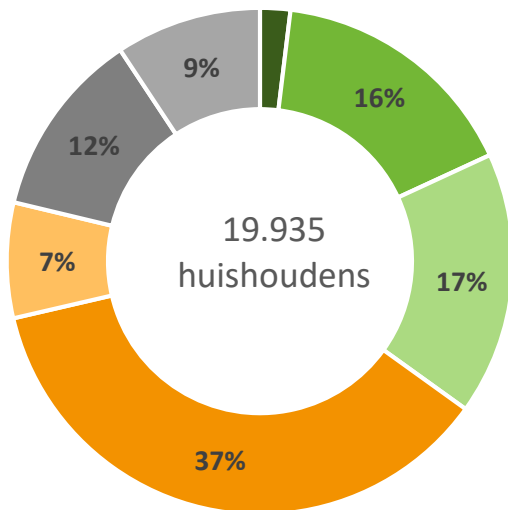


Huishoudens 1-1-2019

Bron: CBS Statline, 2019



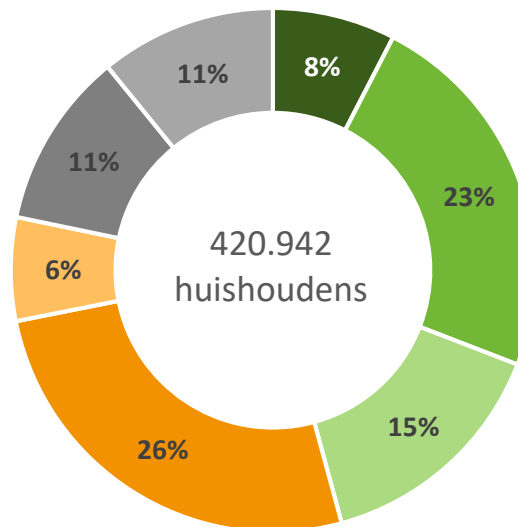
Houten



19.935
huishoudens

- 1-2 phh < 25 jaar
- Alleenstaanden 25- 64 jaar
- Stellen 25-64 jaar
- Gezinnen
- Eenoudergezinnen
- Stellen 65+
- Alleenstaanden 65+

U16



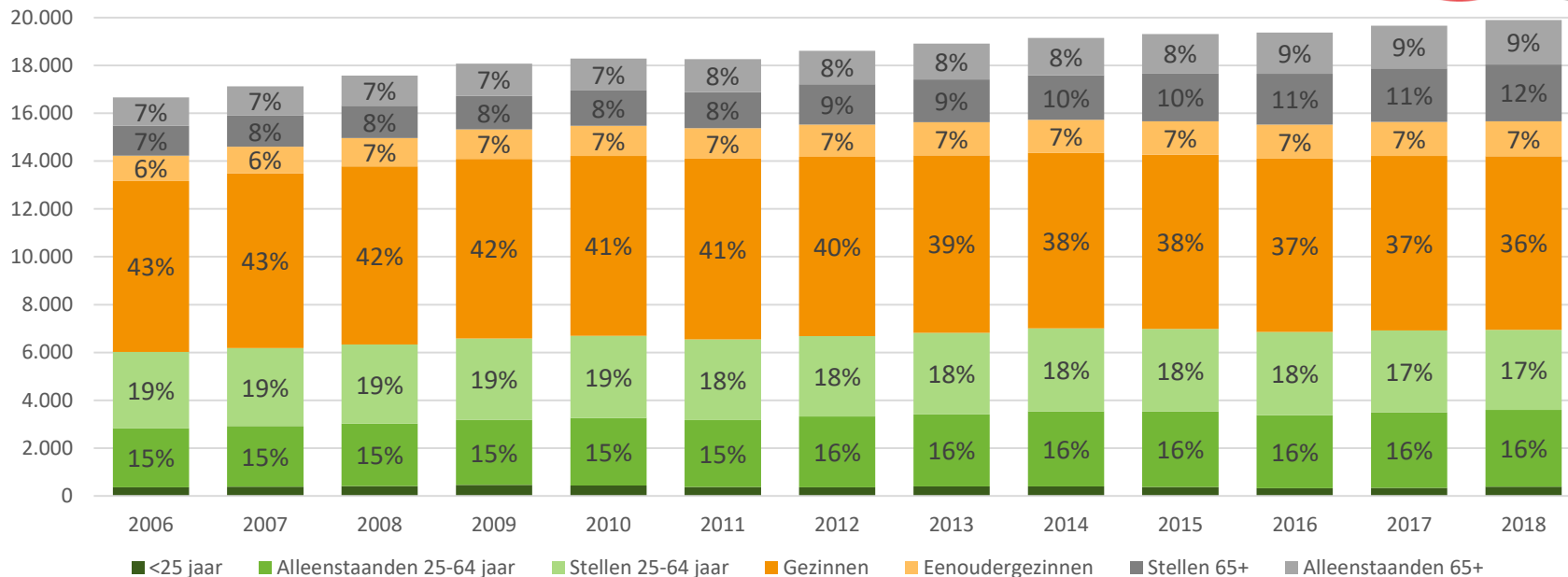
420.942
huishoudens

- 1-2 phh < 25 jaar
- Alleenstaanden 25-64 jaar
- Stellen 25-64 jaar
- Gezinnen
- Eenoudergezinnen
- Stellen 65+
- Alleenstaanden 65+

Gezinnen zijn de meest voorkomende huishoudensgroep in Houten. Het aandeel hiervan (37%), ligt hoger dan de U16. Het aandeel alleenstaanden is in de U16 7% hoger dan in Houten.

Huishoudenssamenstelling 2006-2018

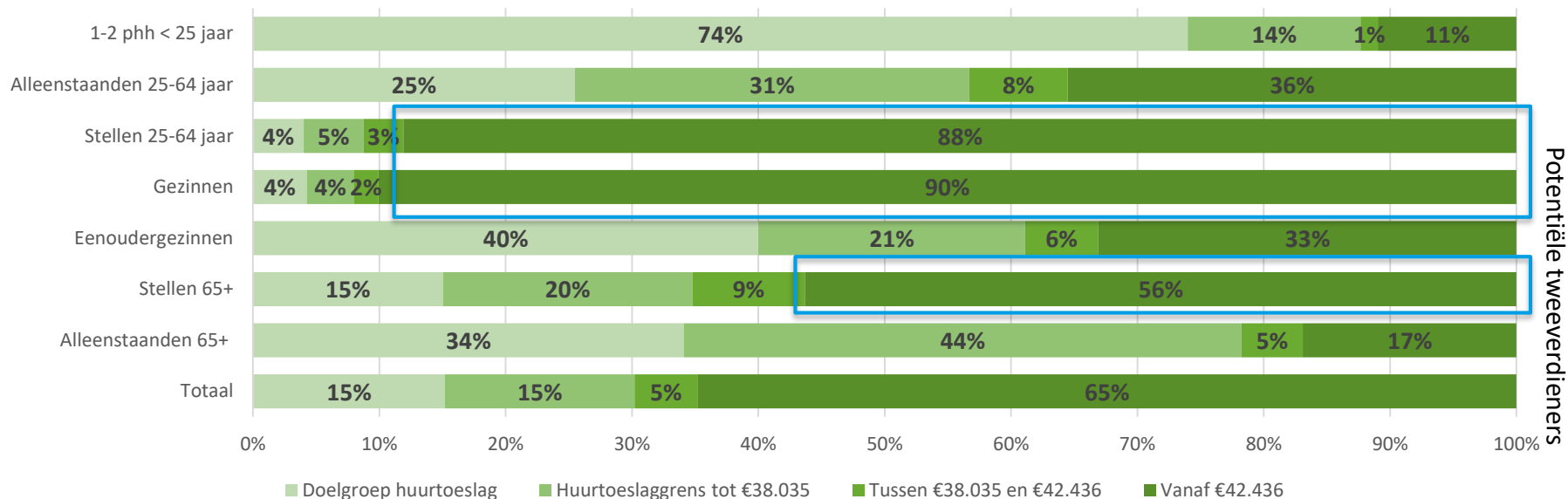
Bron: CBS Statline, 2019



We zien vanaf 2006 een voorzichtige stijging in het aantal alleenstaanden van zowel 25-64 jaar en 65+. Ook zien we een stijging in de huishoudens (stellen 65+) waarvan het aannemelijk is dat ze in de (nabije) toekomst alleenstaand worden.

Huishoudens naar inkomen 2017

Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019



Er is een duidelijk verschil in inkomensniveau tussen alleenstaanden en stellen / gezinnen. Bij situaties waar sprake is van eenverdieners (alleenstaanden en eenoudergezinnen) zien we relatief veel huishoudens behorend tot de doelgroep van de corporaties. Gezinnen met kinderen en stellen (met veelal twee inkomens) hebben veel vaker een hoog inkomen en behoren nauwelijks tot de doelgroep van de corporatie. Waar we eerder zagen dat er weinig passende woningen waren voor gezinnen met een laag inkomen, sluit dat dus aan bij de gunstiger inkomenspositie van gezinnen.

Leefstijlen (onderdeel huishoudensopbouw)



De vraag naar woningen is niet alleen afhankelijk van gezinsfase en inkomen, maar ook van leefstijl. Er zijn verschillende leefstijlbenaderingen die uitgaan van waardeoriëntatie (traditioneel of modern) en statusgevoeligheid. Op basis van een analyse van verschillende benaderingen hebben we een leefstijlindeling uitgewerkt.

Deze leefstijlbenadering biedt ook houvast voor de ruimtelijke invulling van woningbouwplannen. Hoe sluiten we aan bij de vraag die op Houten afkomt, maar ook hoe sluit Houten aan op de vraag van leefstijlen in de regio?

Er zijn diverse leefstijlbenaderingen elk met een eigen waarde. Kern van deze benaderingen is dat ze uitgaan van belangrijke waarden die bepaalde groepen met elkaar delen. De benaderingen van **BSR** en **Motivaction** kennen een breed toepassingsbereik, ingegeven vanuit de marketing. Deze benaderingen zijn ook bruikbaar voor een analyse van de woningmarkt. Vanuit **Companen** zijn de kwaliteiten van deze benadering samengevoegd in een pragmatische leefstijlindeling, met kenmerken die voor de woningmarkt belangrijk zijn.

In het vervolg presenteren we eerst welke leefstijlen volgens de verschillende benaderingen in Houten (volgens het huidige woonmilieu van Houten en de kernen) kansrijk zijn. Daarna lichten we dit nader toe vanuit de verschillende benaderingen.

Welke leefstijlengroepen richten zich op Houten?

Smartagent/ BSR:

- In de dorpen, en in de oude kern van Houten, wonen relatief veel leefstijlen met een traditioneel waardepatroon. Zij houden van het bekende en structuren (sociaal en fysiek). Zij hechten aan privacy, rust en veiligheid. Traditionele vormgeving en een rustige groei van de gemeenschap passen hierbij.
- In de kern Houten zien we enerzijds gele leefstijlen; ook vaak met een traditioneel waardepatroon. Zij kiezen voor harmonie, sociale verbindingen, en vaak een wat dorps profiel. Zij wonen verspreid over Houten.
- In de nieuwe wijken van de kern Houten wonen mensen met een blauwe leefstijl. Zij zijn doorgaans meer individualistisch en statusgevoelig. Hun sociale binding met de omgeving is beperkt. Zij maken rationele keuzes.

Motivaction (met duidelijke parallellen in voorkeur met BSR). Belangrijke leefstijlen voor Houten vanuit deze benadering zijn:

- Nieuwe conservatieven (koopkrachtige huishoudens die een woning en woonomgeving met kwaliteit vragen). Status, kwaliteit, klassieke uitstraling zijn voor hen belangrijk. Deze groep kent overeenkomsten met de groene en blauwe leefstijl.
- Opwaarts mobielen (Woning moet beschikken over luxe, comfort en status). De woning is het visitekaartje (ook status), liefst in een wijk met gelijkgestemden, en in voor nieuwe ontwikkelingen (gadgets). Voorkeur voor een moderne of historiserende uitstraling. Ook hier parallellen met de blauwe leefstijl.
- Moderne burgerij (Vallen niet graag uit de toon, ook niet met hun woning). Hechten aan sociale contacten, in buurten met gelijkgestemden, en traditionele architectuur. De omgeving moet rustig zijn. Parallellen met gele en groene leefstijlen.

Companen (obv de samenstelling van groepen die in Houten wonen en gaan wonen, naar inkomen, generatie, opleiding):

- Traditionele waarden. Zij kiezen voor traditionele vormgeving, goede prijs-kwaliteitverhouding, liever kopen, veiligheid en rust, privacy en sociale binding. Auto voor de deur.
- Nieuwere delen (vb. Leebrug en Hofstad) in beperkte mate (post)modern waardepatroon. Zij kiezen voor comfort en modernere architectuur in een groene omgeving. Zij kiezen vaak voor verduurzaming / alternatieve mobiliteit.

Samenvattende kenmerken van leefstijlgroepen die in Houten wonen / zoeken



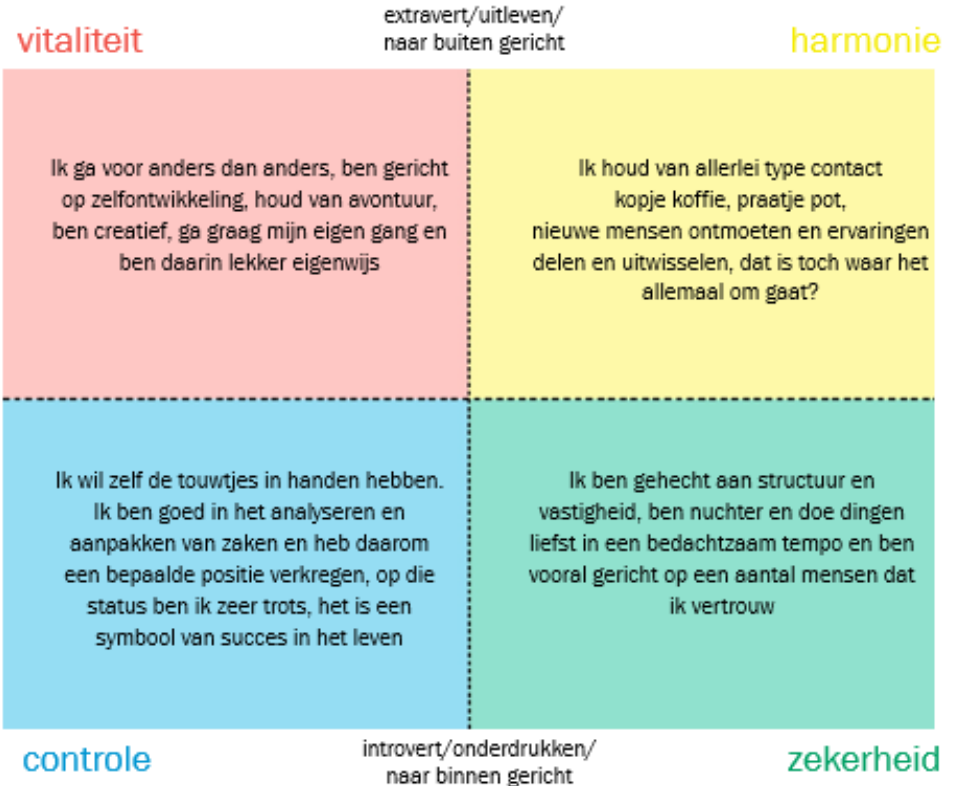
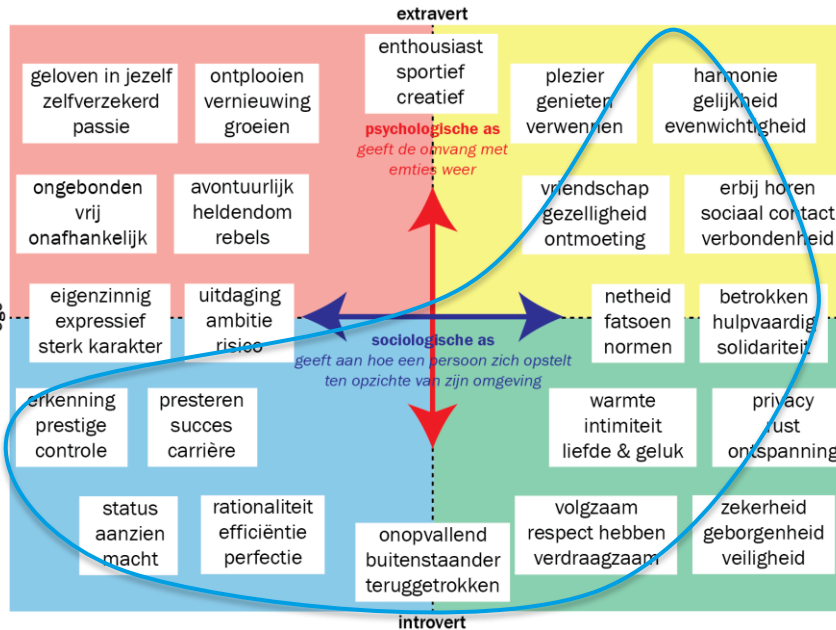
Houten kent, maar is ook in trek, bij leefstijlen met een meer traditioneel waardepatroon. Mensen kiezen voor Houten vanwege rust, ruimte, veiligheid, vertrouwde uitstraling, vertrouwde en goede kwaliteit. Daarmee is Houten een sterk merk. Mensen komen minder naar Houten vanwege de status. Dan zijn de Vechtstreek en Heuvelrug meer in beeld.

Deze kenmerken van Houten bieden kansen voor Houten om door te gaan aan de hand van nu bekende kwaliteiten. Een keuze om nieuwe meer stedelijke, dynamische of statusgerichte kwaliteiten toe te voegen zal bij de consument niet als vanzelfsprekend herkend worden. Bovendien kan dit conflicteren met de rust die de huidige Houtense bevolking waardeert.

Leefstijlkenmerken Houten

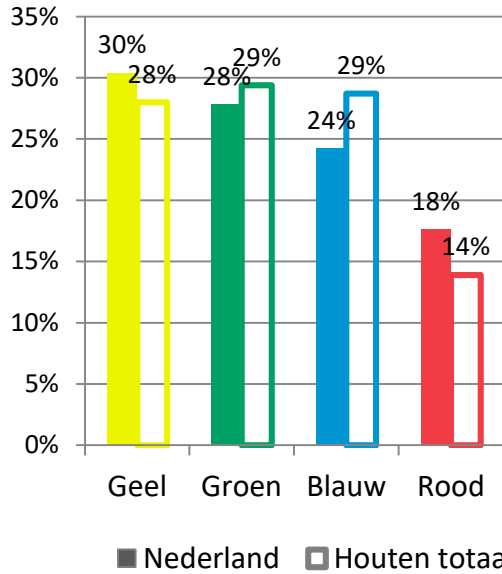
- Traditionele uitstraling
- In buurten met gelijkgestemden
- Rationele keuze, vaker gericht op koop dan op huur, mits met een verantwoorde prijs-kwaliteitverhouding
- Deels statusgevoelig (uitstraling), dan ook vaak meer privacy
- Deels gericht op sociale samenhang
- Rust en veiligheid
- Voorzichtig toepassen van (technologische) vernieuwing, zoals deelauto, domotica, verduurzaming.

Leefstijlen Smartagent – BSR model

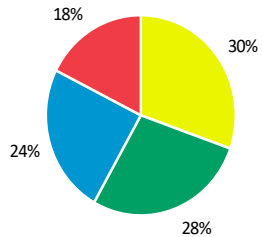




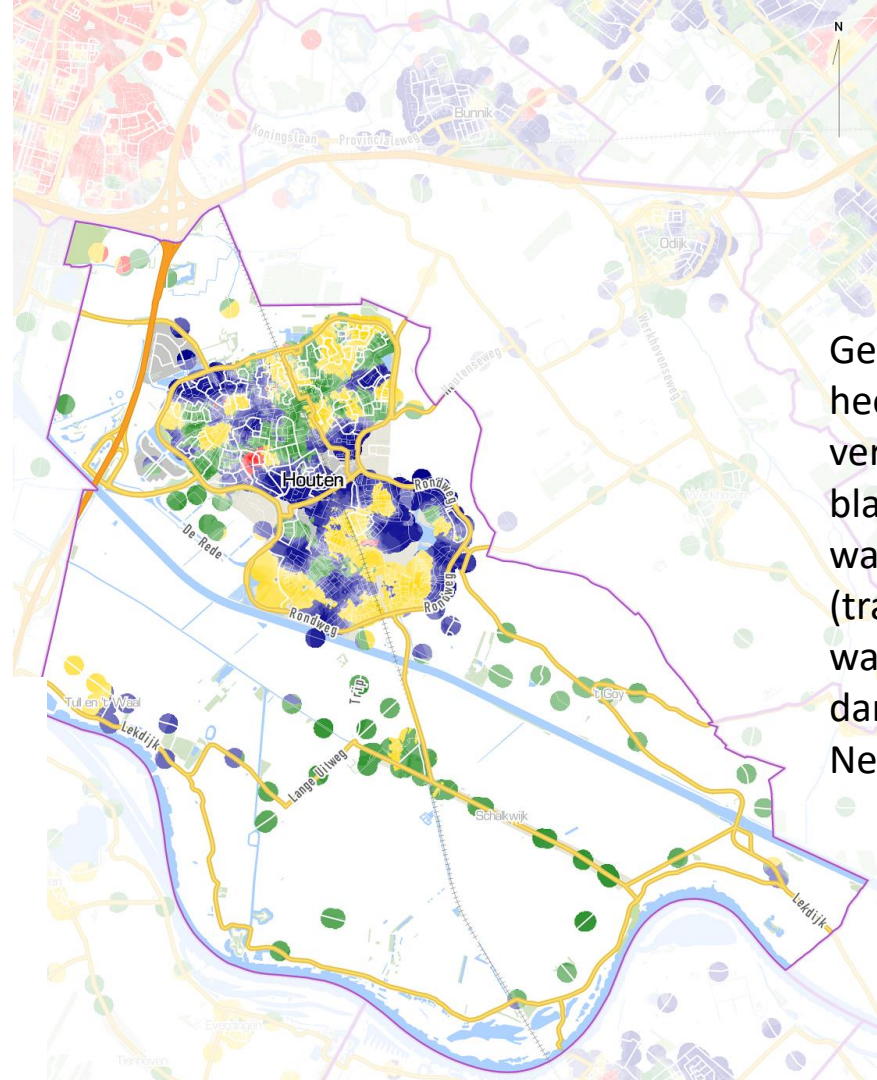
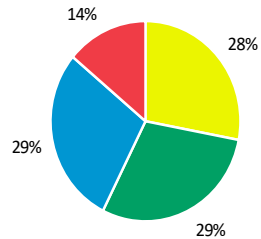
Gemeente Houten heeft naar verhouding meer blauw (moderne waarden) en groen (traditionele waarden) inwoners dan gemiddeld in Nederland



