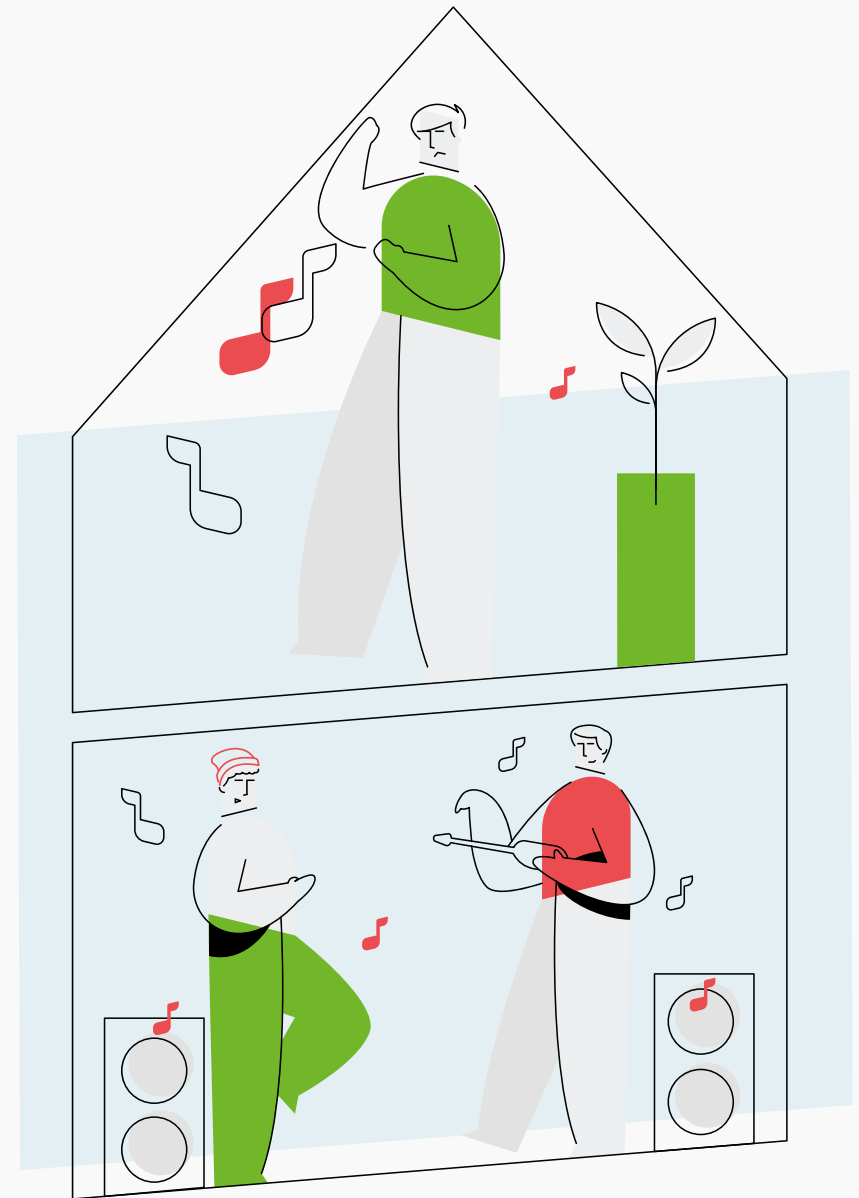


## Woningbehoefteonderzoek kleine kernen Houten

**Gemeente Houten**

1 november 2021  
Rapportage



Onttrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	<b>1 november 2021</b>
TITEL	<b>Woningbehoefteonderzoek kleine kernen Houten</b>
OPDRACHTGEVER	<b>Gemeente Houten</b>
AUTEUR(S)	<b>Bram Klouwen Vera Elferink</b>
PROJECTNUMMER	<b>321.113</b>

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Conclusies, opgaven en aanbevelingen</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Huidige woningmarkt per kern</b>	<b>13</b>
3.1	Wie wonen in de kernen?	16
3.2	Migratietrends in de kernen	16
3.3	Huidige woningvoorraad	19
3.4	Beschikbaar en verkocht woningaanbod in de kernen	20
3.5	Voorzieningen in de kernen	21
<b>4</b>	<b>Verwachte woningbehoefte per kern</b>	<b>24</b>
4.1	Sociaaleconomische veranderingen	24
4.2	Perspectief op woningbehoefte per kern: scenario's in beeld	26
4.3	Conclusies scenario's	34