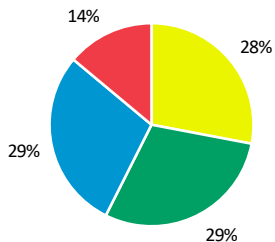
Nederland
(n=7742076)



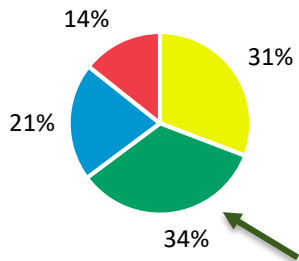
Houten totaal
(n=19466)



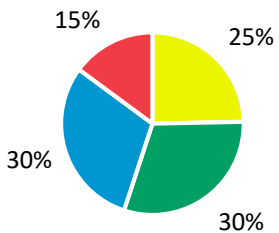
Houten totaal (n=19466)



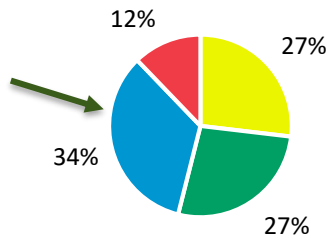
Houten Noord-Oost (n=4318)



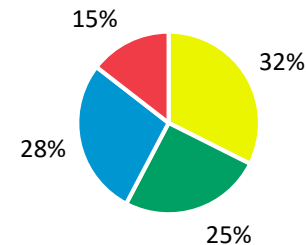
Houten Noord-West (n=5991)



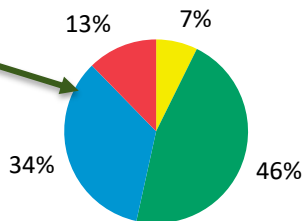
Houten Zuid-Oost (n=3576)



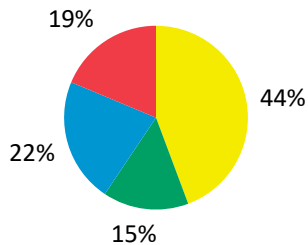
Houten Zuid-West (n=4109)



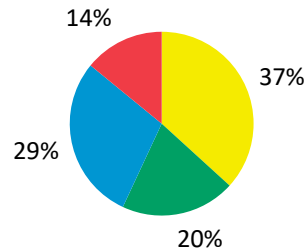
Tull (n=50)



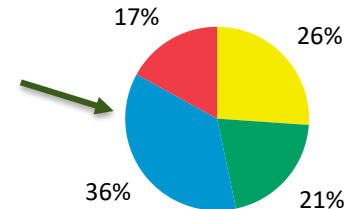
't Waal (n=189)



Schalkwijk (n=779)



't Goy (n=256)



Leefstijl benadering Companen



Houten met name in trek voor leefstijlen met traditionele waardenoriëntatie:

- Traditionele starters
- Traditionele gezinnen
- Wijkgebonden ouderen

Nieuwere delen (vb. Leebrug en Hofstad) hogere statusgevoeligheid en modern waardepatroon:

- Moderne gezinnen
- Settlers

Leefstijlen in beeld



Post-moderne waardeoriëntatie

Immateriële waarden Impulsief
 Vrienden belangrijker dan familie
 Ervaring boven bezit Diversiteit
 Vrijblijvend Avontuurlijk
 Individualistisch Zelfontplooiing



Formeel Consumptie Exclusief
 Zoals het was Zelfontplooiing
 Familierelaties Gelijkgestemden
 Minder stedelijk Risicomijdend
 Beschermen sociale status
 Technologie Hiërarchisch

Hoge status-gevoeligheid

Lage status-gevoeligheid

Informeel
 Vermaak Materialistisch
 Comfortabel
 Gemaksgericht



Plichtsbef Prijsbewust Rust
 Betrokken Lokaal georiënteerd
 Minder stedelijk Veiligheid
 Niet opvallen Gezinsorientatie
 Materialistisch Normen en waarden
 Regels Gewoon Risicomijdend

Traditionele waardeoriëntatie



Gewenste omgevingskenmerken per leefstijl

Voorkeuren traditionele waardeoriëntatie

- Rust, ruimte
- Veiligheid
- Dorps / groenstedelijk
- Traditionele uitstraling
- Met gelijkgestemden
- Meer koop dan huur

Voorkeuren (post)moderne waardeoriëntatie

- Gericht op beleven
- Ervaring boven bezit
- Diversiteit
- Stedelijk
- Individualistischer
- Immateriële waarden

Waarden Wijkgebonden senioren

- Traditioneel, behoudend
- Sober, weinig hedonistisch, veiligheid
- Law & order, discipline, hiërarchie
- Denken in 'plichten'
- Immateriële waarden
- 'Groepsmensen': woning in de eigen kern
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Traditionele architectuur
- Nultredenwoning, grondgebonden of appartement
- Geïnteresseerd in woonzorgvarianten
- Moeite met vinden van informatie



Waarden Traditionele starters

- Technologie voor gemak en comfort
- Eigen plek en tuin
- Appartement kan, maar liever een eengezinswoning
- Goede prijs- kwaliteitverhouding
- Binding eigen dorp
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Reizen voor werk is ok
- Parkeren voor de deur



Waarden Traditionele gezinnen

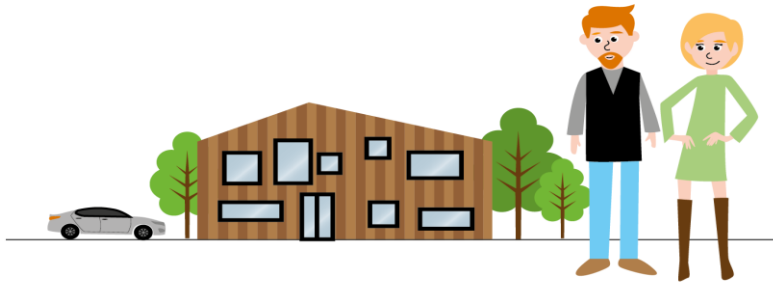
- Veiligheid en rust
- Eigen plek en tuin
- Goede prijs-kwaliteitverhouding
- Binding eigen buurt
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Traditionele bewezen vormgeving
- Welstandstoezicht
- Wonen met gelijkgestemden





Waarden Settlers

- Woning is modern
- Inzet op luxe, status en comfort
- Vrijheid bij architectuur en omgeving
- Inzet op nieuwe technologie
- Veel aandacht voor privacy, eigen tuin
- Wonen aan het water
- Dichtbij de stad
- Wonen met gelijkgestemden
- Bereikbaar met OV of auto



Waarden Moderne gezinnen

- Privacy in en om de woning
- Geen hoogbouw in de buurt
- Wel variatie in bewonersgroepen
- Groene omgeving
- Ruime natuurlijke tuin, praktisch ingericht
- Herkenbare, traditionele architectuur
- (Beginnende) bereidheid om te investeren in verduurzaming



Wat is het verhuisgedrag?



- Houten heeft de afgelopen tien jaar bij vrijwel alle huishoudensgroepen een evenwicht in het aantal vestigers en vertrekkers. Het (per saldo) vertrek van jonge huishoudens komt vooral door jongeren die gaan studeren en uit huis vertrekken om (semi-)zelfstandig in een studentenstad te gaan wonen.
- In aantallen zien we dat vestigers in belangrijke mate kleine huishoudens zijn van 18 tot 50 jaar, en gezinnen met kinderen. Vestigers ouder dan 50 jaar zien we weinig. Dan gaat het om enkele tientallen per jaar. Daar lijkt Houten op basis van de trend weinig betekenis voor te hebben.
- Migratie is voornamelijk gericht binnen Houten of binnen de U16. Er zijn verhoudingsgewijs weinig huishoudens van buiten de U16 die zich in Houten vestigen. Houten is dus sterk afhankelijk van de lokale en regionale markt voor het invullen van de woningbehoefte. Dat patroon zien we ook in IJsselstein, Montfoort en Wijk bij Duurstede.
- Houten heeft een sterke verhuisrelatie met Bunnik, IJsselstein, Zeist, Utrecht en Nieuwegein; de zuidkant (A12-zone) van de regio.
- Huishoudens zijn vooral verhuisd naar koopwoningen en dan met name naar rij/hoekwoningen. De groeiende groep ouderen (65-plus) en in mindere mate jonge huishoudens (tot 30 jaar) zijn vaker georiënteerd op een huurwoning. Bij deze groepen betreft dit ook vaak een appartement; vooral dus in de huur, maar deels ook in de koopsector.

Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers (2006-2016)

Bron: CBS Microdata, 2006-2016



Binnenverhuizers	Aantal
1-2 phh 18 - 29 jaar	6.049
1-2 phh 30 - 49 jaar	2.391
1-2 phh 50 - 64 jaar	1.132
1-2 phh 65 - 74 jaar	461
1-2 phh 75+ jaar	389
Gezin	3.684
Totaal	13.710

Binnenverhuizers zijn huishoudens die binnen de gemeentegrenzen verhuizen. De groep tussen 18 en 29 jaar is hier het grootst. Deze categorie verhuist nog vaak bij bijvoorbeeld uit huis gaan, samenwonen of overstappen van huur naar koop.

Vestigers + vertrekkers	Vestiging	Vertrek	Saldo
1-2 phh 18 - 29 jaar	1.262	2.551	-1.289
1-2 phh 30 - 49 jaar	760	763	-3
1-2 phh 50 - 64 jaar	280	412	-132
1-2 phh 65 - 74 jaar	126	123	3
1-2 phh 75+ jaar	104	86	18
Gezin	722	713	9
Totaal (excl. jongeren)	1.992	2.097	-105

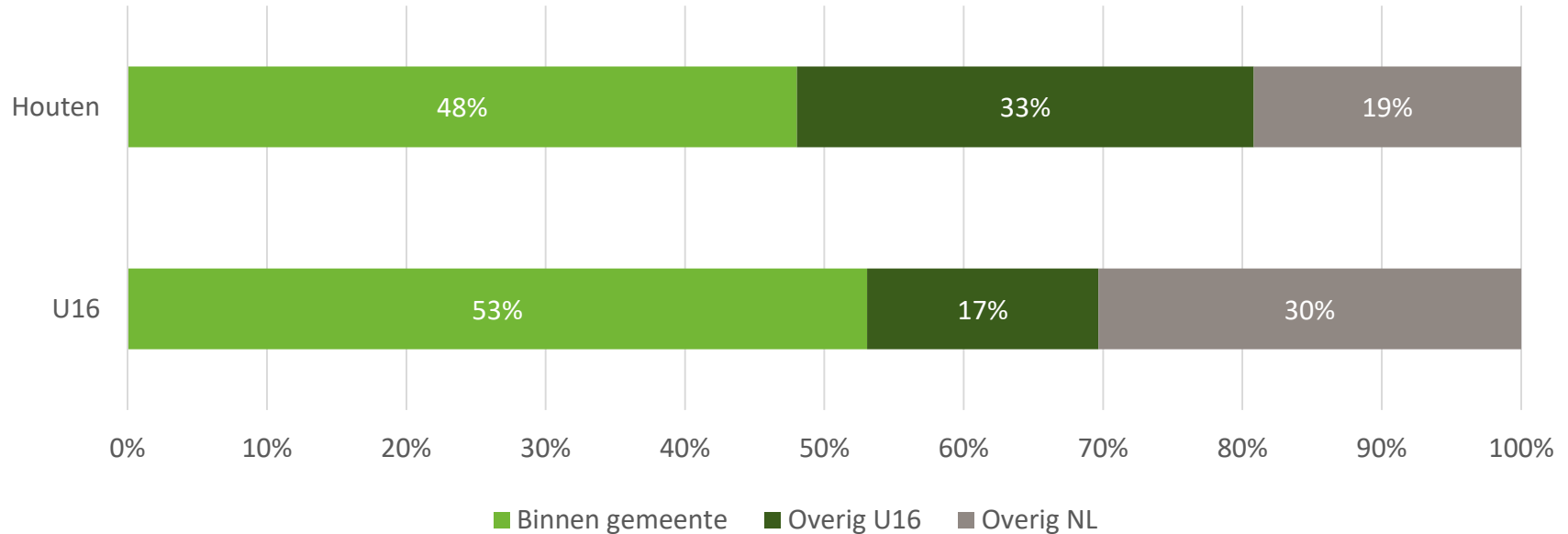
Vestigers zijn huishoudens die vanuit een andere gemeente naar Houten verhuizen en voor vertrekkers geldt het omgekeerde. De grootste groepen vestigers zijn 1-2 persoonshuishoudens tussen 18-29 en 30-49 jaar en gezinnen.

Onder binnenverhuizers zijn jonge huishoudens tot 30 jaar, gezinnen en huishoudens tussen de 30 en 50 jaar het actiefst op de woningmarkt. Wanneer we kijken naar vestigers en vertrekkers zien we dat jonge huishoudens tot 30 jaar per saldo de grootste vertrekkende groep zijn Houten. Houten is aantrekkelijk voor gezinnen wanneer je het vergelijkt met andere gemeentes in de U16

Dit zijn vaak jongeren die uit huis gaan en dus geen woning achterlaten in Houten, maar wel een woning buiten Houten betrekken. We weten niet welk deel dit betreft, daarom volstaan we met een vertrekoverschot, excl. de jongeren.

Richting vestiging en vertrek (2006-2016)

Bron: CBS Microdata, 2019



Houten heeft een sterke verhuisrelatie met andere gemeentes uit de U16. Het aandeel dat vanuit Houten de regio verlaat bij een verhuizing is relatief laag in vergelijking met andere U16-gemeenten.

Top 5 vestiging en vertrek (2006-2016)

Bron: CBS Microdata, 2019



Binnen U16

Gevestigd uit	Aantal huishoudens	% t.o.v. U16
Utrecht	2.901	52%
Nieuwegein	826	15%
Zeist	355	6%
Bunnik	241	4%
IJsselstein	213	4%

Vertrokken naar	Aantal huishoudens	% t.o.v. U16
Utrecht	3.607	61%
Nieuwegein	713	12%
Zeist	294	5%
IJsselstein	209	4%
Utrechtse Heuvelrug	206	3%

Vestigers komen relatief veel uit de regio, waarbij met name naburige gemeenten in beeld zijn. Vestiging van buiten de U16 is heel beperkt.

Studenten die uit huis gaan

Rest van Nederland

Gevestigd uit	Aantal huishoudens	% overig NL
Amsterdam	177	5%
Amersfoort	117	4%
Rotterdam	105	3%
Culemborg	86	3%
's-Gravenhage	74	2%

Vertrokken naar	Aantal huishoudens	% overig NL
Amsterdam	523	11%
Rotterdam	266	6%
Amersfoort	192	4%
's-Gravenhage	149	3%
Leiden	133	3%

Vertrekkers gaan juist vaak naar studentensteden als Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Leiden. In de regio is daarnaast Nieuwegein in beeld.

Vestiging en vertrek huishoudens Houten (2006 – 2016)

Bron: CBS Microdata 2019

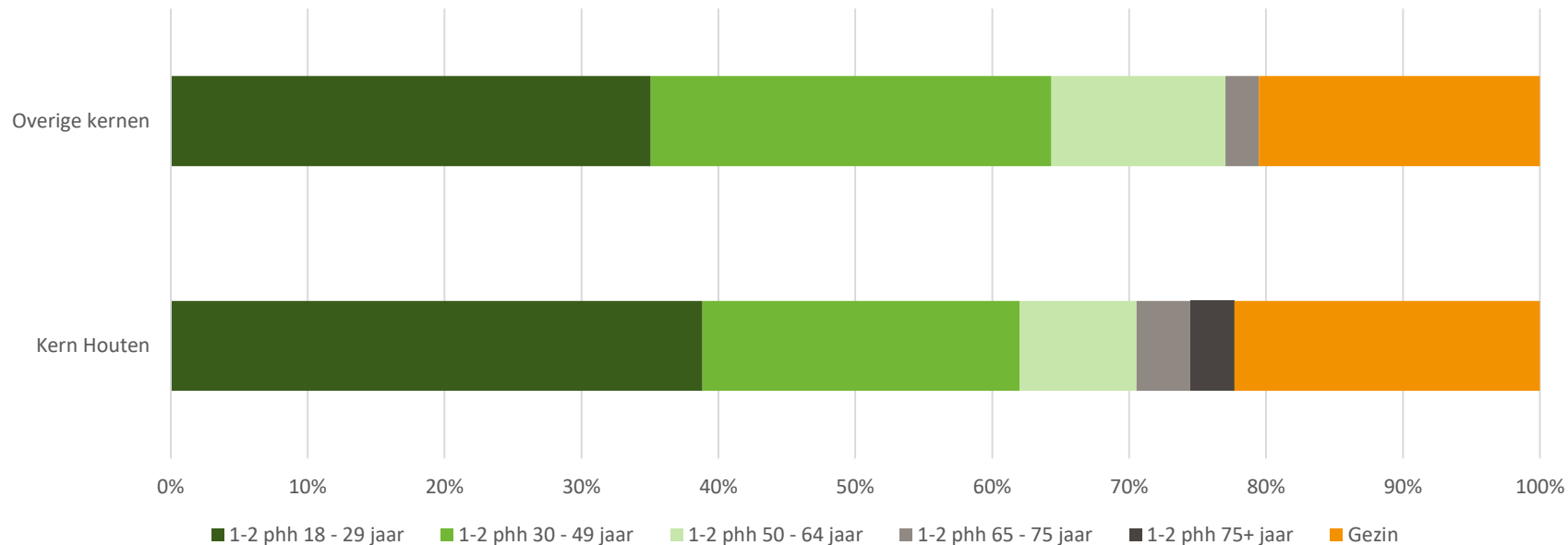
Binnen U16	Gevestigd uit	Vertrokken naar	Saldo
Bunnik	241	204	37
De Bilt	200	170	30
De Ronde Venen	24	26	-2
IJsselstein	213	209	4
Leerdam	25	x	25
Lopik	45	36	9
Montfoort	31	34	-3
Nieuwegein	826	713	113
Oudewater	12	x	12
Stichtse Vecht	167	153	14
Utrecht	2.901	3.607	-706
Utrechtse Heuvelrug	182	206	-24
Vianen	130	93	37
Wijk bij Duurstede	172	142	30
Woerden	62	93	-31
Zederik	30	26	4
Zeist	355	294	61

Rest van Nederland	Gevestigd uit	Vertrokken naar	Saldo
Amsterdam	177	523	-346
Rotterdam	105	266	-161
Amersfoort	117	192	-75
's-Gravenhage	74	149	-75
Culemborg	86	128	-42
Ede	59	110	-51
Leiden	31	133	-102
Hilversum	72	82	-10
Eindhoven	48	103	-55
Groningen	38	112	-74
Nijmegen	47	101	-54
's-Hertogenbosch	52	89	-37
Tilburg	40	100	-60
Soest	65	74	-9
Breda	38	101	-63
Delft	27	111	-84
Almere	67	70	-3

Je ziet duidelijk de grote regionale functie van Houten in de linker tabel, daartegenover staat de weinige vraag van buiten de U16. Bij het vertrek zien we de studentensteden weer duidelijk naar voren komen.

Vestiging naar kernen gemeente Houten (2006 – 2016)

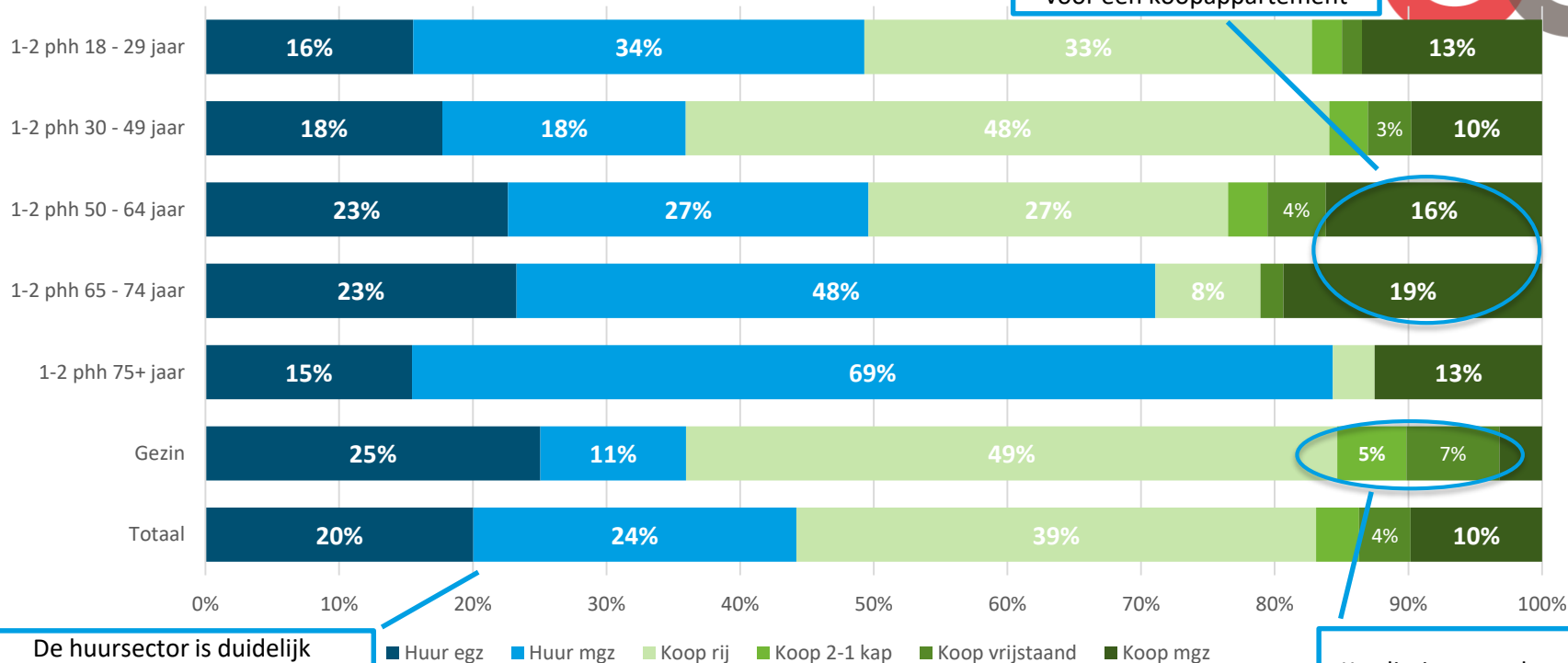
Bron: CBS Microdata, 2019



De type huishoudens die naar de kern van Houten trekken, verschillen van de huishoudens die naar de andere kernen in de gemeente verhuizen. Zo verhuist de groep van 75+ huishoudens enkel naar de kern Houten, ze verhuizen niet naar andere kernen in de gemeente. Het aandeel gezinnen en 1-2 persoons huishoudens verhuist vaker naar de kern Houten in plaats van de andere kernen.

Wie verhuist waar naartoe? (2006 - 2016)

Bron: CBS Microdata, 2019

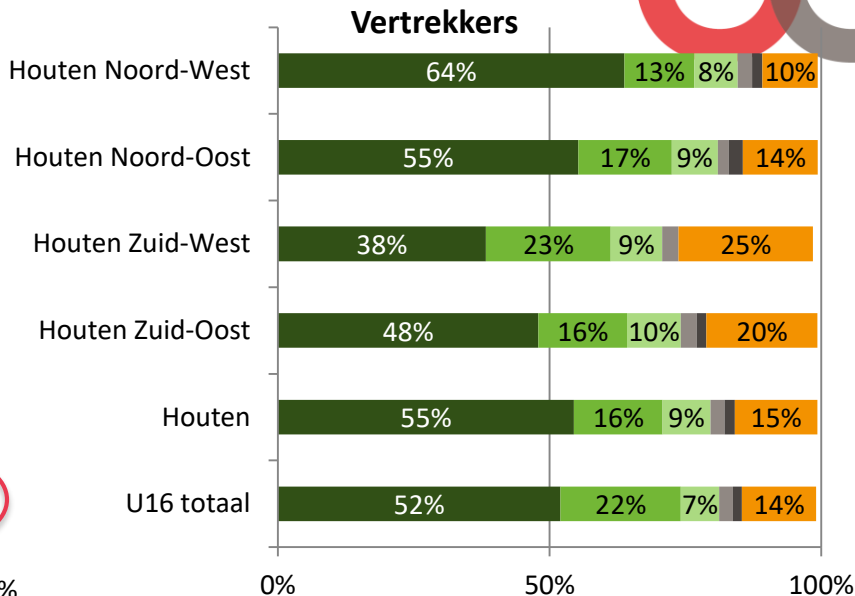
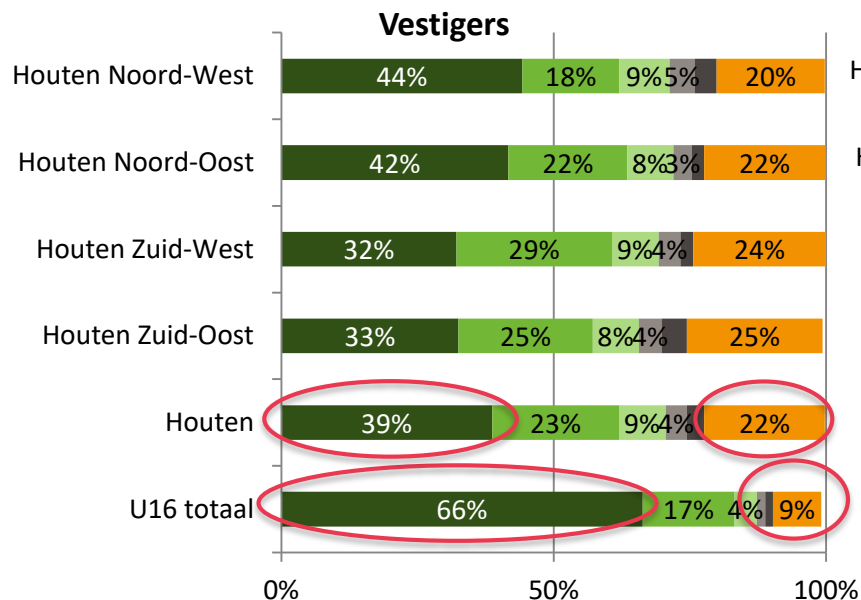


Jongere senioren kiezen vaker voor een koopappartement

Kwaliteitsvraag doorstromers

De huursector is duidelijk dynamischer dan de koopsector: 34% voorraad is huur, terwijl 44% van de verhuizingen in huur plaatsvindt.

Wie zijn de vestigers en wie vertrekt? (2006 – 2016)

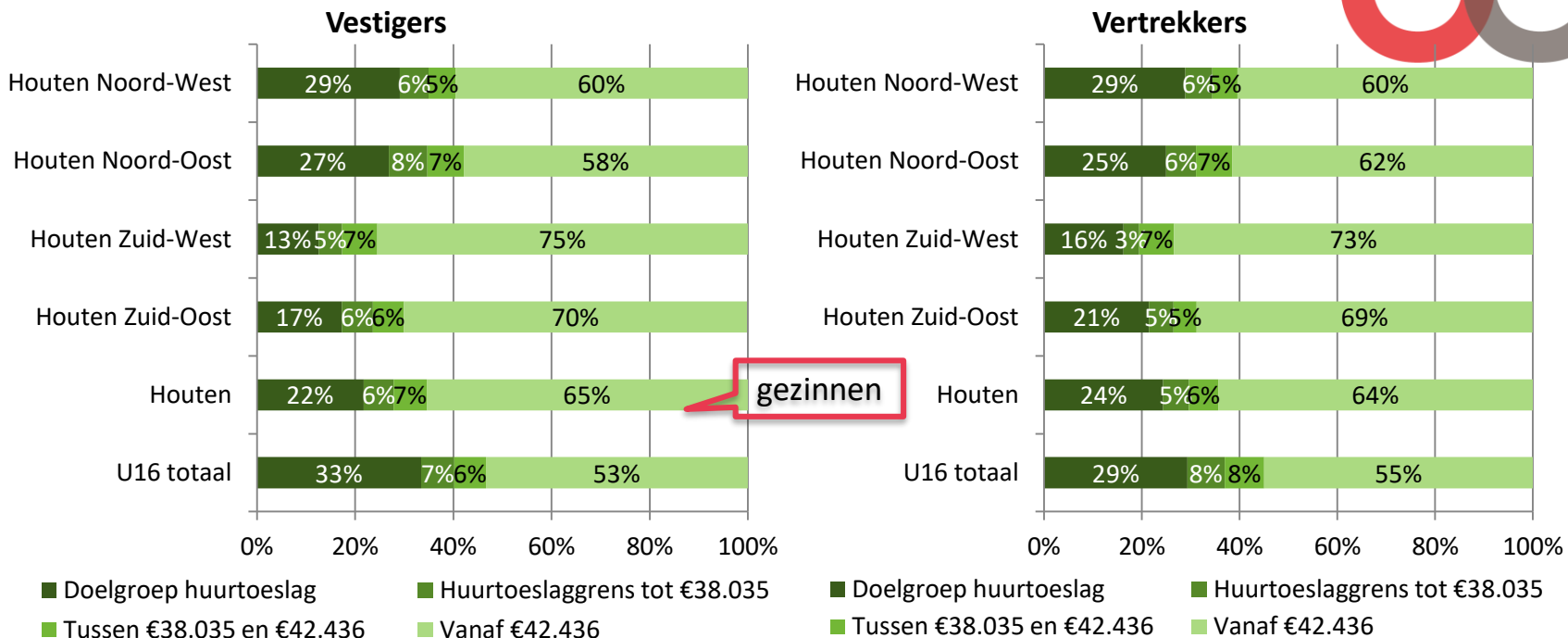


■ 1-2 phh 18 - 29 jaar
 ■ 1-2 phh 30 - 49 jaar
 ■ 1-2 phh 50 - 64 jaar
■ 1-2 phh 65 - 74 jaar
 ■ 1-2 phh 75+ jaar
 ■ gezin

■ 1-2 phh 18 - 29 jaar
 ■ 1-2 phh 30 - 49 jaar
 ■ 1-2 phh 50 - 64 jaar
■ 1-2 phh 65 - 74 jaar
 ■ 1-2 phh 75+ jaar
 ■ gezin

De vestigers van Houten verschillen van die van de U16. In Houten is het aandeel vestigende gezinnen ruim twee keer zo groot als in de U16, namelijk 22% ten opzichte van 9%. De jongste huishoudens tussen 18 en 29 jaar trekken relatief veel vaker naar andere gemeentes in de U16.

Wie zijn de vestigers en wie vertrekt? (2006 – 2016)



Het inkomen van de vestigers en vertrekkers is over het algemeen in evenwicht in Houten. In sommige wijken zie je huishoudens met hogere inkomens relatief vaker vertrekken (Houten Noord-Oost) en in sommige wijken vertrekken lagere inkomens zich relatief vaker (Houten Zuid-West en Houten Zuid-Oost). Ten opzichte van de U16 heeft Houten een groot aandeel met een hoog inkomen, dit komt grotendeels door het grote aandeel gezinnen dat van- en naar Houten verhuist.

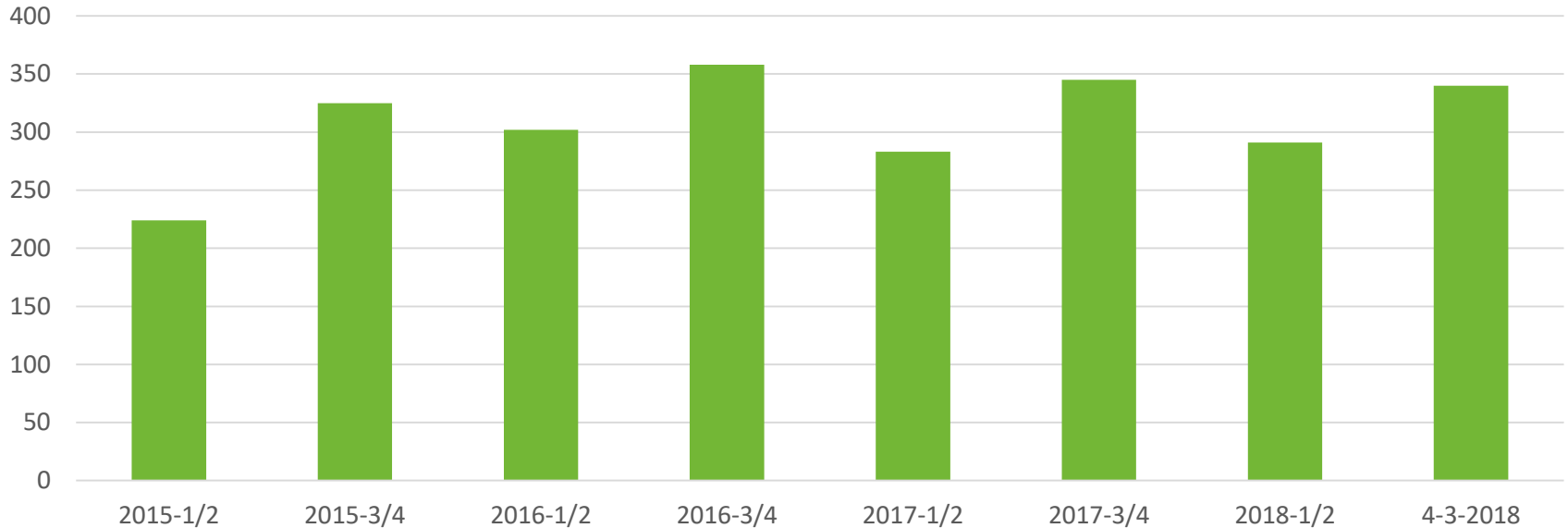
Wat is de huidige woningmarkt - koopsector?



- Het aantal verkochte woningen is sinds 2015 met circa 14% toegenomen, maar fluctueert sterk tussen de jaren. De transactiepreizen lopen op: van gemiddeld € 278.000 per verkochte woning in het eerste half jaar van 2015, naar ruim € 377.0000 in de tweede helft van 2018 (+35%). Dit zijn tekenen van een gespannen woningmarkt.
- Begin 2016 had een woningzoekende in de gemeente Houten keuze uit circa 7,5 woningen. In 2018 is de keuzemogelijkheid gedaald naar iets meer dan 3 woningen. Gemiddeld ligt de keuzemogelijkheid in de U16 op 5 woningen
De NVM stelt dat een aantal van 5 tot 7 woningen getypeerd kan worden als een gezond marktbeeld. Dit beeld is in Houten dus duidelijk gespannen.

Ontwikkeling aantal transacties 2015-2018

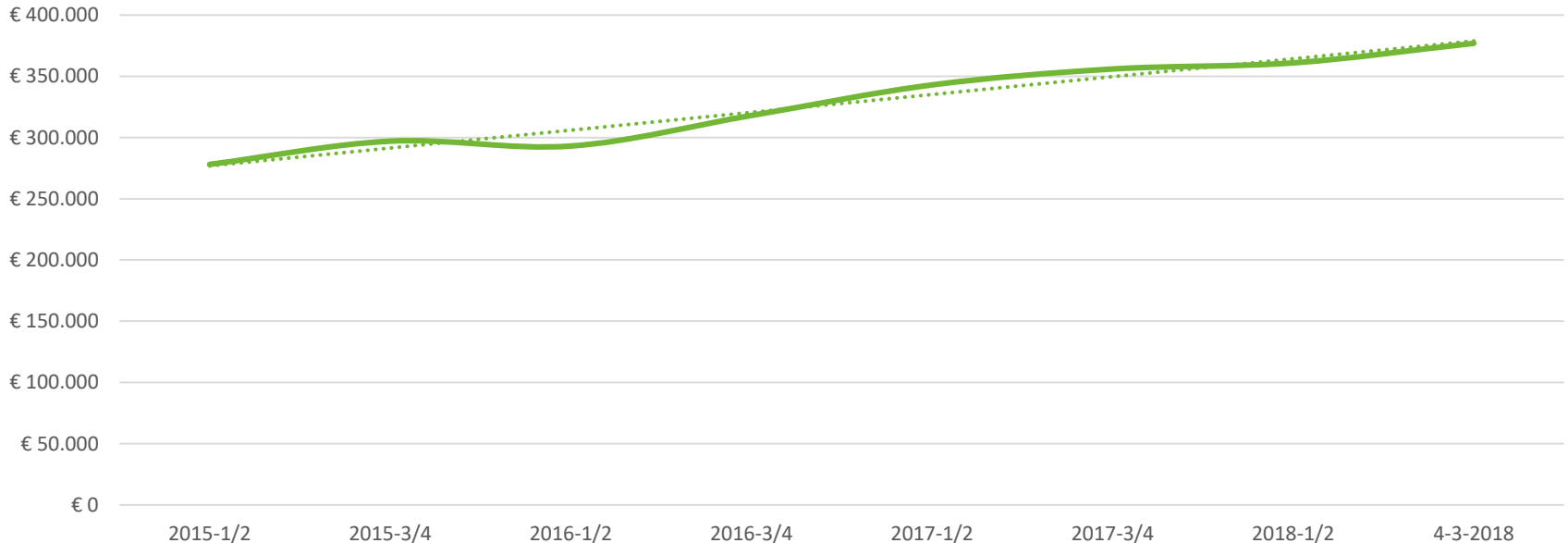
Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2019



Nadat het aantal transacties vanaf 2015 duidelijk is gestegen zien we een vrij constant aantal transacties, waarbij het aantal in het eerste half jaar steeds iets lager ligt dan in het tweede halfjaar. Jaarlijks gaat het om meer dan 600 transacties.

Ontwikkeling transactieprijs 2015-2018

Bron: Woningmarkt cijfers.nl



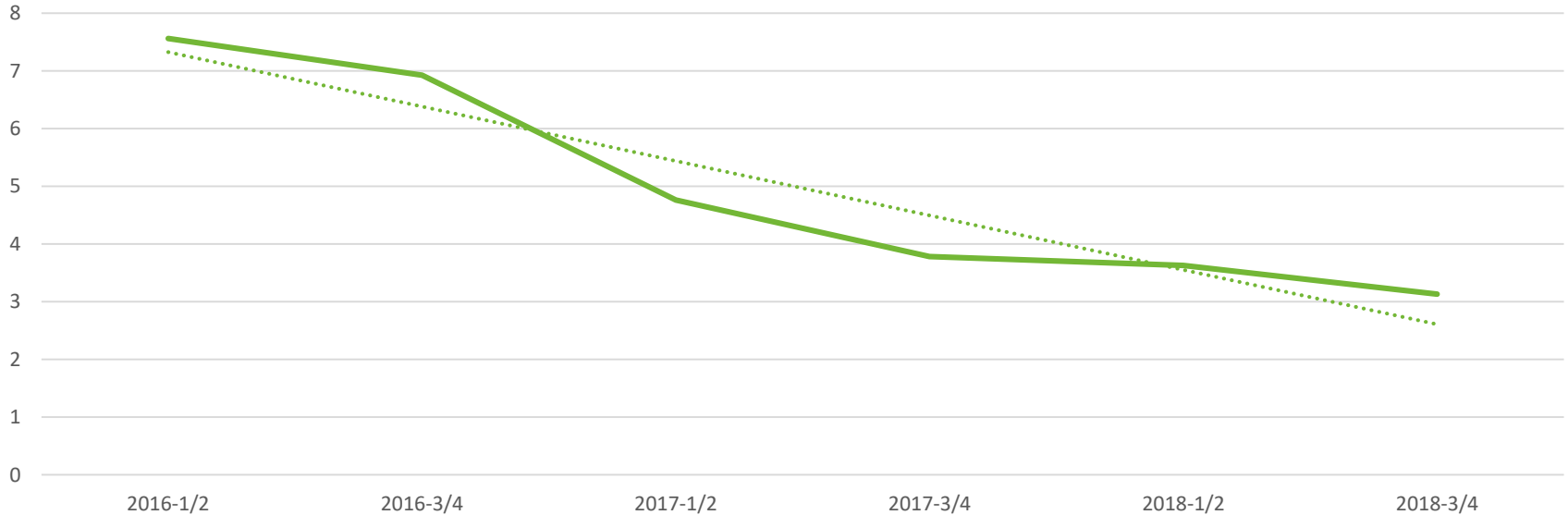
De verkoopprijzen blijven sinds 2015 gestaag stijgen. In de tweede helft van 2018 lag de gemiddelde verkoopprijs op € 377.000.

Dit was in de eerste helft van 2015 nog € 278.000 (+35%)

De prijsstijging is vooral groot bij rij- en hoekwoningen. Deze stegen gemiddeld met 35% tot 40%.

Aantal woningen waaruit een koper kan kiezen 2016-2018

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2019



In deze figuur geven we aan uit hoeveel woningen een geïnteresseerde koper kan kiezen op de Houtense woningmarkt (in het afgelopen half jaar). Daaruit blijkt dat de keuzemogelijkheden fors zijn afgenomen en nog altijd dalen. Dit wijst niet alleen op een gespannen woningmarkt, maar ook op oplopende spanning op de koopwoningmarkt.

Wat is de huidige woningmarkt – sociale huursector?



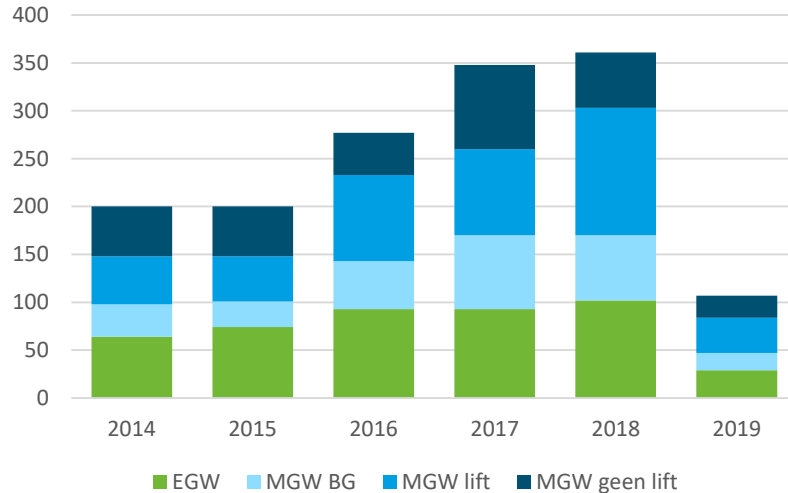
- Het aantal verhuringen is sinds 2015 sterk toegenomen, van 200 verhuringen in 2015 naar 350 in 2018. Deze stijging komt enerzijds door het aanscherpen van de regels rondom registratie van toewijzingen, hierdoor vallen bijzondere toewijzingen uit zorg en statushouders binnen de categorie terwijl ze dat eerst niet deden. Anderzijds komt de stijging door opgeleverde nieuwbouw in 2017 en 2018. De verhuringen betreft vooral veel appartementen. In totaliteit is circa 50% van het sociale huuraanbod een appartement, onder de verhuringen is dit 70%. Grondgebonden woningen komen dus maar zeer beperkt beschikbaar.
- Het aantal verhuringen van appartementen en huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens zijn het sterkst toegenomen. Dit is ook een gevolg van aangepast huurprijsbeleid door de invoering van passend toewijzen per 1 januari 2016. Vanaf dat moment komt een (zeer) groot deel van de woningzoekenden (met een inkomen tot de huurtoeslaggrens) alleen nog maar in aanmerking voor betaalbare huurwoningen tot circa € 600.
- Op appartementen en huurwoningen tussen de 1^{ste} en 2^{de} aftoppingsgrens wordt vaker gereageerd. De gemiddelde zoektijd neemt toe. De druk op de sociale huursector neemt toe.
- Opvallend zijn de verhuurscores bij eengezinswoningen. Voor 2016 was het aantal reacties het hoogst op deze woningen. Nu niet meer. Er zijn twee verklaringen. 1. de woningen zijn te duur voor passend toewijzen (groot deel heeft een huur boven de aftoppingsgrenzen), waarmee een doelgroep wegvalt en eengezinswoningen voor de doelgroep minder bereikbaar zijn. 2. de potentiële doelgroep verandert naar kleinere huishoudens.
- Duurdere huurwoningen en appartementen moeten vaker aangeboden worden voordat zij geaccepteerd worden.