# 1 Inleiding

De kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy zijn onderdeel van de gemeente Houten. In de dorpen speelt de vraag hoe tegemoet gekomen kan worden aan de lokale woningbehoefte. Er zijn veel factoren die invloed hebben op het antwoord op deze vraag. De hoge huizenprijzen maken het realiseren van aanbod voor starters op de woningmarkt ingewikkeld. De vergrijzing verhoogt de vraag naar wonen met zorg. Aandachtspunt is de leefbaarheid in de dorpen. De ligging binnen het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie maakt de situatie bijzonder. De gemeente heeft bureau Companen een onderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte in de drie dorpen. Daarbij is de invloed van de genoemde factoren meegenomen.

Voor de kern Houten is in 2019 voor de periode tot 2040 inzichtelijk gemaakt hoe de woningbehoefte zich gaat ontwikkelen. De gemeente Houten wil dit beeld nu aanvullen en aanscherpen voor de woningbehoefte in de kleine kernen. De afgelopen jaren zijn al gegevens over de leefbaarheid in de dorpen verzameld, zoals via de monitor Sociale Kracht of onderzoeken vanuit de dorpen zelf. De voorliggende behoefte-raming is een update van eerdere woningmarktonderzoeken uit 2016 voor 't Goy en 2017 voor Schalkwijk en Tull en 't Waal. In dit onderzoek worden ook de effecten op leefbaarheid in de dorpen onderzocht. De gemeente wil de toekomst van de dorpen waarborgen door ontwikkelkansen zoveel mogelijk te benutten. Dat kan alleen samen met de inwoners en ondernemers van de dorpen.

## Vraagstelling

In dit onderzoek staan de volgende vragen centraal:

1. Wat is de verwachte woningbehoefte per kern (naar doelgroepen, woonsegmenten), voor de periode tot 2030 en tot 2040?
2. Wat is de verwachte behoefte aan wonen met zorg per kern?

3. Welke effecten heeft nieuwbouw op het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in het dorp?

## Werkwijze

Op basis van bestaande data over de woningvoorraad en de huishoudenssituatie brengen wij de huidige woningmarkt in de kernen van gemeente Houten in beeld. Wij plaatsen de woningmarkt in perspectief door te kijken naar de huishoudens die in de kernen wonen, de samenstelling van de huidige woningvoorraad en het beschikbare en verkochte woningaanbod. Ook bekijken we gelet op de bevolkingssamenstelling wat dit voor de behoefte aan wonen met zorg in de kernen betekent.

De gevraagde woonkwaliteiten baseren we op een verscheidenheid aan bronnen. Zo hebben we tijdens drie dorpsavonden met dorpsvertegenwoordigers gepolst wat de vraagstukken in de dorpen zijn. Wat zijn de grote vraagstukken in de kernen over wonen, toekomst van het dorp en de leefbaarheid? Welke zorgen leven? Welke informatie hebben de vertegenwoordigers van de dorpen beschikbaar voor het onderzoek? Deze vragen zijn ook voorgelegd in Citizenlab (panel onder bewoners). De dorpsvertegenwoordigers hebben de input uit de opgehaalde lokale enquêtes/visies/masterplannen/onderzoeken met ons gedeeld. Daarnaast maken we gebruik van feitelijke gegevens over de huidige woningvoorraad en verhuizingen van en naar de dorpen. Door deze mix van bronnen te hanteren, krijgen we een beeld van de daadwerkelijke woonbehoeften in de kernen van gemeente Houten.

Naast de cijfermatige ontwikkelingen zijn er ook trends die minder zichtbaar zijn in de cijfers. Dan gaat het bijvoorbeeld om effecten van conjunctuur op voorzieningen, de kansen van starters, verdringing van lokale woningzoekenden door vestigers en de populariteit van de kernen. Met behulp van scenario's brengen we de invloed van trends en ontwikkelingen voor de lokale woningmarkt en leefbaarheid in de kernen in beeld. Om inzicht te geven

in de beschikbare voorzieningen in de kernen is gebruik gemaakt van bestaande inventarisaties door de gemeente Houten. Daarnaast maken we gebruik van normen voor het behoud van voorzieningen uit landelijke onderzoeken. Door gebruik te maken van een mix van cijfers en het perspectief in trends, maken we een schets van de specifieke situatie op de lokale woningmarkt in Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 geven we een samenvattend overzicht van de belangrijkste conclusies, opgaven en aanbevelingen. Vervolgens staan we in hoofdstuk 3 stil bij de huidige woningmarkt per kern. In hoofdstuk 4 zoomen we verder in op de toekomst. We staan stil bij trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt en vitaliteit van de kernen aan de hand van scenario's. Op basis van deze inzichten presenteren we adviesrichtingen voor de gevraagde woningbouwqualiteiten.