Verhuringen Viveste 2014-1^e helft 2019

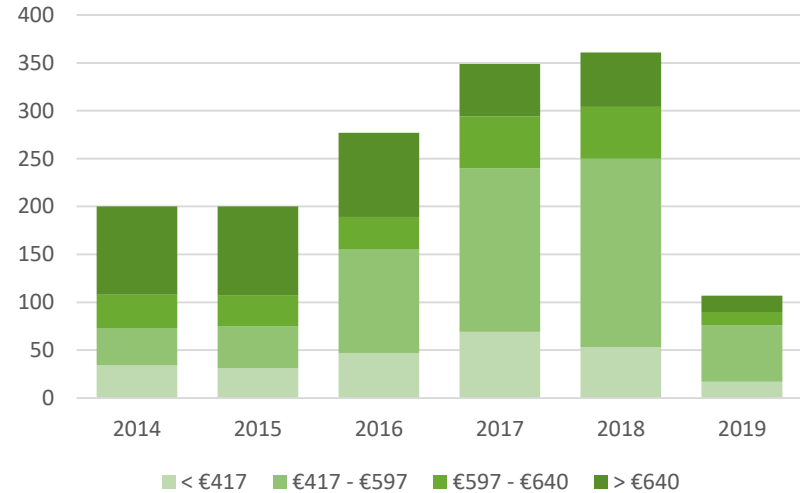
Bron: Gegevens Viveste, 2019



Naar woningtype



Naar netto huur



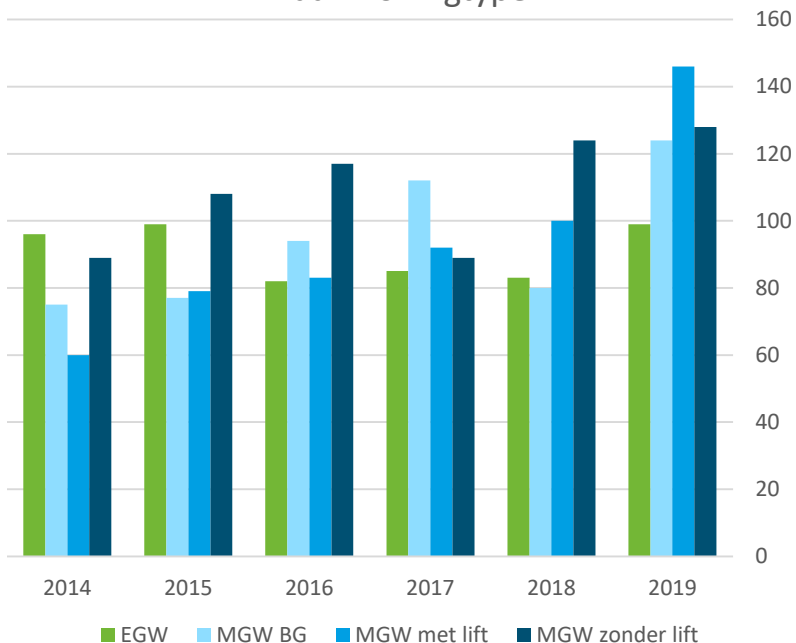
Ongeveer 70% van de verhuringen zijn meergezinswoningen. De groei in het aantal verhuringen komt enerzijds door oplevering van nieuwbouw, en anderzijds door een nieuwe manier van registratie van bijzondere toewijzingen. De extra vrijgekomen woningen in 2017 en 2018 door nieuwbouw waren voornamelijk tot de eerste aftoppingsgrens.

Gemiddeld aantal reacties Viveste 2014-1^e helft 2019

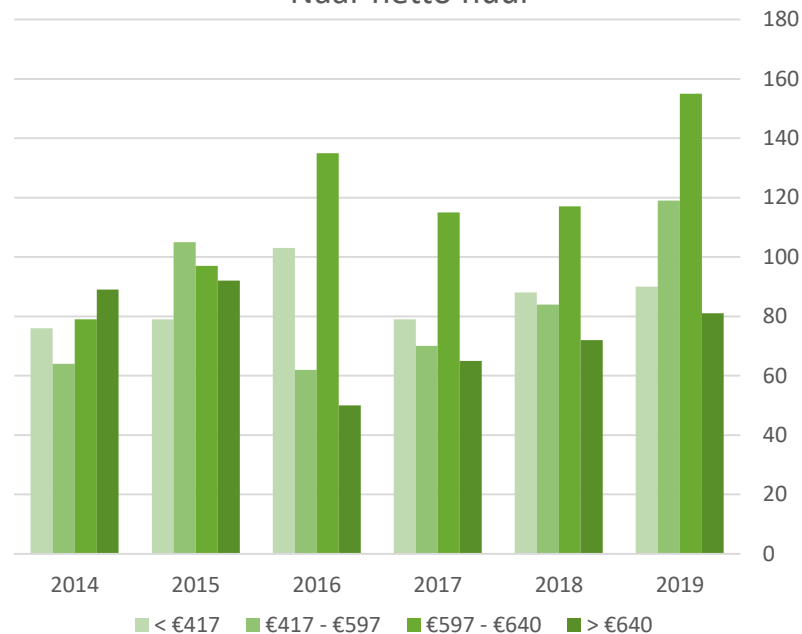
Bron: Gegevens Viveste, 2019



Naar woningtype



Naar netto huur



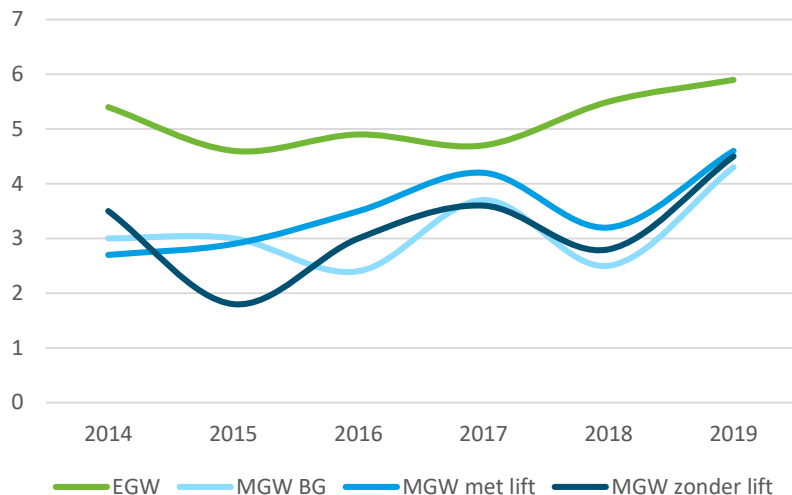
Op appartementen en huurwoningen tussen de 1^{ste} en 2^{de} aftoppingsgrens wordt het vaakst gereageerd. Voor 2016 was het aantal reacties het hoogst op eengezinswoningen, nu zijn appartementen met lift het meest in trek. Dit kan komen doordat de woningen te duur zijn voor passend toewijzen of doordat de potentiële doelgroep verandert naar kleinere huishoudens.

Gemiddelde zoektijd Viveste 2014-1^e helft 2019

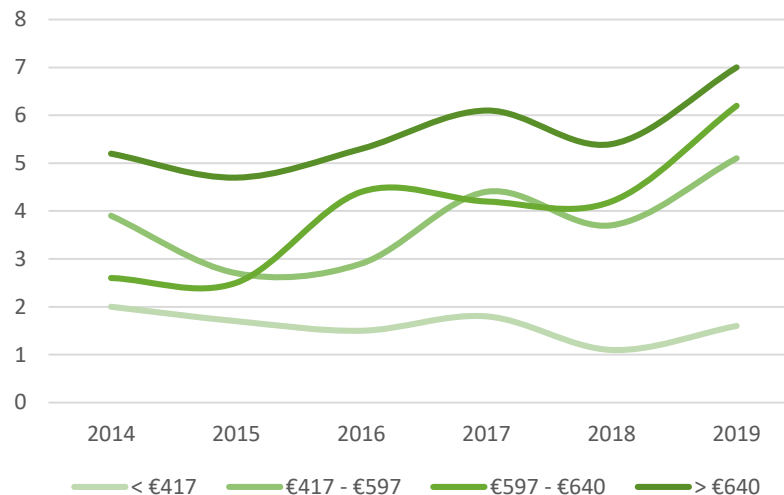
Bron: Gegevens Viveste, 2019



Naar woningtype



Naar netto huur



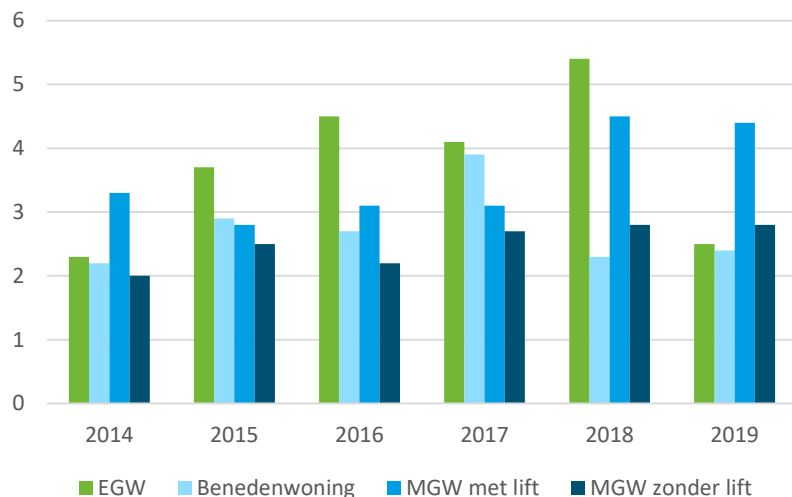
De gemiddelde zoektijd neemt toe bij alle type woningen en bij alle prijscategorieën. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector toeneemt. Bij eengezinswoningen neemt de gemiddelde zoektijd maar matig toe, net zoals de gemiddelde zoektijd bij de goedkoopste woningen (hier was de zoektijd al relatief lang, bovendien kennen deze woningen een beperktere doelgroep).

Gemiddeld aanbiedingsresultaat Viveste 2014-1^e helft 2019

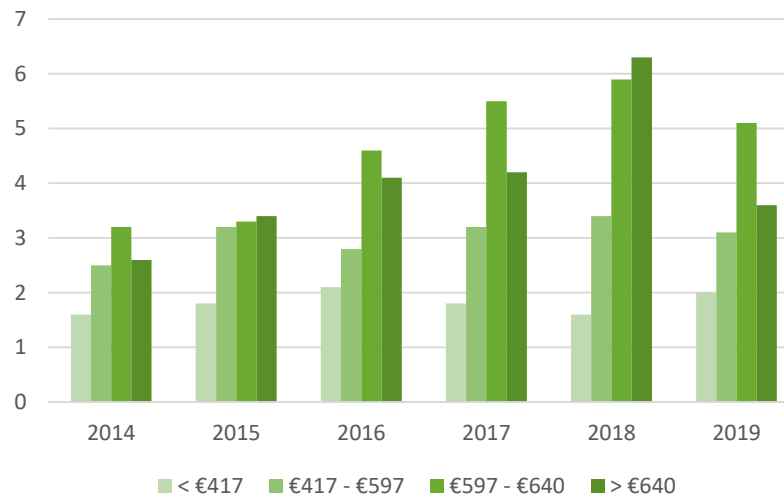
Bron: Gegevens Viveste, 2019



Naar woningtype



Naar netto huur



Het aanbiedingsresultaat geeft aan hoeveel huurders de woning afslaan voordat iemand hem accepteert. Het cijfer 2 betekent in dit geval dat gemiddeld de tweede persoon op de lijst de woning heeft gekregen. Duurdere huurwoningen worden over het algemeen vaker afgewezen dan goedkopere.

Overall beeld van de huidige marktsituatie / aanknopingspunten voor beleid

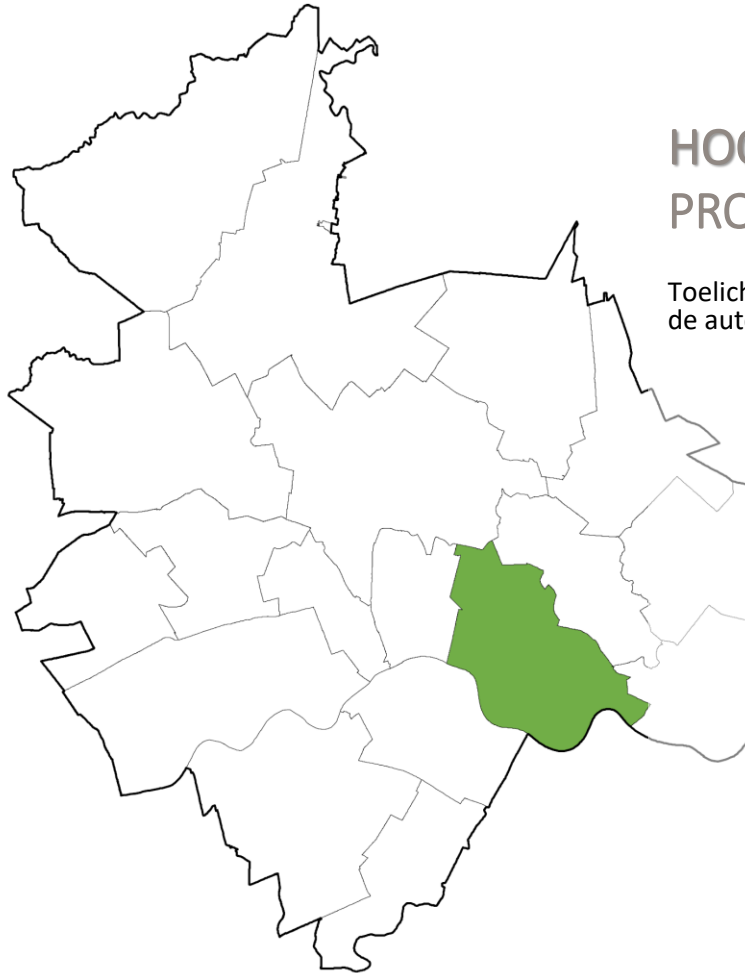


- Houten is de afgelopen jaren minder sterk gegroeid dan de regio. De vraag is er wel en er is een (fors) groeiende druk op zowel de huur- als de koopmarkt.
- Vraag naar wonen in Houten komt naast de lokale vraag vooral van de regionale vraag, en nagenoeg niet van de bovenregionale vraag. Kansen liggen er door vestigers uit de regio aan Houten te binden.
- Vanuit het huidige profiel van Houten, en de herkenning van Houten bij woningzoekenden, zijn leefstijlen met een traditionele waardeoriëntatie het meest passend bij Houten. Zij zijn gericht op traditionele vormgeving in een rustige en veilige omgeving. Beperkt gericht op (ver)nieuwe(nde) woonvormen. Als Houten andere leefstijlen aan zich wil binden (in grote mate) dan vraagt dit ook een ander herkenbaar profiel; meer dynamisch en stedelijk. Hiervoor liggen op ontwikkellocaties kansen (zie vervolg). Dit vraagt wel een extra opgave ten aanzien van profilering van Houten. Bij de meest recente nieuwbouw lijkt Houten in staat om deze groepen aan zich te binden.
- In de opbouw zien we dat de huurwoningen relatief duur zijn, gelet op de vraag, en de koopwoningen zijn dat ook. Onder € 250.000 (koop) zijn nauwelijks woningen beschikbaar. Bovendien zijn in de koopsector heel beperkt appartementen. Gelet op het toenemend aantal kleine huishoudens is een groter aandeel woningen dat aansluit bij hun wens (meer appartementen) logisch. Het zijn in de toekomst namelijk veel minder de gezinnen die de behoefte in Houten bepalen.
- In de huur lijkt aanbod voor gezinnen met een laag inkomen beperkt te zijn (weinig aanbod tot de aftoppingsgrens van € 635). Het aantal gezinnen met kinderen dat een huurwoning zoekt, is echter ook relatief beperkt. Op voorhand is een beperkt aanbod voor deze groep dus niet een probleem, maar het vraagt wel om een vinger aan de pols ten aanzien van de positie van deze groepen.



HOOFDSTUK 2

PROGNOSE ONTWIKKELING HOUTEN TOT 2040



Toelichting: geef een prognose van de ontwikkelingen die Houten doormaakt vanuit de autonome situatie.

Geef een duidelijke toelichting en motivatie op welke uitgangspunten, bronnen en andere relevante elementen de prognoses gebaseerd zijn om onderstaande vragen te kunnen beantwoorden. Met als voorbeeld: Primos wordt ingezet om regionale woningbehoefte te kunnen inschatten. Echter, Primos wordt ook ingezet om de woningbehoefte op lokaal niveau in te schatten, dit heeft voor Houten moeilijk acceptabele uitkomsten opgeleverd zeker in vergelijking met de behoefteberekening van andere regiogemeenten. Dit 'moeilijk acceptabele' bestaat er namelijk uit dat harde bouwplannen in een gemeente ons inziens ten onrechte het predicaat 'woningbehoefte' krijgen. In een recent uitgevoerd onderzoek naar de locaties ten behoeve van woningbouw regio Utrecht (SITE) is gesteld dat de cijfers van Primos niet gebruikt kunnen worden om de exacte lokale behoefte te kunnen bepalen.

Wat is de prognose t.a.v. demografische ontwikkeling tot 2025/2030/2040?

Wat is de prognose t.a.v. huishoudensontwikkeling tot 2025/2030/2040?

Wat is de prognose t.a.v. vestiging en vertrek (op basis van de huidige situatie)?

Wat is de prognose t.a.v. demografische, huishoudens, vestiging/vertrek ontwikkelingen tot 2025, 2030, 2040?



Bij het doorrekenen van bevolkings- en woningbehoefteprognoses is de uitkomst vaak een spiegel van de input. Voor Houten hebben we twee prognoses geanalyseerd. Op deze pagina geven onze bevindingen van deze prognoses binnen de context van ontwikkelingen in Houten. Op de volgende pagina werken we dit uit naar een alternatieve (nul)prognose, die aansluit bij de min of meer autonome ontwikkeling van Houten (zonder rekening te houden met woningbouw).

Primos (gaat voor de korte termijn uit van bij Primos bekende woningbouwplannen. Op lange termijn trekken ze leeftijdsspecifieke migratietrends door):

groei tussen 2019-2040 van 1.435 huishoudens

- Primos verwacht een afname van de bevolking en nog een lichte stijging van het aantal huishoudens.
- De Primos prognose valt lager uit doordat zij de natuurlijke aanwas en de migratie aantallen substantieel lager inschatten dan de feitelijke ontwikkelingen de afgelopen jaren. Daarmee is sprake van een trendbreuk. Jaarlijks heeft Houten volgens Primos een vertreksaldo van netto 200 tot 250 personen: tot 2040 3.340 personen verlies als gevolg van migratie. Waar dit de afgelopen jaren rond de nullijn lag. De natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) is ook laag. Dit komt mede doordat vestiging van jongeren (die kinderen kunnen krijgen) in deze prognose laag is geraamd.
- Primos schat een negatieve ontwikkeling voor de jonge huishoudens in als gevolg van minder vestiging van deze groep.

PBL (gebaseerd op een econometrisch model van regionale economische ontwikkeling en de effecten hiervan op de bevolking en woningbehoefte):

groei tussen 2019-2040 van 4.405 huishoudens (PBL heeft hierin een groei zitten van 4.000 woningen, zij adviseren echter uit te gaan van de berekende huishoudensgroei voor de woningbehoefte).

- PBL prognosticeert een trendmatige ontwikkeling van de bevolking meer passend bij het profiel van Houten en daarmee ook een sterkere groei van het aantal huishoudens. Dit is ook terug te zien in de natuurlijke aanwas en de migratie aantallen, waarbij rekening is gehouden met een gematigde trend vanuit het verleden.
- PBL schat een positieve ontwikkeling van <30 jaar huishoudens in. Hier heeft Houten een belangrijk vestigingsprofiel voor. Bij deze groep is ook veel dynamiek. Dat hier groeipotentieel is, is voor Houten logisch.

Een alternatieve behoeftebenadering: los van woningbouw

Op basis van de ijkpunten van Primos en PBL kunnen we een prognose doorrekenen die meer aansluit bij de trends voor Houten. Een nulvariant. Om dit lokale ijkpunt te bepalen, kiezen we een variant die gebaseerd is op de groei van Houten als enerzijds migratie in balans is (evenveel instroom als uitstroom) en anderzijds de groei het gevolg is van geboorte minus sterfte, en demografische ontwikkelingen (cohort-effecten). Deze variant wordt in de vakliteratuur doorgaans aangeduid als 'eigen behoefte' of migratiesaldo=0. Het blijft echter in zeker mate een theoretische benadering, omdat in- en uitstroom van huishoudens moeilijk zijn te sturen, en dit ook afhankelijk is van mogelijkheden van huishoudens om in Houten te blijven wonen. Als ijkpunt is deze benadering echter zeer bruikbaar.

We hebben daartoe een benadering gekozen op basis van interpolatie van ontwikkelingen vanuit Primos en PBL. Bij die interpolatie kiezen als ijkpunt het saldo van de binnenlandse migratie op nul, er vertrekken evenveel mensen als er naartoe verhuizen. Dit zit dichterbij de PBL-prognose dan bij de Primos-prognose. Op basis van deze interpolatie hebben we vervolgens niet alleen migratie, maar ook de natuurlijke aanwas en huishoudensontwikkeling doorgerekend. Op basis daarvan geven we een inschatting voor de behoeftegroei, die voor de periode tot 2030 de richting goed benaderd. Na 2030 is het meer indicatief.

In dit nulscenario zou de gemeente nog met bijna 3.500 inwoners groeien tot 2040, en door de gezinsverduunning met verhoudingsgewijs nog iets meer huishoudens ruim **+3.500 huishoudens**. Deze groei concentreert zich sterk in het tijdvak tot 2030. Daarna zal door de vergrijzing de natuurlijke aanwas stevig afnemen, terwijl door de vergrijzing de gezinsverduunning nog doorgaat en nog wel nieuwe huishoudens ontstaan.

	2019 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035	2035 -2040	Totaal
Bevolkingsgroei	1.325	1.085	545	505	3.460
Natuurlijke aanwas	1.240	1.040	520	480	3.280
Binnenlandse migratie	0	0	0	0	0
Buitenlandse migratie	85	45	25	25	180
Migratie totaal	85	45	25	25	180
Gemiddelde woningbezetting	2,5	2,4	2,3	2,3	
Huishoudensgroei	1.450	1.050	600	400	3.500

Op basis van eerder onderzoek is de behoefte in Schalkwijk 55 woningen tot 2035, t Goy 10 woningen en in Tull en t Waal nihil. Het zwaartepunt ligt in Houten.