## 2 Conclusies, opgaven en aanbevelingen

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste conclusies, opgaven en aanbevelingen aan de hand van de vraagstelling van dit onderzoek.

### Woningbehoefte per kern

*Wat is de verwachte woningbehoefte per kern (naar doelgroepen, woonsegmenten), voor de periode tot 2030 en tot 2040? En wat is de verwachte behoefte aan wonen met zorg per kern?*

### Kwantitatieve woningbehoefte

In de achteruitkijkspiegel kijken naar trends is eenvoudig. Het mogelijke toekomstbeeld is veel afhankelijker van onzekerheden. Scenario's bieden handvatten om voor te bereiden op verschillende onzekere toekomstbeelden. Hiermee krijgen we een beeld van verschillende toekomstsituaties per kern. We gaan uit van drie scenario's:

- **Scenario 1: Conventionele woningbouwontwikkeling.** In dit scenario werkt de gemeente mee aan de plannen van derden en de eigen plannen die anno 2021 in de planning staan.
- **Scenario 2: Verhoogde woningbouwontwikkeling.** In scenario 2 verhoogt de gemeente de woningbouw door in de bebouwde kom (de rode contour) van de dorpen bouw te stimuleren en actief te faciliteren.
- **Scenario 3: Maximale woningbouwontwikkeling.** Scenario 3 gaat uit van bouwactiviteiten buiten de bebouwde kom (de rode contour) Voor deze bouwactiviteiten is toestemming nodig van de Provincie Utrecht. Hiervoor gelden strikte voorwaarden en het gaat om gelimiteerde aantallen.

Per scenario kijken we naar ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt in de kleine kernen van Houten. Daarbij staan we stil bij effecten van bevolkingsontwikkeling/samenstelling, omvang en kwaliteit van

voorzieningsaanbod, informele zorg/participatie en de samenhang in het dorp. Daarnaast gaan we in op de beleidsknoppen waaraan de gemeente kan draaien door te kijken naar de effecten van omvang en kwaliteit van de woningvoorraad en het woonprogramma. In kwantitatieve zin resulteert dit tot 2030 afhankelijk van het scenario voor Schalkwijk in +50 à + 330 woningen, voor 't Goy +20 à +60 woningen en voor Tull en 't Waal +20 à +50 woningen. Ook na 2030 voorzien we in elke kern nog een beperkte vraag. De bandbreedtes lopen per scenario substantieel uiteen vanwege verschillende uitgangspunten voor de woningbouw. Bij scenario 1 en 2 is het uitgangspunt uitnodigingsplanologie. De gemeente stelt zich in dit geval uitnodigend en faciliterend op tegenover initiatiefnemers voor woningbouw. Scenario 3 vraagt om planmatig ruimtelijke ordening met meer regie vanuit de gemeente. Dit vraagt een sterkere sturing op woningbouw en woonomgevingskwaliteiten van de gemeente. Per scenario zien we de volgende algemene impact in de kleine kernen van Houten:

- **Scenario 1: Conventionele woningbouwontwikkeling.**
  - Beperkt ruimte voor jongeren en kwetsbare groepen (geen aanbod en daarmee verdringing)
  - Behoud van groen en openbare ruimte
  - Goede benutting van bestaand vastgoed en bestaande ruimte staan centraal
  - Bereikbaarheid blijft goed
- **Scenario 2: Verhoogde woningbouwontwikkeling.**
  - Verdringing van starters beperkter dan scenario 1
  - Transformatie bestaand vastgoed dat functie verliest is belangrijk om in te zetten voor wonen

- Enige extra ruimtevraag nodig, kan in conflict zijn met groen en openbare ruimte in kleine kernen
- **Scenario 3: Maximale woningbouwontwikkeling.**
  - Tegengaan van ontgroening ondersteunt verenigingen en voorzieningen
  - Meer betaalbare woningen dan scenario 1 en 2; ook voor kwetsbare groepen
  - Winkels minder druk op bestaansrecht
  - Extra ruimte voor woningbouw; zogenaamde experimenteerruimte die afgesproken is met Provincie Utrecht.