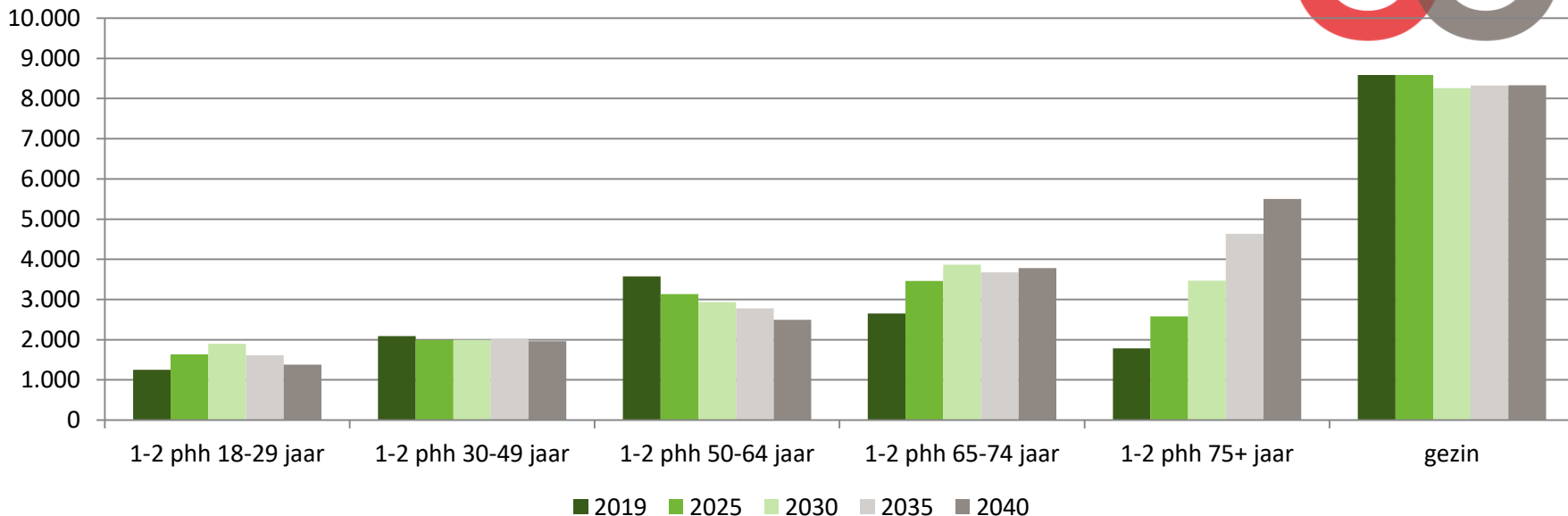
uitkomst woningbehoefte lokaal



- Behoeftte vanuit Houtense bevolking:
 - Autonome groei (**nu** geboortesaldo \pm 200-250 per jaar)
 - Vergrijzing bevolking
 - Meer kleine huishoudens / minder gezinnen

	Bevolking		Grootte huishoudens	Huishoudens	
2019	49.911	+1.325	2,50	19.935	+1.450
2025	51.235	+1.085	2,40	21.385	+1.050
2030	52.320	+545	2,33	22.435	+600
2035	52.865	+505	2,30	23.035	+400
2040	53.370		2,28	23.435	

Opbouw huishoudens bij behoefte lokaal 2019-2040



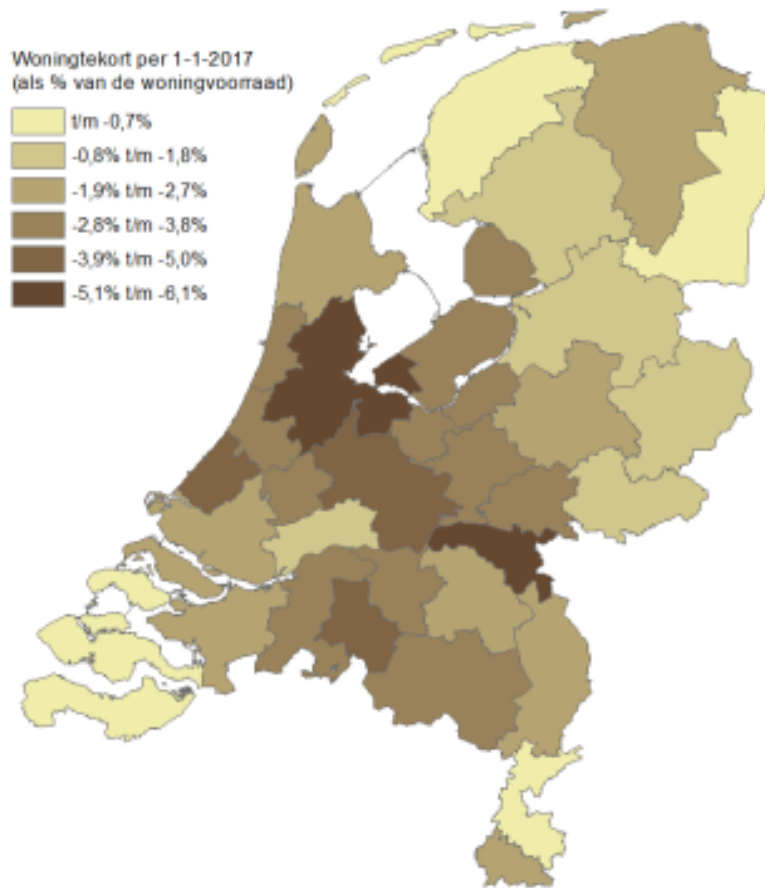
Het aantal huishoudens groeit bij het nulscenario. Deze groei spreidt zich niet evenredig over verschillende huishoudenscategorieën. Zo is de groei bij 65-plussers duidelijk aanwezig, terwijl bij de middengroepen het aantal huishoudens gelijk blijft. Op termijn neemt het aantal jongeren tot 30 jaar af. Dit is mede het gevolg van minder geboortes (cohort-effect).

We zien vooral een sterke en doorgaande groei van het aantal 75-plushuishoudens. Hun aantal verdrievoudigt tot 2040. Toch is dit een tijdelijke ontwikkeling. Bij de leeftijdsgroep ervoor (65 tot 75 jaar) zien we vanaf 2030 een stabilisatie optreden. Op termijn schuift deze stabilisatie door naar de 75-plusgroep. Dat zal na 2040 zeker een effect hebben.

Inloop huidig woningtekort?

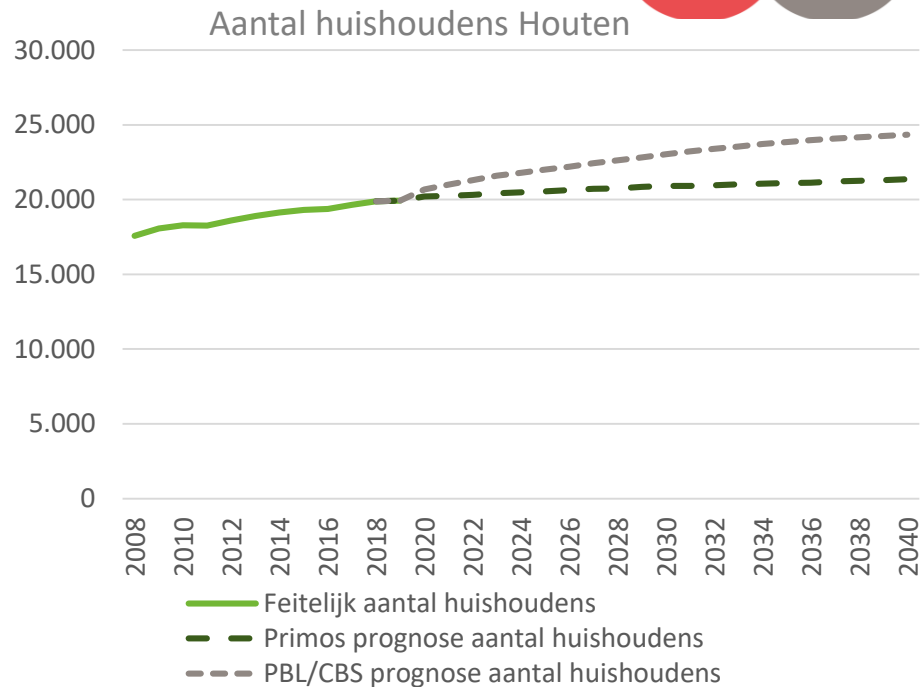
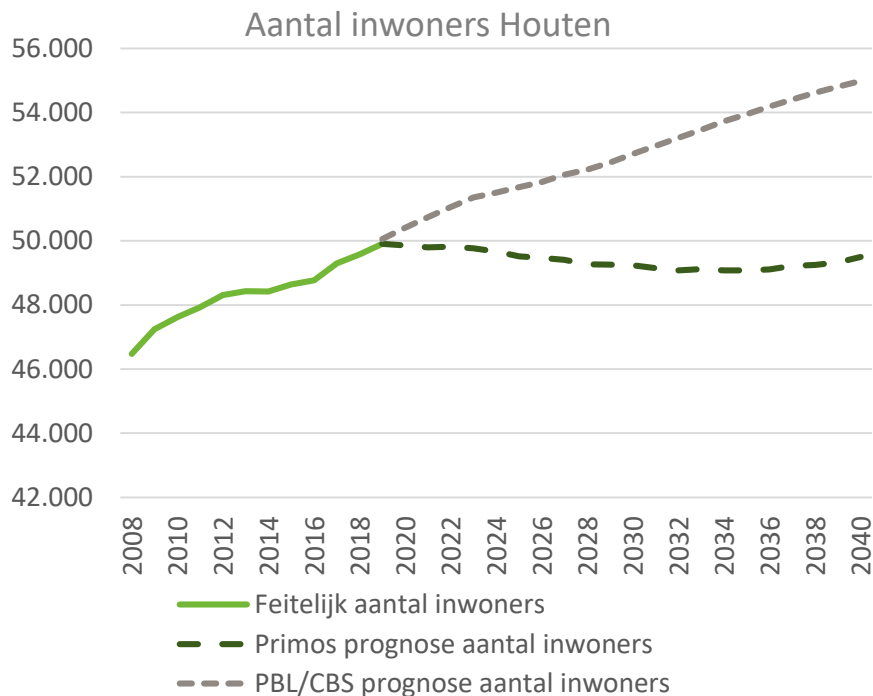
In Houten ligt het huidige woningtekort tussen de 3,9% en 5% van de woningvoorraad. Dit zijn 770 tot 1.000 woningen. 1% van het woningtekort behouden is gezond en daarmee zijn naar verwachting 780 extra woningen nodig tot 2030. Dit is niet meegerekend in de hiervoor geschetste huishoudensontwikkeling. In het nulscenario zouden we dan tot 2040 op 4.300 toe te voegen woningen komen (3.500 + 780) gemiddeld 205 woningen per jaar.

Figuur 2: Woningtekort per ABF-woningmarktregio als % van de woningvoorraad, 1-1-2017;
bron: Primos 2018, bewerking: ABF Research



Feitelijke ontwikkeling in vergelijking met Primos en PBL

Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019



Het PBL/CBS voorspelt dat de groei van zowel huishoudens als inwoners doorzet. Primos voorspelt voor het aantal inwoners een voorzichtige daling en voor de huishoudens een lichte stijging.

Feitelijke ontwikkeling huishoudens in vergelijking met Primos en PBL

Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019



	2019	2025	2030	2035	2040		2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2019-2040
Primos prognose	19.935	20.550	20.910	21.110	21.370		615	360	200	260	1.435
PBL/CBS prognose	19.935	21.570	22.610	23.420	23.910		1.630	1.040	810	490	3.970

Primos 2019 komt aanzienlijk lager uit dan de PBL prognose. Dit komt door een andere inschatting van natuurlijke aanwas, buitenlandse en binnenlandse migratie. Primos gaat van een lage woningproductie in Houten uit. Daardoor is er per saldo vertrek, en blijft het aantal inwoners ongeveer gelijk.

Het PBL/CBS neemt in de berekeningen de prognoses van de woningbouw (die Houten heeft aangeleverd) mee – in dit geval circa 4000 woningen tot 2040-. Daarbij wordt gekeken of dit past binnen de regionale behoeftegroei. De groei van het aantal huishoudens (die deze woningen moeten gaan bewonen) laat zien dat er behoefte is aan deze woningen.

Op de volgende sheet zijn deze verschillen nader in beeld gebracht.

Achtergrond prognoses



Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019

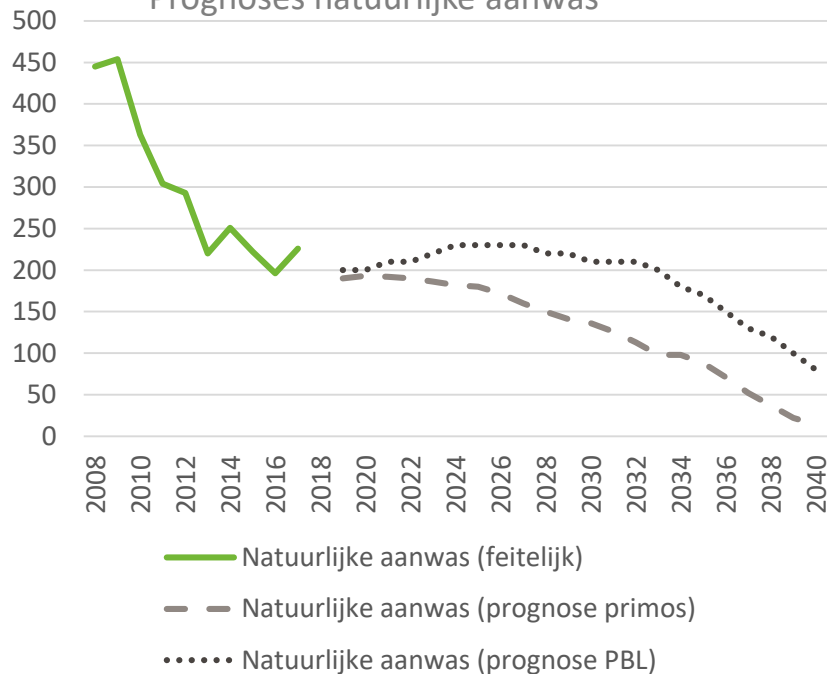
		2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal
Primos	Bevolkingsgroei	-390	-310	-50	470	-280
	Natuurlijke aanwas	1.120	760	520	200	2.600
	Binnenlandse migratie	-1.680	-1.170	-670	180	-3.340
	Buitenlandse migratie	160	100	90	100	450
	Migratie totaal	-1.510	-1.070	-570	270	-2.880
	Gemiddelde woningbezetting	2,4	2,4	2,3	2,3	2,4
	Huishoudensgroei	620	360	200	260	1.440
PBL	Bevolkingsgroei	1.620	1.050	1.220	1.040	4.930
	Natuurlijke aanwas	1.270	1.130	1.010	670	4.040
	Binnenlands migratie saldo	280	-70	260	420	900
	Buitenlands migratie saldo	70	-10	-50	-50	-10
	Migratiesaldo totaal	350	-80	210	370	890
	Gemiddelde woningbezetting	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3
	Huishoudensgroei	1.630	1.040	810	490	3.970

Achtergrond prognoses

Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019

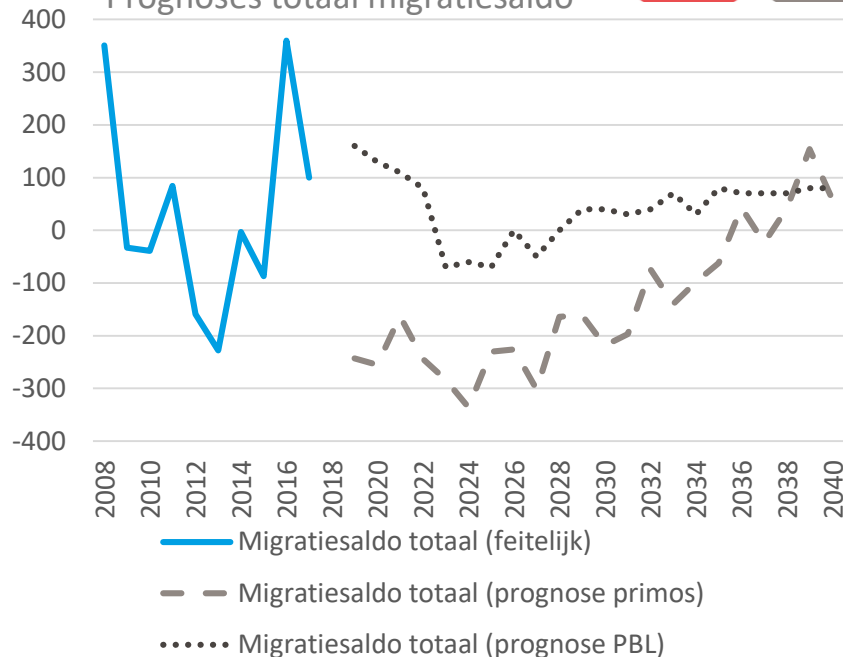


Prognoses natuurlijke aanwas



De tendensen in beide prognoses ten aanzien van natuurlijke aanwas zijn gelijk, alleen loopt deze bij Primos sneller terug. Dit komt mede door minder vestiging, waardoor er ook minder gezinnen komen die kinderen kunnen krijgen.

Prognoses totaal migratiesaldo



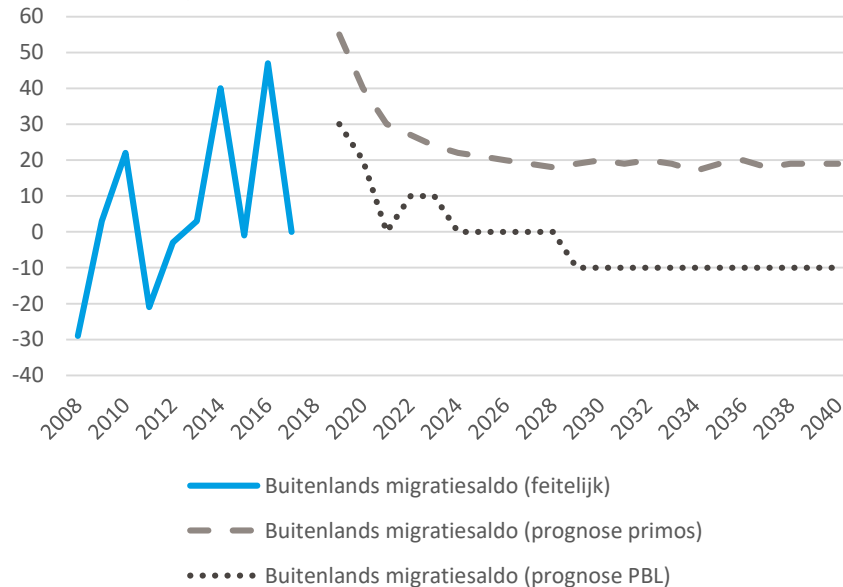
Beide prognoses laten een in de tijd oplopend migratiesaldo zien (hoewel ook een grillig patroon). Bij de PBL-prognose is deze door meer woningbouw doorgaans positief, met uitzondering van de periode 2020-2025, vanwege een gebrek aan woningaanbod in dit model.

Achtergrond prognoses

Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019

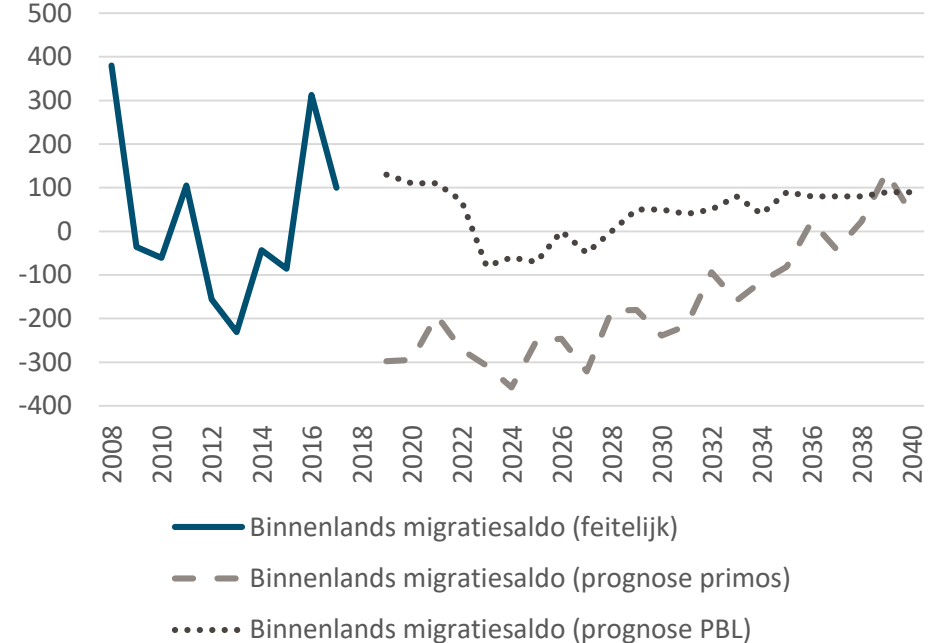


Prognoses buitenlands migratiesaldo



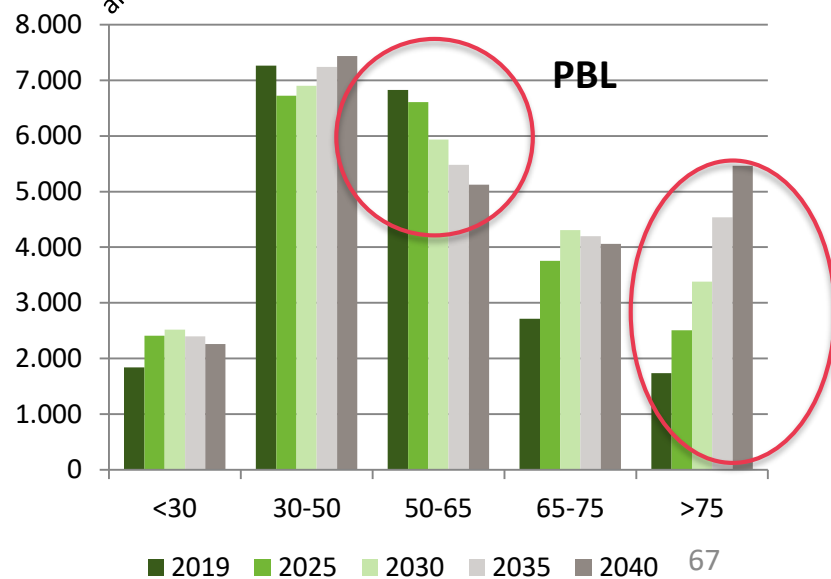
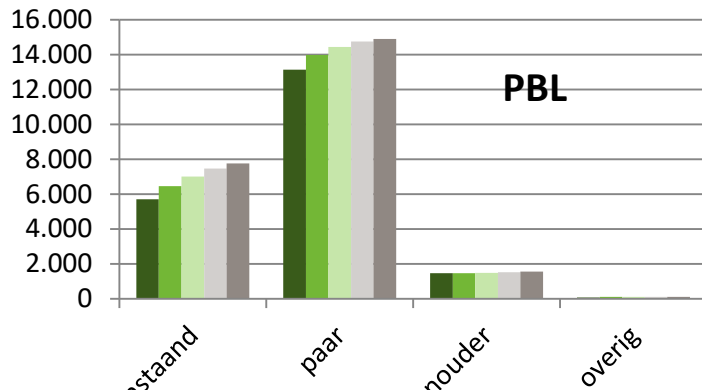
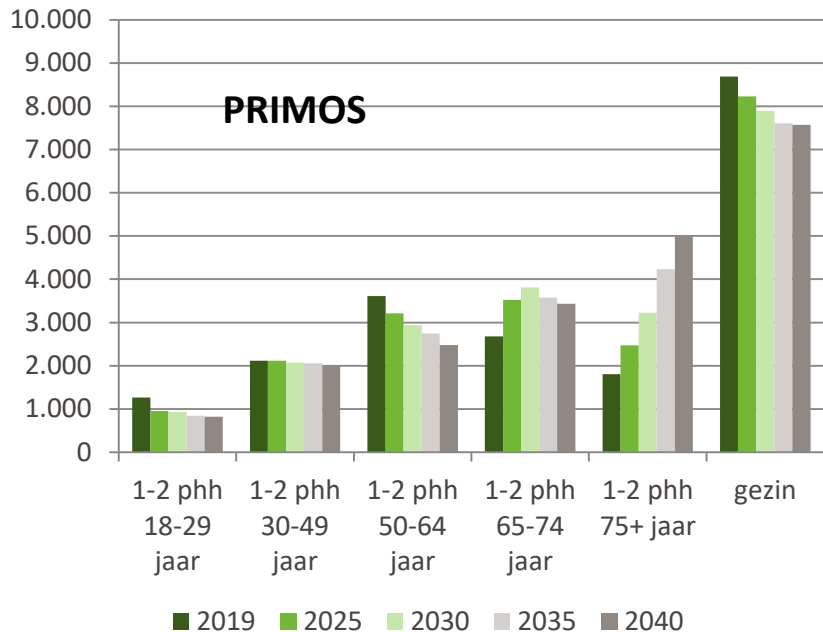
In de prognoses is sprake van een afnemende vestiging vanuit het buitenland. De tendensen die we waarnemen staan hier haaks op. Toestroom van arbeidsmigranten en expats leiden tot een hogere woningvraag. Deze vraag is nog niet in deze ramingen sterk meegenomen.