### **Kwalitatieve woningbehoefte**


























In de huidige markt met aanzienlijke woningdruk is wat je ook bouwt op korte termijn afzetbaar. Op lange termijn ligt dit anders. Dan spelen demografische en maatschappelijke trends, zoals de toenemende vergrijzing en meer of minder verdringing uit de stad, een steeds belangrijkere rol op de woningmarkt. Dit vraagt dan ook om een scherp toekomstbeeld van de benodigde kwaliteiten aan woningbehoefte in de kleine kernen. De woningbehoeftebepaling is gebaseerd op wat mensen feitelijk doen (CBS verhuizingen), de verkoopcijfers van recente realisatie (bijvoorbeeld in 't Goy), verkopen op Funda, diverse lokale onderzoeken en input tijdens de dorpsavonden. Ook is het Citizenlab (panel onder bewoners) van de gemeente Houten ingezet om vragen te stellen over vraagstukken omtrent wonen in de kernen via Citizenlab.

- **Schalkwijk.** In Schalkwijk is behoefte om lokale starters ruimte te bieden door inzet op een mix van woningbouw. Dan gaat het om sociale huur, koopappartementen tot € 250.000 en rijwoningen tot € 350.000. De betaalbare woningen zijn in de huidige woningmarkt lastig te realiseren. Ouderen richten zich op koopappartementen of grondgebonden woningen met een kleine tuin boven € 250.000. Deze behoefte is in aantallen klein, gezien het overgrote deel van de ouderen bij toenemende

zorgbehoefte dichterbij de voorzieningen in Houten wil wonen. In Schalkwijk gaat circa 15 tot 20% van de behoefte om sociale huurwoningen en 80 tot 85% om koopwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen is een vraag naar appartementen of kleine eengezinswoningen. We zien nauwelijks uitbreidingsvraag naar middenhuurwoningen. Middenhuur is voor de grootste vragersgroepen vooral een tijdelijke oplossing.

- **'t Goy.** Ook in 't Goy kaarten dorpsvertegenwoordigers een behoefte aan om jonge huishoudens ruimte te bieden op de woningmarkt. Ook de aanwezige jongeren beamen de knelpunten op de huidige woningmarkt. Jongeren zoeken koopappartementen tot € 250.000 en rijwoningen tot € 350.000. Deze zijn door de toegenomen woningprijzen steeds minder beschikbaar. Op basis van de verschillende bronnen zien we een vraag naar groepswonen/hofjes met een mix van doelgroepen. Dit segment is kansrijk door de sterke sociale samenhang in kern.
- **Tull en 't Waal.** Ook in de kern Tull en 't Waal zien we de lokale starters in de knel komen. Dit vraagt om ruimte te bieden voor rijwoningen tot € 350.000. Ook is het aantrekken van vestigers vanwege het aantrekkelijke woonmilieu in deze kern kansrijk. Forenzen spreekt de rust en ruimte (goed wonen) nabij de voorzieningen en stedelijke omgeving van Utrecht aan.

Tabel 2.1 Adviesrichtingen voor woningbouwqualiteiten

	Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal
Sociale huur	 (15 – 20%)	 (0 – 10%)	 (0 – 10%)
Middenhuur			
Rijwoningen tot € 350.000	 		
Rijwoningen/tweekappers €350.000 - €450.000			
Tweekappers/vrijstaand >€450.000			
Koopappartement tot € 250.000			
Koopappartement/kleine ggb met tuintje > € 250.000			
Hofjes/groepswonen			
Behoeft bandbreedte scenario 1 t/m 3 tot 2030	+ 50 / + 330	+ 20 / + 60	+ 20 / + 50

Licht groen = nauwelijks uitbreiding vanuit vraagbehoefte  
Donkergroen = kansrijke uitbreidingsmogelijkheden

### Effecten nieuwbouw op voorzieningen en leefbaarheid/vitaliteit dorp

*In dit onderzoek brengen we met behulp van de drie scenario's de effecten in beeld van nieuwbouw op het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in ieder dorp. Deze effecten verschillen tussen de dorpen. Bij het doorwerken van de scenario's gaan we uit van de volgende definitie van leefbaarheid en betrekken we verschillende sociaal-economische trends.*

### Wat is leefbaarheid/vitaliteit?

In dit onderzoek verstaan we onder leefbaarheid/vitaliteit:

- Overeenstemming over gedragen normen/sociale samenhang (gelijk beeld van bijvoorbeeld ons-kent-ons)
- De mate van veerkracht van een kern (bij veranderingen)
- De mate waarin kwetsbare inwoners ondersteund worden
- Bestaat uit harde waarden (ruimtelijke kwaliteit, woningen en voorzieningen)
- Bestaat uit zachte waarden (sociale samenhang, thuis voelen)

### Socialeconomische veranderingen

De volgende maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op de leefbaarheid/vitaliteit in een kern:

- **Niet beïnvloedbare** ontwikkelingen (overkom je):
  - Individualisering
  - Veranderende participatie in verenigingen
  - Groeiend belang internetmogelijkheden
  - Economische schaalvergroting voorzieningen
  - Ontwikkeling in het sociaal domein als passend onderwijs en langer zelfstandig thuis wonen
- Door gemeentelijk beleid (in enige mate) **beïnvloedbare** ontwikkelingen:
  - Keuzes in woningprogrammering
  - Ruimte voor vestiging forenzen
  - Inspelen op veranderende arbeidsmarkt
  - Groeiend belang buitenleven promoten
  - Mogelijkheid creëren multifunctioneel gebruik voorzieningen



### **Algemene betekenis nieuwbouw op het voorzieningenniveau/leefbaarheid**

Per scenario zien we de volgende algemene effecten:

#### **Scenario 1: Conventionele woningbouwontwikkeling.**

- Geen nieuwe aanwas door migratie (alleen beperkt plek voor verhuizingen binnen de kern)
- Verdergaande vergrijzing en ontgroening
- Voorzieningen komen onder druk te staan (schaalvergroting, internetgebruik en minder leden)
- Versterking van dorps-eigen karakter (overeenstemming over gedragen normen/sociale samenhang) in de kernen, verzwakking van de kleine kernen die gedijen bij nieuwe aanwas.

#### **Scenario 2: Verhoogde woningbouwontwikkeling.**

- Meer aanwas door bouwen voor eigen bevolking en migratie
- Vergrijzing en ontgroening
- Voorzieningen komen onder druk te staan (schaalvergroting, internetgebruik en minder leden)
- Beperkte demografische versterking van de kleine kernen door beperkte vestiging

#### **Scenario 3: Maximale woningbouwontwikkeling.**

- Meer migratie is nodig voor extra planmatige woningbouwontwikkeling. Voor Schalkwijk kansrijk ter ondersteunen van voorzieningenniveau op basis van de leerlingenprognoses. Voor 't Goy en Tull en 't Waal vraagt een bijdrage aan minder druk op voorzieningen om een zeer sterk aantal toevoegingen van woningen en daarmee vestigers van buiten, wat als niet kansrijk wordt beschouwd. De in dit scenario geschetste woningbouwaantallen zijn nodig om minimaal het huidig aantal leerlingen

op de scholen te behouden en de druk op de supermarkt in Schalkwijk te verlichten.

- Inzet op aantrekken en behouden jonge huishoudens en gezinnen
- Sociale samenhang kan onder druk komen te staan door komst andere leefstijlgroepen.

### **Opgave en aanbevelingen**

- **Opgave betaalbaarheid centraal; dilemma realiseren betaalbaar woningaanbod in de kleine kernen.** Misschien wel de grootste uitdaging is het toevoegen van een betaalbare woningen in de kleine kernen van Houten. We zien een grote vraag naar betaalbare woningen tot € 250.000 en tot € 350.000. Door de toegenomen financieringsmogelijkheden (lage rente) worden deze grenzen iets opgerekt, waar we ook al rekening mee houden in de analyses door prijsindexatie. In alle drie de kleine kernen is met name een woningdruk onder jonge huishoudens met beperkte bestedingsruimte en zonder eigen vermogen ontstaan. Zij kunnen door de toegenomen woningprijzen beperkt een plek vinden in de eigen kern en zijn daarmee genoodzaakt om langer thuis te wonen of de gemeente te verlaten. Woningen komen voor hen bij doorstroming potentieel beperkt vrij. Dit wordt ook benadrukt tijdens de dorpsavonden en in de aangeleverde onderzoeken/masterplannen en Citizenlab.