Prognoses binnenlands migratiesaldo



Primos (links) en PBL prognose (rechts) naar leeftijden

Bron: Gegevens Primos en PBL, 2019



Primos en PBL gebruiken verschillende leeftijds- en huishoudenscategorien, waardoor de prognoses niet een op een te vergelijk zijn.

PBL schat een sterkere groei van 75+ huishoudens in dan Primos. Daarnaast schat PBL een positieve ontwikkeling in van <30 jaar huishoudens op de korte termijn, Primos een negatieve ontwikkeling

A. MEEST OPTIMALE WONINGVOORRAAD



Wat is de meest optimale samenstelling van de voorraad?

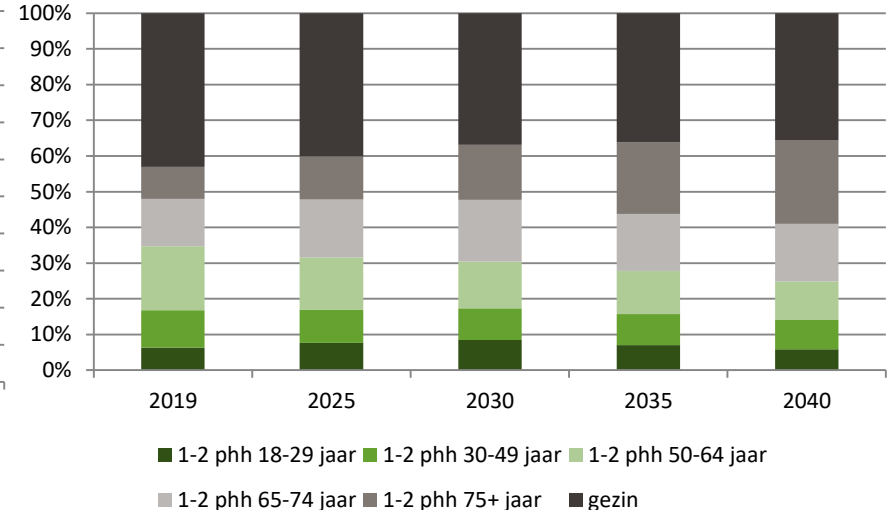
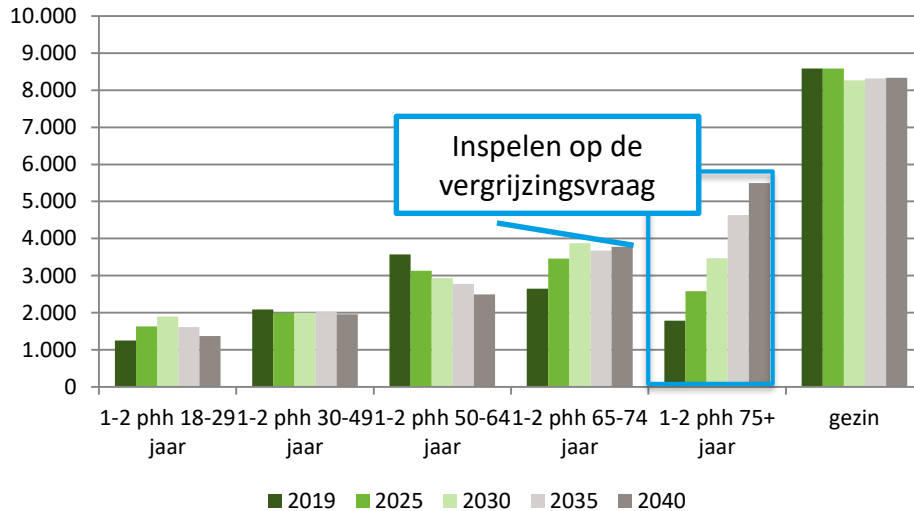


- Uitgangspunt autonome groei bevolking
- Vergrijzing van bevolking faciliteren
- Vraag van ouderen faciliteren (levensloopgeschikte woningen vraag) en kan dit vrijkomend aanbod worden ingevuld door jonge huishoudens en gezinnen? Waar zijn dan aanvullend woningen nodig?

Autonome behoefte kwantitatief



	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal
Huishoudensgroei	1.450	1.050	600	400	3.500



Jonge huishoudens groeien bij de PBL prognose. Daarom de PBL prognose verwerkt naar een huishoudenssamenstelling en leeftijd prognose door combinatie tussen Primos en PBL te maken. Hierbij houdt PBL rekening met vestiging van jonge huishoudens. Dat hebben we verwerkt in deze prognoses.

Uitleg toewerken van huishoudens naar woningbehoefte (excl. inloop woningtekort)



Voor de komende jaren is het potentiële aanbod en de potentiële vraag met elkaar vergeleken.

- Dit deden we door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst, gecombineerd met verhuishwensen op basis van WoON2018 (anders krijg je vooral een projectie van de huidige aanbodmarkt).
- Daarbij hebben veranderingen in huishoudenssamenstelling volgens de prognose meegewogen (dus de vraag van 75-plussers wordt naar de komende jaren groter). Hierbij hebben we als trend meegerekend dat naoorlogse generaties meer gericht zijn op een koopwoning, conform landelijke tendensen afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON).
- Het potentiële aanbod ontstaat doordat mensen doorstromen of uitstromen (door overlijden). Dit aanbod confronteren we met de (veranderende) woningvraag, waaruit blijkt waar de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is.

Toelichting methodiek



Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:

- **Starters** onzelfstandig wonende (veelal inwonende kinderen) die een zelfstandige woning binnen de gemeente Houten betrekken en bij verhuizing geen woning achterlaten. Gaat ook om studenten die zelfstandig gaan wonen
- **Doorstromers** zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen Houten betrekken.
- **Verlaters** huishoudens die door overlijden of vertrek een zelfstandige woning achterlaten

Bij deze doorrekening baseren we ons op de volgende uitgangspunten:

- We nemen 1 januari 2019 als nulpunt voor de doorrekeningen.
- Voor de omvang van de woningbehoefte gaan we uit van de huishoudensgroei volgens de lokale woningbehoefte (huishoudensgroei bij autonome lokale ontwikkeling), incl. de inloop van het woningtekort naar 1% tot 2030.
- De verhuisgeneidheid per huishoudensgroep baseren we op het werkelijk aantal verhuizingen van verschillende huishoudens. Ook de achter te laten woningen baseren we op het feitelijk vrijkomend aanbod, geïndexeerd naar het huidige prijspeil van woningen.
- De woonvoorkeuren baseren we primair op WoON2018.

Doordat de markt in de gemeente Houten onder druk staat is bijna elk woningaanbod in trek bij woningzoekers. De huidige woningmarkt in Houten is in belangrijke mate een aanbiedersmarkt. Mensen verhuizen vaak niet naar de woning die exact aansluit bij hun wensen, maar vooral naar woningen die binnen hun mogelijkheden beschikbaar zijn. Verhuishwensen zijn in deze markt vaak ondergeschikt aan verhuismogelijkheden. Toch is juist in deze markt het beleidsmatig minder interessant om te zien wat mensen daadwerkelijk doen, maar vooral naar wat mensen willen: het accentueren van de vraag in een aanbiedersmarkt.

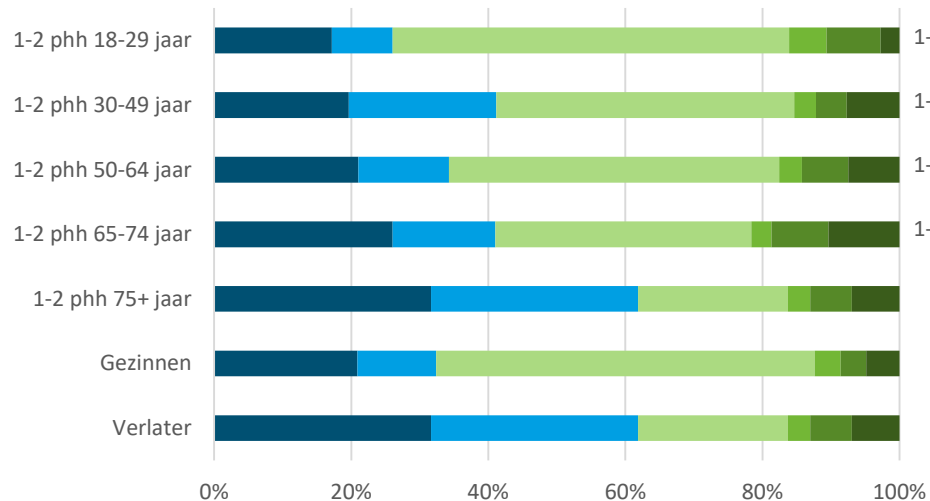
Daarom baseren we ons op woonwensen (accentuering van de vraag) vanuit WoON2018. Via dit grootschalige enquête-onderzoek zijn landelijk woonwensen in beeld gebracht. In grote lijnen biedt dit een beeld van de vraag. Toch zijn hierbij enkele nuanceringen te maken:

- Voor de sociale huur zien we dat het wettelijk systeem van toewijzingsnormen naar inkomen bepalen wie hiervoor in aanmerking komt. Dit is een 'systeemgedreven' segment De wens is meer secundair.
- Het enquêteonderzoek is uitgevoerd in 2017. Sindsdien zijn de prijzen van woningen behoorlijk gestegen, meer dan de inflatie. Om een reële inschatting van vraag en aanbod te kunnen maken hebben we daarom de prijsopbouw van het potentiële woningaanbod in de enquête geïndexeerd op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Aan de vraagkant is de koopkracht in dezelfde periode niet of nauwelijks gegroeid. We nemen daarom aan dat dit dan ook geen effect heeft op de woningvraag.

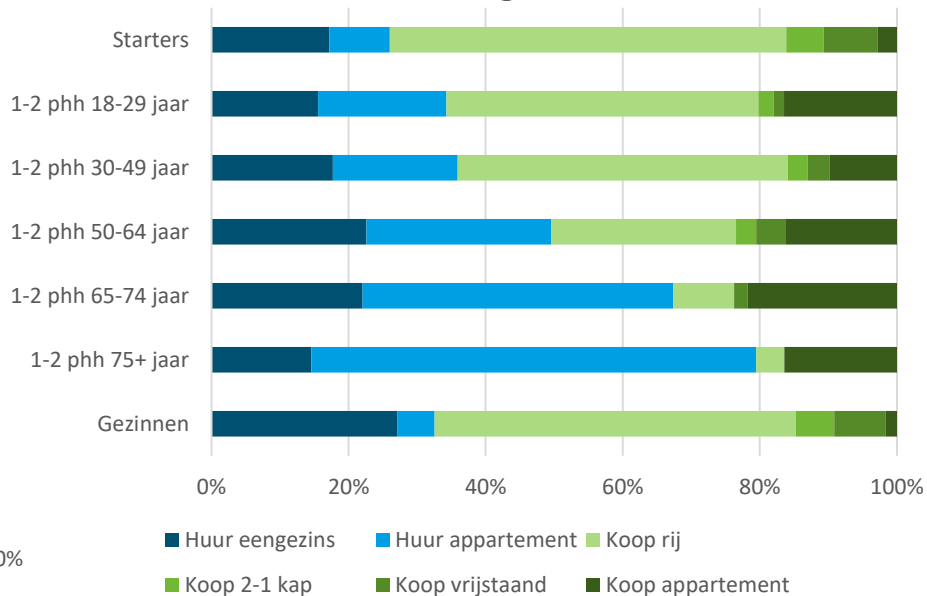
Potentieel aanbod en vraag (nulscenario)



Aanbod



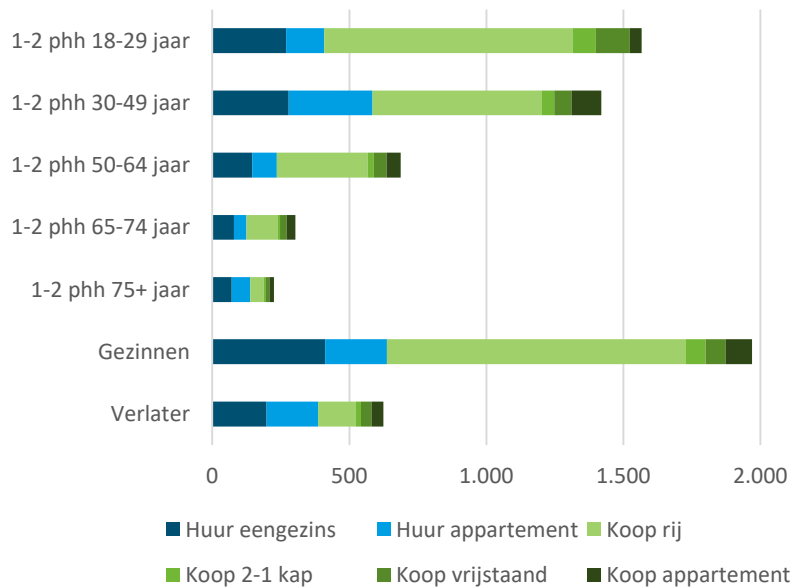
Vraag



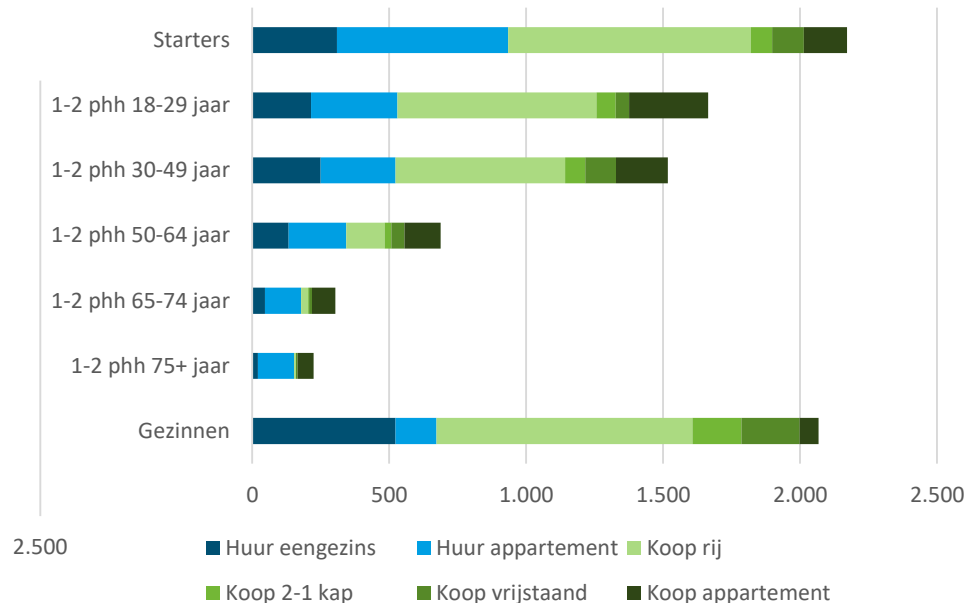
Potentieel aanbod en vraag 2019-2025 bij nulsceario



Aanbod



Vraag



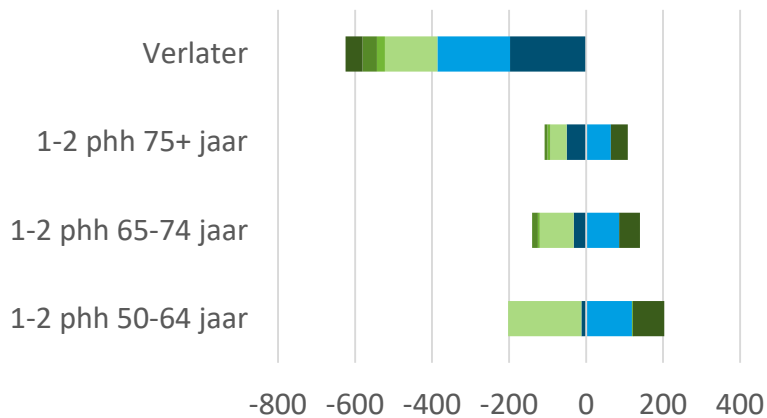
Woningtekort anno 2019



Eerder gaven we aan dat er anno 2019 een woningtekort is van ongeveer 780 woningen. Dit huidige tekort bestaat uit 215 appartementen en 565 eengezinswoningen. Dit tekort ontstaat met name door huishoudens die niet kunnen starten, in een niet-woning wonen, gedeelde huishoudens vormen of waar sprake is van echtscheiding. Dit doet zich vooral bij de jongere leeftijdsgroepen voor (starters, jonge huishoudens, gezinnen). Wanneer niet wordt ingespeeld op deze vraag, dan zal het streven naar een optimale voorraad onder druk staan (vertrek gezinnen). We ramen het tekort als volgt:

Huur eengezins	135
Huur appartement	135
Koop rij	345
Koop 2-1 kap	40
Koop vrijstaand	45
Koop appartement	80

Doorstroomeffecten: saldo betrokken en achtergelaten woningen 2019-2025 ouderen



	1-2 phh 50-64 jaar	1-2 phh 65-74 jaar	1-2 phh 75+ jaar	Verlater*	Totaal**
Huur eengezins	-10	-30	-50	-200	-290 (-430)
Huur appartement	+120	+90	+70	-190	+90 (+10)
Koop rij	-190	-90	-40	-140	-460 (-550)
Koop 2-1 kap	0	0	-10	-20	-30 (-50)
Koop vrijstaand	0	-20	-10	-40	-70 (-80)
Koop appartement	80	50	40	-40	+130 (+170)

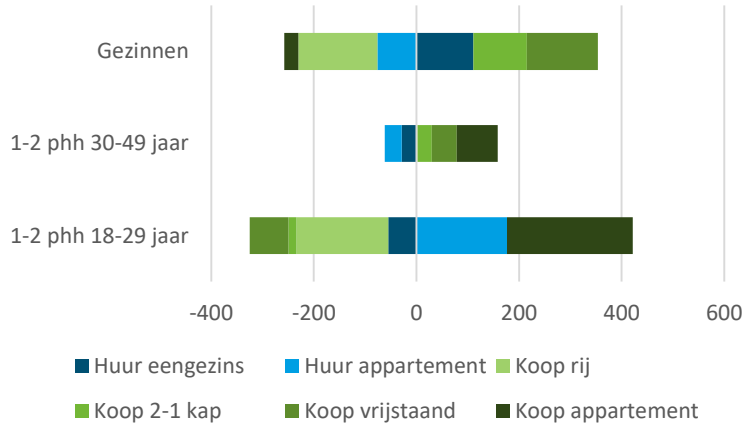
* Verlater = iemand die de woning verlaat en niet verhuist naar een andere zelfstandige woning, maar overlijdt of naar een zorginstelling gaat.

** Tussen haakjes periode 2025-2030

In deze sheet brengen we het doorstroomeffect van ouderen in beeld. Welke woningen laten zij per saldo achter, welke woningen betrekken zij. Aan de pluskant van de streep zien we het vraagsaldo van ouderen, aan de minkant wat zij als woning per saldo achterlaten.

Ouderen laten voornamelijk rijwoningen in de koopsector en eengezinshuurwoningen achter. Op termijn worden dit er meer, door een groter aantal dat overlijdt. Per saldo is er vooral vraag naar appartementen. Tot 2025 ligt de vraag tussen huur en koop niet ver van elkaar, op termijn (2025-2030) groeit de vraag naar koopappartementen en neemt die naar huur af.

Doorstroomeffecten: houden we bestaande gezinnen / jongeren voldoende vast en wat is daarvoor nodig?



Welke woningen betrekken / verlaten doorstromers per saldo? →	1-2 phh 18-29 jaar*	1-2 phh 30-49 jaar	Gezinnen	Totaal**
Huur eengezins	-60	-30	+110	+20 (+5)
Huur appartement	+180	-30	-80	+70 (+125)
Koop rij	-180	0	-150	-330 (-400)
Koop 2-1 kap	-20	+30	+100	+110 (+110)
Koop vrijstaand	-80	+50	+140	+110 (+80)
Koop appartement	+250	+80	-30	+300 (+370)

* Kent enige vertekening doordat we niet het ouderlijk niet volledig hebben kunnen uifilteren (daardoor laat deze groep per saldo toch enige dure koopwoningen achter)

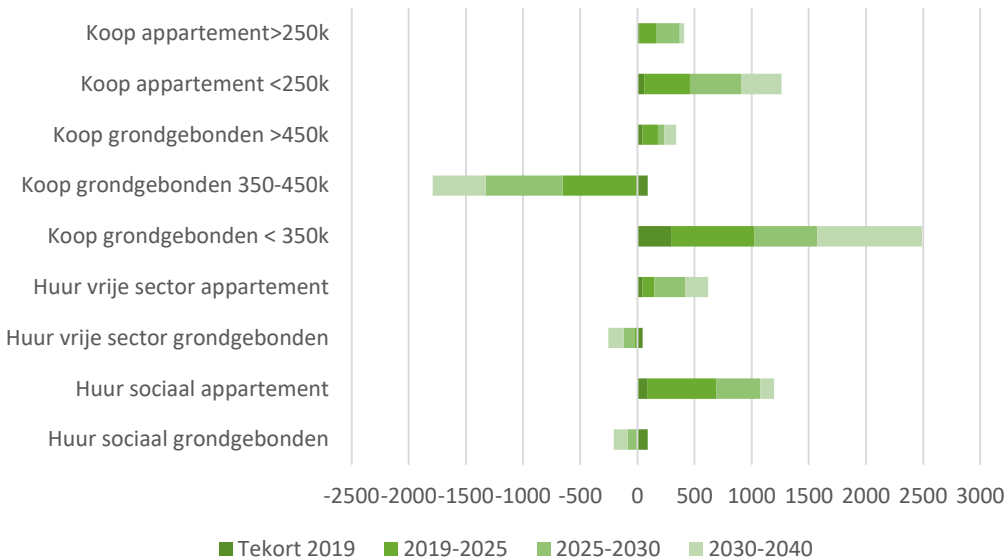
** Tussen haakjes periode 2025-2030

Net als bij ouderen brengen we voor gezinnen met kinderen en jongeren in beeld welke woningen zij per saldo vragen. Vergelijking met de vorige sheet laat zien of deze woningen door doorstroming van ouderen ook in voldoende mate beschikbaar komen. Bovendien is dan vast te stellen waar bij minder doorstroming de tekorten oplopen.