Deze vraag staat op gespannen voet met de mogelijkheden om woningen onder de € 350.000 te realiseren, vanwege stijgende bouwkosten en grondkosten. In de huidige praktijk zijn deze woningen met oog op toekomstige kwaliteit (waaronder voldoen aan duurzaamheidseisen) lastig te realiseren. In de huidige markt krijg je voor dit geld een klein appartement van circa 50 à 60 m<sup>2</sup> of een kleine grondgebondenwoning met een zeer smalle beukmaat (smalle woning). Dit vraagt van woningzoekende starters dat zij bereid zijn concessies te doen, zeker ook omdat gelet op de kooporiëntatie huurwoningen niet echt een alternatief zijn. Een deel van

deze huishoudens is bereid om langer te wachten op een rijwoning/eengezinswoning. Een deel wil uitwijken naar een betaalbaar en kleiner appartement.

- **Aanbeveling: oog voor woningbouwontwikkeling naar omvang en woonkwaliteiten van de dorpen.** In de dorpen zijn beperkte toevoegingsmogelijkheden met het oog op demografische ontwikkelingen. Per definitie staan voorzieningen in kleine kernen onder druk. De kernen zijn immers klein met minder inwoners en hebben daarom minder voorzieningen. Toch kan uitbreiding van enkele woningen een groot verschil maken voor de inwoners en lokale starters die nu onvoldoende beschikbaar aanbod ervaren. Tevens kan nieuwbouw ruimte creëren om woningen te transformeren (opbrengst nieuwbouw inzetten voor transformatie) en zo bij te dragen aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. De oplossingsrichting hoeft zich niet alleen te concentreren op nieuwbouw. Ook woningsplitsing is een mogelijkheid om de (zeer) ruime eengezinswoningen in de dorpen voor een toenemend aantal kleine huishoudens beschikbaar te maken.

Op basis van leefbaarheid in de kernen en behoud van voorzieningen is ons advies om in de woningbouwplannen voor Schalkwijk uit te gaan van de woningbehoefte volgens scenario 3 en voor 't Goy en Tull en 't Waal van scenario 2. Voor Schalkwijk draagt dit bij om de druk op de voorzieningen (school, sportverenigingen en supermarkt) verder te verlagen. Voor 't Goy draagt scenario 3 niet bij aan het openhouden van de school, dit blijft een afweging vanuit de scholenkoepel. Scenario 3 draagt wel bij aan het verminderen van de druk op sportverenigingen en een gewilde reuring / dynamiek in het dorp. Voor 't Goy blijft ook in scenario 3 het risico van de verdergaande individualisering van sporten en ontkerkelijking die druk op het aantal leden kan zetten. Voor Tull en 't Waal zijn de voorzieningen in mindere mate een reden voor inwoners om in de kern te wonen. De kern heeft alleen een school en een kerk. Scenario 3 zorgt voor beperkte bijdrage

aan het verminderen van de druk op de school (blijft een afweging van scholenkoepel) en is onvoldoende voor ontkerkelijking.

Naast de kwantiteit is de kwaliteit van woningen van belang om de jonge huishoudens en gezinnen te trekken in plaats van de oudere empty-nesters (oudere paren kinderen uit huis) die het ook aantrekkelijk wonen vinden in de kleine kernen van Houten. De betaalbaarheid van de woningvoorraad voor deze groepen is dan ook van belang. Daarnaast is het advies om te kijken naar ontwikkellocaties met de mogelijkheid om relatief grootschalige woningbouwplannen te realiseren. Voor de realisatie van de woningbehoefte is immers enige planmatigheid nodig naast de uitnodigingsplanologie (scenario 1 en 2) om ook de aantallen en benodigde kwaliteiten te realiseren.