Het vrijkomend aanbod van ouderen (veel rijwoningen in de koopsector) matcht maar zeer beperkt met de vraag van jonge huishoudens; zeker als we ook rekening houden met inloop van het woningtekort (koopappartementen). Hierin zien we de gemaksvraag van jonge huishoudens die in Houten willen starten en opteren voor een appartement. Een grondgebonden (koop)woning in een meer stedelijke setting is voor een deel van deze groep een alternatief. Samenvattend: bij doorstroming van ouderen, zien we dat met het hierdoor vrijkomend aanbod niet volledig kan worden voldaan aan de vraag van jonge huishoudens en gezinnen.

Op basis van deze figuren zien we dat zowel bij senioren als bij gezinnen en jonge huishoudens doorstroomaanbod ontstaat bij rijwoningen in de koopsector. Daarin zijn echter niet meegewogen dat juist in deze segmenten het woningtekort relatief groot is en er bovendien vraag is van starters (beide vragen zitten niet in deze figuren)

Totaal overzicht tekorten en overschotten situatie optimale woningvoorraad 2019-2040



De optimale woningvoorraad is:

- Inspelen op autonome doorstroomvraag van ouderen
- Inspelen op woningtekort 2019

Op basis van de optimale woningvoorraad volgens autonome ontwikkeling huishoudens is er een:

- Tekort aan huurappartementen en koopappartementen. Hier zal het zwaartepunt voor een lokaal gericht woningbouwprogramma moeten liggen.
- Kleiner tekort aan diverse grondgebonden woningen (vooral koop)
- In de koopsector zijn er tekorten bij grondgebonden woningen in prijssegmenten tot € 350.000. Tegelijkertijd zien we ook bij luxere woningen (tweekappers en vrijstaande woningen) een kwaliteitsvraag: waarbij voldoende rijwoningen zijn boven € 350.000, maar onvoldoende tweekappers en vrijstaande woningen. Het potentiële aanbod boven € 350.000 dat we waarnemen voorziet wel in een regionale behoefte.

Op basis van eerder onderzoek ligt het zwaartepunt in Schalkwijk, t Goy en Tull en t Waal bij grondgebonden koopwoningen (enkele tientallen). De hier vergrijzende bevolking blijft lang in de kernen in hun huidige woning wonen. Als het niet meer kan verhuizen zij richting voorzieningen in Houten. Dit is verwerkt in dit overzicht.

Vertrekpunt optimum lokale behoefte



	Tekort 2019	Behoeftte 2019-2030	Behoeftte 2030-2040	Totaal lokaal
Huur sociaal grondgebonden	90	-85	-120	-115
Huur sociaal appartement	90	985	120	1.195
Huur vrije sector grondgebonden	45	-120	-135	-210
Huur vrije sector appartement	45	375	200	620
Koop grondgebonden < 350.000	295	1.280	915	2.490
Koop grondgebonden 350-450.000	90	-1.325	-465	-1.700
Koop grondgebonden > 450.000	45	190	105	340
Koop appartement < 250.000	60	850	350	1.260
Koop appartement > 250.000	20	350	40	410

Traditionele
oriëntatie leefstijlen

(post)moderne
oriëntatie leefstijlen



HOUTEN EN DE REGIONALE WONINGBEHOEFTE

Hoe ziet de situatie eruit als Houten extra woningen voor vestigers zou realiseren?



- Waar komen vestigers vandaan en waar gaan vertrekkers naartoe?
- Welke huishoudens zijn mobiel op de woningmarkt van Houten?
- Wie zijn ook actief op de regionale woningmarkt?
- Welke groepen trekt Houten aan?

Welke kansen liggen er om op de regionale vraag in te spelen?



Binnen U16 - huishoudens	Gevestigd uit	Vertrokken naar	Saldo
Bunnik	241	204	37
De Bilt	200	170	30
De Ronde Venen	24	26	-2
IJsselstein	213	209	4
Leerdam	25	x	25
Lopik	45	36	9
Montfoort	31	34	-3
Nieuwegein	826	713	113
Oudewater	12	x	12
Stichtse Vecht	167	153	14
Utrecht	2.901	3.607	-706
Utrechtse Heuvelrug	182	206	-24
Vianen	130	93	37
Wijk bij Duurstede	172	142	30
Woerden	62	93	-31
Zederik	30	26	4
Zeist	355	294	61

Vanuit de regio substantieel meer huishoudens dan je nu doet aantrekken vanuit de 'groene' gemeenten. Vooral vanuit de 5 belangrijkste herkomst gemeenten. Voor de relatie met Utrecht geldt dat er wel vestigingskansen liggen. Vertrekkers behouden zal hier lastig zijn (uitstromende jongeren / studenten).

Binnen de regio meer huishoudens dan je nu doet behouden om minder weg te trekken naar de 'rode' gemeenten.

Welke huishoudens zijn mobiel en actief op de woningmarkt?



- Jonge huishoudens tot 30 jaar, gezinnen en huishoudens tussen de 30 en 50 jaar zijn het actiefst op de woningmarkt
- Gelet op het woonmilieu van Houten liggen er kansen om vooral meer traditionele leefstijlen te binden.
- Gelet op verhuisrelaties liggen er kansen om vooral uit Bunnik, IJsselstein, Zeist, Utrecht en Nieuwegein mensen te binden.

Leefstijlen in de vijf donorgemeenten



In de vijf donorgemeenten zijn de belangrijkste leefstijlen de volgende:

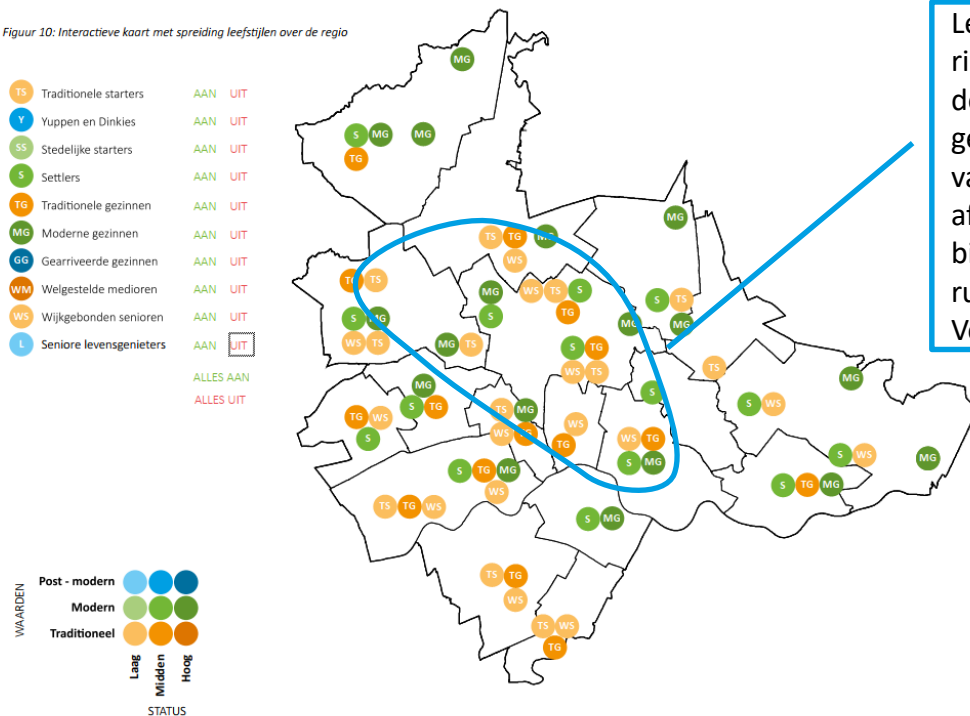
- Bunnik: yuppen & dinky's, stedelijke starters en settlers (mag anders, modern, stedelijk)
- IJsselstein: zelfde leefstijlen als Houten
- Zeist: stedelijke starters, settlers, gearriveerde gezinnen, seniore levensgenieters, welgestelde medioren (eigenzinnig, autonoom, vrij)
- Utrecht: met name in de stadswijken zelfde leefstijlen als Houten
- Nieuwegein: zelfde leefstijlen als Houten

Er liggen enkele overeenkomsten naar leefstijl, maar ook enkele conflicten. Inspelen op de leefstijlen met meer (post)moderne waarden – vanuit Bunnik, Zeist en delen van Utrecht - , past nu niet bij het woonmilieu dat de traditionele groep in Houten waardeert. Dit kan, maar zal dan duidelijk afzonderlijk geprofileerd moeten worden.

Andere potentiële wervingsgebieden in de regio voor leefstijlen die passen bij Houten



Figuur 10: Interactieve kaart met spreiding leefstijlen over de regio



Leefstijlen die we Houten zien, zien we vooral in de ring rond de stad Utrecht; met een zwaartepunt aan de zuidwestkant. Zij richten zich naast Houten op gemeenten als IJsselstein, Woerden, maar ook delen van Stichtse Vecht en Utrecht. Met name in afstemming met die gemeenten liggen er kansen, bijvoorbeeld waar sprake is van restrictieve ruimtelijke mogelijkheden (bv. IJsselstein of Stichtse Vecht).

Bron: Companen.



Kansen bovenlokaal (scenario: +3.000)



	Regionaal / traditioneel	Regionaal / (post) moderne leefstijl	Bij bouw 3.000 woningen extra		
Huur eengezins	13%	25%	390	-	750
Huur appartement	13%	20%	390	-	600
Koop rij	39%	30%	1.170	-	900
Koop 2-1 kap	7%	0%	210	-	0
Koop vrijstaand	8%	5%	240	-	150
Koop appartement	20%	20%	600	-	600

3.000 extra woningen in 20 jaar = 150 extra woningen per jaar.

Dit betekent extra instroom naar woonmilieu / leefstijl t.o.v. afgelopen jaren:

- Bij traditionele leefstijlen +30%
- Bij (post)moderne leefstijlen ook +30%

Beide zijn dus even kansrijk / risicovol

WONEN EN ZORG



Achtergrond



In Lekstroomverband is de behoefte aan wonen met zorg in beeld gebracht. Deze behoefte verandert door ontwikkelingen als meer zelfstandig thuis wonen met een zorgvraag, veranderende financiering en indicatiestelling, en veranderingen in bevolkingsopbouw. Bij de analyses rond deze ontwikkelingen maken we onderscheid naar de behoefte van ouderen, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische zorg- of begeleidingsvraag.

In deze analyse ligt de focus op de *woonvraag* die samenhangt met de behoefte aan zorg en ondersteuning. Om die reden hanteren we in dit rapport niet het in de zorgwereld gebruikelijke onderscheid tussen intramurale en extramurale zorg. Dit onderscheid zegt immers vooral iets over de financiering van de zorg en niet zozeer over de verschijningsvorm van het vastgoed. Mensen met een zware zorgvraag wonen meestal in een geclusterde woonvorm, maar het is soms ook mogelijk in een reguliere woning intensieve zorg te ontvangen (bijvoorbeeld met een Volledig Pakket Thuis / VPT). Andersom komt het bij ouderen voor dat mensen *zonder* zware zorgvraag er toch voor kiezen in een geclusterde woonvorm te gaan wonen (bijvoorbeeld een serviceflat).

Vraag wonen met zorg ouderen



Voor de behoefteontwikkeling van ouderen gaan we eerst in op de woonvraag van ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg. Ouderen die een beroep doen op Wlz-zorg hebben 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig. Dit kan voor een beperkt deel thuis maar overwegend in een zorginstelling. Het gaat altijd om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een verpleeghuis. In die situatie is *24/7 zorg aanwezig*. Voor de mensen die Wlz-zorg ontvangen en niet in een verpleeghuissetting verblijven, spreken we van een woonvorm met *24/7 zorg in de nabijheid*. Dit zijn meestal geclusterde woonvormen. De Wlz-doelgroep splitsen we uit naar de groepen met somatische en psychogeriatrische aandoeningen (dementie). Dit doen we omdat het woonvastgoed voor de PG-doelgroep vaak nog specialistischer is (gesloten afdeling, gezamenlijke huiskamer, kleine studio's). Mensen met een somatische aandoening kunnen doorgaans makkelijker buiten een verpleeghuissetting wonen dan mensen met dementie.

Doelgroep ouderen

- De woonzorgvraag wordt nu primair afgemeten aan de ontwikkeling van de afname van zorgindicaties binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Het gaat hierbij om 6% van de 65-plussers (bron: NZa 2018), waarvan een toenemende groep geen beroep zal hoeven te doen op intramurale voorzieningen. Met zicht op de ontwikkeling van Wlz-zorg alleen, ontstaat nog geen zicht op doelgroepen die afhankelijk zijn van andere en lichtere vormen van ondersteuning en zorg (binnen de Wmo of de Zorgverzekeringswet) en daar een geschikte woonvorm bij zoeken. Het gaat hierbij volgens de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) om 20 % van de 65-plussers. Van de resterende groep 65-plussers die niet afhankelijk is van zorg of ondersteuning (74%) zal een beperkt deel uit voorzorg of voor de gezelligheid op zoek zijn naar een woonvorm met gezamenlijke voorzieningen. Je moet dus eigenlijk naar de hele groep ouderen kijken en niet alleen naar de groep die relatief zware Wlz-zorg ontvangt. Dus dat betekent voor de behoefte dat het te ontwikkelen aanbod flexibel inzetbaar moet zijn voor mensen die 24 uurszorg ontvangen, maar ook voor mensen die een beroep doen op lichtere vormen van zorg of ondersteuning of slechts behoefte hebben aan ontmoeten en gezelligheid. De ontwikkeling van specialistisch woonzorgvastgoed waar uitsluitend 24-uurszorg kan worden geleverd dient zoveel mogelijk te worden vermeden.
- Het verschil tussen de prognose die we voor dit onderzoek gebruik (autonome ontwikkeling naar 24.000 huishoudens) met de Primospoggnose, waar Atrivé zich op baseert, (21.000 huishoudens) bedraagt in 2040 3.000 huishoudens. Het verschil in 75+-huishoudens tussen de prognose op basis van autonome groei (5.500) en de Primospoggnose (5.000) bedraagt in 2040 500 huishoudens. Dit is een verschil van 10 %. Daarom is het aannemelijk dat de vraag naar wonen met zorg en daarmee gemoeide opgave voor ouderen structureel met 10% kan worden opgehoogd. Voor de overige doelgroepen zien we dit effect niet, omdat de verschillen tussen de andere leeftijdsgroepen van 1- en 2-persoonshuishoudens beperkt zijn.
- De toenemende vraag naar Wlz-zorg met 24/7 zorg aanwezig voor mensen met een somatische zorgvraag wordt vanuit onze ervaringen (te) hoog ingeschat. Het is aannemelijker dat een groeiende groep de zorgbehoefte ook in de thuissituatie en tussenvormen van woonzorgaanbod kan invullen (verzorgd wonen). Het onderscheid tussen intramurale en extramurale woonvormen is steeds meer tamelijk kunstmatig en gedateerd. Er zijn meestal combinaties mogelijk van wonen met 24 uurszorg en wonen met lichtere vormen van zorg of ondersteuning, die overigens ook al volop in de praktijk worden toegepast. We zien een trend in Nederland dat men echt intramuraal vastgoed alleen terug vindt in voorzieningen voor groepswonen (dementie) en als cliënten bedlegerig zijn of terminaal.
- Verwachting van de gemeente en Zorgspectrum is dat de PG-groep een sterkere vraag zal laten zien naar verzorgd wonen. Verzorgd wonen valt onder de categorie 'zorg nabij'. Er is geen 24 uurszorg aanwezig, maar er is een zorgsteunpunt in de nabijheid, waarvan uit de zorg kan worden geleverd. Door Atrivé is de vraag naar verzorgd wonen laag ingeschat. De vraag naar 24 uurszorg voor de PG-doelgroep is in lijn met onze ervaringen elders.
- Voor mensen met een somatische aandoening is de behoefte aan verzorgd wonen bepaald op basis van de omvang van de groep mensen die vanwege de extramuralisering niet meer voor een Wlz-indicatie voor verblijf in aanmerking komen. Het is echter niet aannemelijk dat iedereen met een indicatie voor persoonlijke verzorging ook behoefte heeft om te verhuizen naar een verzorgd wonen concept. Deze doelgroep (senioren) is behoorlijk honkvast en gaat pas verhuizen als het echt niet langer kan. De groep van mensen zonder Wlz-indicatie is uiteraard veel groter en diverser dan de groep die vroeger nog zpp1 t/m 3 zou krijgen. Rekening houdend met de dubbele vergrijzing mag men aannemen dat deze groep ook een beroep zal doen op woonconcepten waar voorzieningen voor ontmoeten en de mogelijkheid van ondersteuning en verzorging beschikbaar zijn. Om die reden adviseren wij de inschatting van verzorgd wonen voor mensen met een somatische aandoening te handhaven.

Behoeftontwikkeling woonvormen voor cliënten met somatische en psychogeriatrische aandoeningen



	aanbod 2017		behoefteontwikkeling 2017-2025		behoefteontwikkeling 2025-2035	
	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij
Somatische aandoening	A = 59	B = 41	+ 20	+ 110	+ 90	+ 550
Psychogeriatrische aandoening	C = 141	D = 38	+ 90	+ 10	+ 170	+ 10
Totaal	200	79	+ 110	+ 120	+ 260	+ 560

A = 43 Warande De Loeriker Stee DLS + 16 in Haltna Huis

B = 25 Warande appartementen nabij DLS + 4 studio's Warande DLS + 12 aanleunappartementen Haltna Huis HHH +

C = 45 Warande DLS + 96 Houtens Erf = 141

D = 25 Warande appartementen nabij DLS + 13 aanleunappartementen DLS = 38

De grootste groei zit er bij de behoefte onder cliënten met een somatische aandoening, zowel met 24/7 zorg aanwezig als 24/7 zorg in de nabijheid. Deze groei is onderdeel van de eerder aangegeven huishoudensgroei.

- Op korte termijn tot 2025 groeit de behoefte van mensen die een beroep doen op woonzorgaanbod met 24/7 zorg aanwezig nog beperkt met 110 personen. Na 2025 (tot 2036) groeit de behoefte aan deze woonzorgvormen met nog eens 260 plaatsen naar 370 plaatsen in totaal. Daar zou dan ook ruimte voor gevonden moeten worden (in een geclusterde woonvorm met zorg aanwezig).
- In totaal zijn tot 2036 680 (120 + 560) geclusterde toegankelijke woonzorgvormen gewenst met 24/7 zorg in de nabijheid. Dit betreft een deel van de geraamde behoefte aan toegankelijke woningen, al zijn niet alle toegankelijke woningen ook geclusterd. Er is bij deze geclusterde woningen geen 24 uurszorg aanwezig, maar er is een zorgsteunpunt in de nabijheid nodig waar vanuit de zorg kan worden geleverd. Daarbinnen zijn minimaal 20 woningen voor mensen met dementie nodig; al zullen er meer dementerenden in een geclusterde woonvorm wonen, met Wlz-zorg in de vorm van een Volledig of Modulair Pakket Thuis (VPT of MPT). Verwachting van de gemeente en Zorgspectrum is daarom dat de groep dementerenden een sterkere vraag zal laten zien naar deze woonvormen. Daarbij geldt tegelijkertijd dat hoe meer mensen een VPT of MPT geleverd kunnen krijgen, hoe minder aanbod er nodig is voor woonzorgvormen met 24/7 zorg aanwezig.
- Bij inzet op toegankelijke woningen is het aan te bevelen om daarbij rekening te houden met de behoefte aan geclusterde woonzorgvormen. Ouderen vinden het prettig om contactmogelijkheden met omwonenden dichtbij te hebben; voor sommigen met zorg en voor anderen met zorg nabij.

Mensen met een verstandelijke beperking (LVB)



In het Lekstroomonderzoek is een behoorlijke groei voorzien van de behoefte aan woonzorgvormen met 24/7 zorg aanwezig voor mensen met een verstandelijke beperking, vanuit de aanname dat ook deze doelgroep gezonder oud wordt (en dus langer leeft). In de meeste gemeenten zien we echter een gelijkblijvende behoefte voor deze doelgroep. In onze ramingen zetten wij de demografische ontwikkelingen af tegen het huidige zorggebruik in de gemeente Houten. Nagenoeg overal zien wij (in afstemming met zorgaanbieders en zorgkantoren) dat er hooguit een beperkte invloed van de vergrijzing wordt verwacht op de woonzorgbehoefte van deze doelgroep. Dit leidt tot een groei van de behoefte in ons ramingsmodel van een tiental woningen. Vanuit de zorgpartners is aangegeven dat de lokale behoefte op basis van de oriëntatie van mensen met een verstandelijke beperking op Houten hier groter ligt.

Daarom middelen we de behoefte voor plaatsen met 24/7 zorg aanwezig (gemiddelde van landelijke norm en uitgangspunten Lekstroomonderzoek) en hogen we de plaatsen met 24/7 zorg nabij op. Onze inschatting is een groei van 80 woningen (in plaats van 160) voor 24/7 uurszorg en 40 toe te voegen aan wonen met 24/7 zorg nabij (55 in plaats van 15 volgens het Lekstroomonderzoek). Dat betekent een behoefte van 135 eenheden extra, in plaats van 175 eenheden (zoals in het Lekstroomonderzoek wordt aangegeven).

We baseren deze aanname op onze demografische ervaringscijfers in veel andere gemeenten en omdat veel VG-aanbieders toekomst zien in verzorgd wonen, eventueel gecombineerd met andere doelgroepen.

	aanbod 2017		behoefteontwikkeling 2017-2025		behoefteontwikkeling 2025-2035	
	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg aanwezig
Totaal	188	Onbekend	+40	+25	+40 (t.o.v. 2025)	+30 (t.o.v. 2025)

Psychiatrie en uitstroom jeugdzorg



Psychiatrie: uitstroom beschermd wonen

De komende jaren zullen in Houten jaarlijks circa 20 mensen willen / moeten uitstromen uit een beschermd wonen instelling of instelling voor maatschappelijke opvang. Hierover zijn in Lekstroomverband bestuurlijke afspraken gemaakt. Dit vraagt tijdige beschikbaarheid van zeer betaalbare huurwoningen voor deze groep (tot circa € 400 / € 450, vanwege de beperkte betaalmogelijkheden van deze groep). Dit betreft niet persé een bouwopgave. Deze behoefte kan (ook) ingevuld worden in bestaande woningen. Liefst zijn deze woningen zelfstandig, maar flexibiliteit in contractvorm kan handig zijn (omklappen van huur door zorginstelling naar huur door bewoner). Dit kan in gespikkeld wonen (in combinatie met ander doelgroepen), mits er een voldoende schaal is voor een gezonde exploitatie.

De verwachting is dat de behoefte zich spreidt over de regio: of op de plek waar mensen vandaan komen, of waar zij hun netwerk (in de zorginstelling) hebben opgebouwd. Deze uitstroom is noodzakelijk om beschermd wonen of maatschappelijke opvang toegankelijk te houden voor de doelgroepen.

Uitstroom jeugdzorg met verblijf

Voor jeugd met een hulpverleningsverleden is soms een tussenstap nodig naar zelfstandig wonen. Een aangesloten wooncarrière voor jongeren na hun jeugdtraject is van belang. Tot aan het regulier wonen met ambulante begeleiding moet er op deze ladder genoeg aanbod aan tussenvormen zijn om doorstroming te bewerkstelligen. De stap van groepswonen in de jeugdzorg naar het zelfstandig wonen of het beschermd wonen is in veel gevallen te groot. Voor de jeugd zijn een kamertrainingscentrum of groepswonen met een gemeenschappelijke ruimte wenselijke woonvormen. Jongeren kunnen ook gebaat zijn bij het wonen in een gemengd, sociaal en doorstromingsgericht woonwerkconcept met toezicht. Hier kunnen GGZ-cliënten, jeugd en jongeren samenwonen tegen een lage huur, bijvoorbeeld in ruil voor een actieve bijdrage aan de gemeenschap.

- Voor jeugdhulp wordt het onderscheid tussen zorg met verblijf voor jeugdigen tot 18 en voor jongeren vanaf 18 niet duidelijk. Als er wordt gesproken over residentiële jeugdzorg en de afbouw daarvan ten gunste van gezinshuisachtige oplossingen, dan gaat het om 18-minners die decentraal opgevangen worden. Bij extramuralisering (naar *[semi]-zelfstandige woonsituaties* op kamers of gemengd wonen projecten bijvoorbeeld) gaat het om 18-plussers die uitstromen uit de jeugdzorg.
- Voor doelgroep Jeugd is de uitstroom uit intramurale of residentiële Jeugdzorgsetting naar zelfstandige woonvormen en tussenvormen zoals kamertrainings- en magic mixconcepten geraamd op 10 personen per jaar (in afstemming met Lekstroomgemeenten).

Behoeft te toegankelijke woningen

- Niet alle mensen met een mobiliteitsbeperking (die minder goed ter been zijn) (willen) wonen in een toegankelijke woning . Evenmin hebben alle bewoners van toegankelijke woningen een mobiliteitsbeperking. Op basis van deze twee effecten heb je in de regel meer toegankelijke woningen nodig dan het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking.
- Geschiktheidsanalyse beperkt zich tot mobiliteit. Betaalbaarheid, vooral voor doelgroepen met verstandelijke beperking, GGZ-doelgroep en kwetsbare jeugd, is niet in beeld.
- De beschikbaarheid van geschikte woningen (qua mobiliteit en betaalbaarheid) kan in beeld worden gebracht door het aantal vrijkomende woningen per jaar in beeld te brengen aan de hand van de mutatiegraad per woningtype.
- Geschikt of geschikt te maken woonaanbod zou bij voorkeur gesitueerd moeten zijn nabij voorzieningen zoals ontmoetingsruimte, huisarts, apotheek en supermarkt op een rollatorafstand van 500 meter.
- Er zijn enkele mogelijke richtingen om meer grip te krijgen op de huisvestingsopgave; en om synergievoordelen in de aanpak te bereiken. In het kader van dit onderzoek is dit nu niet opgepakt. Vervolgacties zouden kunnen zijn:
 - corporaties kunnen aan de hand van de Aedes-beslisboom een analyse maken van welk deel van de woningvoorraad met relatief beperkte middelen toegankelijk kan worden gemaakt. Als men deze opgave koppelt aan de verduurzamingsopgave dan heeft men de meest kansrijke opgave voor dubbele verduurzaming in beeld. Maak door middel van modelwoningen zichtbaar welk effect dubbele verduurzaming heeft op woonlasten en wooncomfort.
 - Voor eigenaren geldt dat men vaak het overzicht mist in wat er voor mogelijkheden er zijn en hoe dat kan worden gefinancierd. Hierdoor is men vaak terughoudend om te investeren. Het verdient aanbeveling om met aannemers, banken en gemeente een ontzorgingspakket samen te stellen, waarbij oplossingen van aannemers, financieringsconstructies van banken en gemeente (blijvers- en duurzaamheidslening bijvoorbeeld), in één pakket aan inwoners worden aangeboden. Hierbij wordt ook het effect van de investeringen op de maandelijkse woonlasten en wooncomfort in beeld gebracht.
 - Waar mogelijk de eigenaren laten meeliften in de buurten waar de corporatie ook bezig is.
- Gezien het karakter van de kernen in Houten verwachten wij dat ouderen in een meer stedelijke omgeving eerder zullen kiezen voor een gelijkvloerse woning in een appartementencomplex. In de kernen met een meer dorps karakter zal men eerder kiezen voor een gelijkvloerse woning met een eigen tuintje dan voor een appartement zonder tuin. Het strekt tot aanbeveling om bij de ontwikkeling van geclusterde en levensloopgeschikte woningen in te zetten op een zo divers mogelijk aanbod:
 - In de kern Houten vormen appartementen, eventueel gecombineerd met een beperkt aantal patiowoningen, aantrekkelijk aanbod, in de nabijheid van voorzieningen (plm 500 meter) zoals huisarts, apotheek, winkel voor dagelijkse boodschappen en een ontmoetingsruimte.
 - Ook is het van belang om in de andere kernen woonvormen voor ouderen te ontwikkelen, waarbij het zwaartepunt meer zou moeten liggen bij grondgebonden woningen (zoals het hofjesconcept). Ook hier zo dicht mogelijk bij de aanwezige voorzieningen.
 - In de (kleinste) kernen zal er onder ouderen behoefte groeien voor woonconcepten waar men toezicht houdt op elkaar en sociale cohesie bevordert. Veel ouderen blijven het liefst in hun eigen kern wonen. Daarom bevelen wij het aan om in de (kleine) kernen kleinschalige woonconcepten mogelijk te maken indien daar vanuit de samenleving behoefte aan blijkt en men een collectief particulier initiatief wil starten.

Behoefte aan toegankelijke woningen (2017-2035) in Houten



Mobiliteitsbeperking aantal huishoudens	Gewenste type woning / woonvorm op basis van beperking	Woningaanbod 2016 (*1)	Groei 2017-2035 (*2)	Benodigd woningaanbod in 2035 (indicatief)
Licht (1.845 in 2017)	Nultredenwoning (*3)	3.500 (*4)	737	4.237
Matig (975 in 2017)	Rollator toe- en doorgankelijk	2.300 (*5)	761	3.061
Zwaar (110 in 2017)	Rolstoel toe- en doorgankelijk	400 (*6)	88	488
Totaal			1586	

*1) Bronnen: woningvoorraad Viveste ouderen 65+ en Miva-woningen (2016) en WOZ-bestand gemeente. Aanbod lijkt groter dan aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking. Dat is ook wenselijk, omdat deze woningen ook worden bewoond door mensen zonder beperking.

*2) Volgens Woonzorgplanner 2017 (Atrivé) + 10% (Companen)

*3) Definitie: Basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en slaapkamer) zijn gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of per lift bereikbaar.

Dit kan zijn een benedenwoning, appartement met lift, bungalow, patiowoning of eengezinswoning met alle primaire ruimtes op de begane grond.

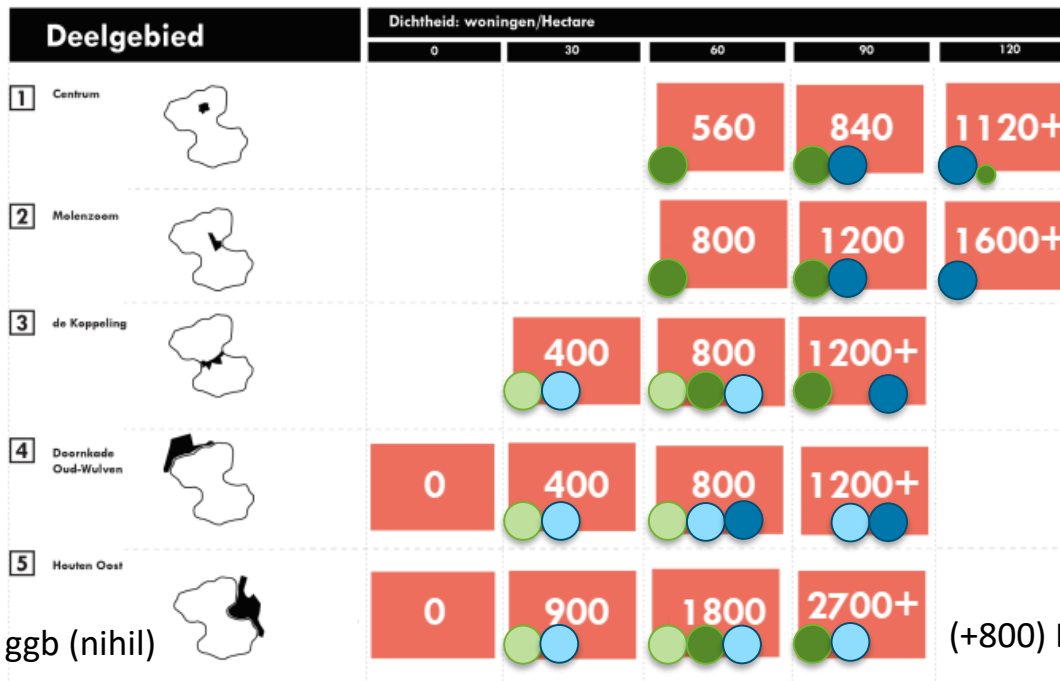
*4) Dit is een schatting. Het betreft 1.400 sociale huurwoningen (minus bovenwoningen) en 2.100 overige huur- en koopwoningen (met uitsluiting van een geschat aantal bovenwoningen).

*5) 600 sociale huurwoningen en een aanname wat betreft overige woningen.

*6) 120 sociale huurwoningen en een aanname wat betreft overige woningen.



TOETSING RUIMTELIJKE MODELLEN



Lokaal: traditioneel ggb (nihil)



Lokaal: traditioneel app (+3.100)



(+800) Lokaal: modern ggb



(+400) Lokaal: modern app

In het kader van de Ruimtelijke Koers is een aantal ruimtelijke modellen uitgewerkt. Daarin worden verschillende zoekgebieden onderscheiden die invulling kunnen geven aan de woningbehoefte. Deze zoekgebieden toetsen we aan de woningbehoefte uit Houten. Per zoekgebied schetsen we in verschillende uitwerkingen van dichtheden de kansen om op specifieke (lokale) woonwensen in te spelen. Daarbij gaat het om richtingen. Om als bouwsteen voor afwegingen te kunnen bieden is dit vrij absoluut weergegeven. In de praktijk lopen woonvoorkeuren meer in elkaar over.



Ruimtelijk model 1. Compacte stad – programma

Deelgebied	Dichtheid: woningen/Hectare				
	0	30	60	90	120
1 Centrum 9,4ha van 19,0 ha (c.a. 50%) 			560	840	1120
2 Melenzoom 13,8ha van 23,6ha (c.a. 58%) 			800	1200	1600
3 de Koppeling 11,3ha van 23,0 ha (c.a. 50%) 		400	800	1200	
4 Doornkade Oud-Wulven 12,0ha van 58,0 ha (c.a. 20%) 	0	400	800	1200	
5 Houten Oost 	0				

Programmatische haalbaarheid

390 lokale vraag appartementen (modern)
Rest: 2.330 voor regionale vraag

deel 3.115 lokale vraag appartementen
(traditioneel)

deel 785 lokale vraag grondgebonden
(modern)

Wonen

- Focus ligt op stedelijke milieus waarbij voornamelijk gelijkvloerse woningen (appartementen) worden toegevoegd.

Model 1: getalsmatig effect woningbehoefte



	Behoeftelokaal tot 2040	Mogelijkheid in Ruimtelijk Model	Tekort tov lokale behoefte	Ruimte voor regionale behoefte
Traditioneel ggb	Nihil			
Traditioneel app	+3.100	1.200	1.900	
Modern ggb	+795	1.200		405
Modern app	+390	2.720		2.330

Stagnatie doorstroming

Noodzakelijke instroom vergelijkbaar met scenario instroom van 3.000 extra huishoudens → +30% extra instroom



Ruimtelijk model 1. Compacte stad – parameters

Programma	Mono	Mono - mix	Mix
Woningtypen	50% gelijkvloers – 50% eengezins	75% gelijkvloers – 25% eengezins	100% gelijkvloers (appartementen)
Bouwhoogte – dichtheid	Laagbouw – middelhoog	Laagbouw - middelhoog – hoogbouw	Middelhoog – hoogbouw
Mobiliteit	Optimalisatie bestaande situatie	Kleinschalig OV toevoegen Model 1B: toevoeging station de koppeling.	HOV en nieuwe mobiliteit (MaaS)
Landschap	Bestaande stadsrand	Integratie landschap in stedelijk weefsel	Nieuwe infrastructuur door landschap

Model 2



Ruimtelijk model 2. 'Ketting van knopen' – programma

Deelgebied	Dichtheid: woningen/Hectare				
	0	30	60	90	120
1 Centrum 9,4ha van 19,0 ha (c.a. 50%)			560	840	1120
2 Melenzoom 13,8ha van 23,6ha (c.a. 58%)			800	1200	1600
3 de Koppeling 11,3ha van 23,0 ha (c.a. 50%)		400	800	1200	
4 Doornkade Oud-Wulven 21,0ha van 58,0 ha (c.a. 36%)	0	300	900	2000	
5 Houten Oost 10,0 ha van 192,0 ha (c.a.5%)	0	300	600	900	

Programmatische haalbaarheid

+395 lokale vraag appartementen
(modern), rest regionaal

regionale vraag grondgebonden
(traditioneel)

+795 lokale vraag grondgebonden
(modern), rest regionaal

deel +3.100 lokale vraag appartementen
(traditioneel)

Wonen

- De gebieden bieden de mogelijkheid om diverse woon- en werkmilieus toe te voegen in verschillende dichtheden. Er worden zowel appartementen als grondgebonden woningen toegevoegd.

Model 2: getalsmatig effect woningbehoefte



	Behoeftelokaal tot 2040	Mogelijkheid in Ruimtelijk Model	Tekort tov lokale behoefte	Ruimte voor regionale behoefte
Traditioneel ggb	Nihil	400		400
Traditioneel app	+3.100	2.940	160	
Modern ggb	+795	935		140
Modern app	+390	1.065 (75%app)		675

Doorstroming goed mogelijk

Noodzakelijke instroom derde van scenario 7.500 (+10% instroom)



Ruimtelijk model 2. 'Ketting van knopen' – parameters

Programma	Mono	Mono - mix	Mix
Woningtypen	50% gelijkvloers – 50% eengezins	75% gelijkvloers – 25% eengezins	100% gelijkvloers (appartementen)
Bouwhoogte – dichtheid	Laagbouw – middelhoog	Laagbouw - middelhoog – hoogbouw	Middelhoog – hoogbouw
Mobiliteit	Optimalisatie bestaande situatie	Kleinschalig OV toevoegen	HOV en nieuwe mobiliteit (MaaS)
Landschap	Bestaande stadsrand	Integratie landschap in stedelijk weefsel	Nieuwe infrastructuur door landschap

Model 3

Ruimtelijk model 3. Herdefinitie oostrand – programma



Deelgebied	Dichtheid: woningen/Hectare				
	0	30	60	90	120
1 Centrum 9,4ha van 19,0 ha (c.a. 50%)			560	840	1120
2 Molenzoom 13,8ha van 23,6ha (c.a. 58%)			800	1200	1600
3 de Koppeling 11,3ha van 23,0 ha (c.a. 50%)		400	800	1200	
4 Doornkade Oud-Wulven	0	630	1260	1890	
5 Houten Oost 100,0 ha van 192,0 ha (c.a.52%)	0	3000	6000	9000	

Programmatieve haalbaarheid

deel +390 lokale vraag appartementen (modern)

deel +3.100 lokale vraag appartementen (traditioneel)

+795 lokale vraag grondgebonden (modern)

Rest: 1.740 voor regionale vraag (trad& mod)

Wonen

- In het Centrum en op de Molenzoom worden stedelijke milieus toegevoegd met gelijkvloerse woningen. In Houten Oost wordt een mix van woningtypen toegevoegd. Zo ontstaat er een variëteit aan woonmilieus.
- Aan de oostrand van het uitleggegebied Houten Oost, op de grens met het buitengebied, wordt voorgesteld ecodorpen te ontwikkelen. Dit zijn gemeenschappen met als doel zowel ecologisch, als sociaal en economisch duurzaam te zijn.

Model 3: getalsmatig effect woningbehoefte



	Behoeftelokaal tot 2040	Mogelijkheid in Ruimtelijs Model	Tekort tov lokale behoefte	Ruimte voor regionale behoefte
Traditioneel ggb	Nihil	1.700		1.700
Traditioneel app	+3.100	1.640	1.460	
Modern ggb	+795	1.700		905
Modern app	+390		390	

Enige stagnatie doorstroming

Noodzakelijke instroom is 85% van scenario instroom van 3.000 extra huishoudens, maar wel verdeeld over verschillende leefstijlen → per leefstijl ca +15% extra instroom



Ruimtelijk model 3. Herdefinitie oostrand – parameters

Programma	Mono	Mono - mix	Mix
Woningtypen	50% gelijkvloers – 50% eengezins	75% gelijkvloers – 25% eengezins	100% gelijkvloers (appartementen)
Bouwhoogte – dichtheid	Laagbouw – middelhoog	Laagbouw - middelhoog – hoogbouw	Middelhoog – hoogbouw
Mobiliteit	Optimalisatie bestaande situatie	Kleinschalig OV toevoegen	HOV en nieuwe mobiliteit (MaaS)
Landschap	Bestaande stadsrand	Integratie landschap in stedelijk weefsel	Nieuwe infrastructuur door landschap

Model 4

Ruimtelijk model 4. Ontwikkeling noordzijde – programma



Deelgebied	Dichtheid: woningen/Hectare				
	0	30	60	90	120
1 Centrum 9,4ha van 19,0 ha (c.a. 50%)			560	840	1120
2 Molenzoom 13,8ha van 23,6ha (c.a. 58%)			800	1200	1600
3 de Koppeling 11,3ha van 23,0 ha (c.a. 50%)		400	800	1200	
4 Doernkade Oud-Wulven 45 ha van 58,0 ha (c.a. 77%)		1350	2700	4050	
5 Houten Oost	0				

Programmatieve haalbaarheid

+395 lokale vraag appartementen
(modern) Rest: 725 voor regionale vraag

deel +3.100 lokale vraag appartementen
(traditioneel)

+795 lokale vraag grondgebonden
(modern)

Rest: 1.440 voor regionale vraag (trad&mod)

Model 4: getalsmatig effect woningbehoefte



	Behoeftelokaal tot 2040	Mogelijkheid in Ruimtelijk Model	Tekort tov lokale behoefte	Ruimte voor regionale behoefte
Traditioneel ggb	Nihil	1.100		1.100
Traditioneel app	+3.100	800	2.300	
Modern ggb	+795	1.100		305
Modern app	+390	2.020		1.630

Stagnatie doorstroming

Noodzakelijke instroom vergelijkbaar met scenario instroom van 3.000 extra huishoudens, met een accent bij moderne leefstijlen maar ook meer traditionele leefstijlen → +20% extra instroom moderne leefstijlen en +10% extra instroom traditionele leefstijlen



Ruimtelijk model 4. Ontwikkeling noordzijde – parameters

Programma	Mono	Mono - mix	Mix
Woningtypen	50% gelijkvloers – 50% eengezins	75% gelijkvloers – 25% eengezins	100% gelijkvloers (appartementen)
Bouwhoogte – dichtheid	Laagbouw – middelhoog	Laagbouw - middelhoog – hoogbouw	Middelhoog – hoogbouw
Mobiliteit	Optimalisatie bestaande situatie	Kleinschalig OV toevoegen	HOV en nieuwe mobiliteit (MaaS)
Landschap	Bestaande stadsrand	Integratie landschap in stedelijk weefsel	Nieuwe infrastructuur door landschap

Vergelijking ruimtelijke modellen en (lokale) woningbehoefte



Programmatisch zien we de volgende vergelijking, waarbij we de voorgestane ontwikkeling per model afzetten tegen de lokale behoefte. Bij een programma in het model dat de lokale behoefte overstijgt, geven we dit aan met een groene kleur (in dat geval zullen huishoudens uit de regio aangetrokken moeten worden). Indien er onvoldoende woningen in het programma zitten voor de lokale behoefte, is dit met rood aangegeven.

	Lokale behoefte	Invulling model 1	Invulling model 2	Invulling model 3	Invulling model 4
Trad.ggb	+0		400	1.700	1.100
Trad.app	3.100	1.200	2.940	1.640	800
Modern ggb	800	1.200	935	1.700	1.100
Modern app	400	2.720	1.065		2.020

Bron: Ruimtelijke modellen, bewerking Companen

Lokale behoefte en indicatie invulling woningbouw bij verschillende ruimtelijke modellen (afwijkingen van 20% van de behoefte zijn gekleurd: **rood** = er wordt te weinig gebouwd voor de lokale vraag, **groen** = het model vraagt invulling vanuit de regionale vraag)