- **Aanbeveling: Zet in op een mix van doelgroepen en woonoppervlak.** Tijdens de dorpsavonden en in de aangeleverde onderzoeken/masterplannen/ Citizenlab benadrukken inwoners dat een mix van doelgroepen zorgt voor diversiteit en een bijdrage levert aan de vitaliteit van de kern. Door een mix van doelgroepen maar ook woonsegmenten te realiseren (ook kleinere appartementen) bied je ruimte voor betaalbaar aanbod voor starters en tevens voor ouderen die overwegen de huidige ruime vrijstaande woning te verlaten voor toegankelijke woning of hofjesconcepten. We zien daarvoor beperkt vraag naar huurwoningen en vooral vraag naar koopwoningen. In Schalkwijk zien we vraag naar kleinschalig geclusterd wonen waar zorg voor ouderen een plek kan hebben. In 't Goy en Tull en 't Waal zijn ouderen afhankelijk van de zorg aan huis, of doen een beroep op wonen met zorg in de kern Houten. Dorpsbewoners geven aan dat de sfeer/architectuur van een appartement belangrijk is en moet passen bij het dorp.

- **Aanbeveling: Zet in op instrumentarium voor woningbouwontwikkeling.**

De gemeente heeft een divers instrumentarium beschikbaar om te sturen op woningbouwkwiteit en prijs.

- De gemeente kan met ontwikkelende partijen op zoek gaan naar een balans tussen de hoge bouwkosten en de marktprijzen om betaalbaar aanbod te kunnen realiseren. Dit kan via privaatrechtelijk (anterieure overeenkomsten) en publiekrechtelijk instrumentarium (bestemmingsplannen / doelgroepenverordening); gericht op de samenstelling van het programma, kwaliteitsnormen en voorwaarden. De gemeente onderzoekt momenteel de wenselijkheid van een doelgroepenverordening.
- De gemeente kan ook inzetten op actieve grondpolitiek. Dit komt ook als aanbeveling voort uit de dorpsavonden. Daar geven inwoners aan dat de markt alleen de vraag naar betaalbaar wonen niet oppakt. Zij vragen de gemeente hier sterker op te sturen. Dit kan bijvoorbeeld door te sturen op mogelijkheden voor erfpachtuitgifte. Door het in erfpacht uitgeven van ontwikkellocaties worden koopprijzen lager en deze kunnen ook doelgroepgericht worden ingezet.
- Daarnaast liggen er kansen bij het inzetten op alternatieve bouwvormen. Slimme ontwerpen (bijvoorbeeld kwadrantwoningen, rug-aan-rugwoningen) en prefab-bouwwijzen kunnen betaalbare starterswoningen met een prima architectonische kwaliteit opleveren.
- Voor het snel toevoegen van betaalbare woningen zijn tijdelijke huisvestingsconcepten van waarde. Vanuit de toenemende verdringing op de woningmarkt voor lage en middeninkomens is een aanvullende flexibele schil op de woningmarkt van belang. Doorstroming, tijdelijke woonoplossingen en betaalbaarheid staan daarbij centraal. Bijvoorbeeld tijdelijke en/of verplaatsbare wooneenheden op (potentiële) ontwikkellocaties of tijdelijke units op bestaande kavels. De essentie van de flexibele schil is dat deze niet al te planmatig/cijfermatig

benaderd wordt, maar dat het snel realiseren ervan bijdraagt aan het verzachten van het acute woonprobleem van veel woningzoekenden (ventiefunctie).

- **Aanbeveling: Belangrijke rol voor inwoners in de kernen.** Tijdens de dorpsbijeenkomsten zien wij veel betrokkenheid onder inwoners van de kleine kernen van Houten. Dit komt ook tot uitdrukking in de verschillende ideeën in werkgroepen en bijvoorbeeld het Masterplan van 't Goy. Het benutten van deze energie is onmisbaar voor de realisatie van betaalbaar woningaanbod in de kernen. Door de bouwkosten en de beperkt grond in bezit van de gemeente kan de gemeente zelf niet alleen zorgen voor betaalbaar woningaanbod. Hier ligt ook een belangrijke rol voor de inwoners van de kernen. Inwoners van een kern kunnen bijvoorbeeld ook zelf (gezamenlijk) grond kopen en dit benutten voor lokale woningzoekenden. Ons advies aan de gemeente is om lokale initiatieven hierin waar nodig te faciliteren.

## Adviesrichtingen vanuit inwoners uit de dorpen

Tijdens de dorpsavonden, opbrengsten uit Citizenlab en in de aangeleverde stukken doen de inwoners ook aanbevelingen voor de woningmarkt en vitaliteit in de kernen. Daaruit komen de volgende accenten:

- Schalkwijk
  - Vraag om te bemiddelen in woning- verhuur en/of splitsing. Woningen toevoegen in het betaalbare segment is lastig, dat geven ook de dorpsbewoners als knelpunt aan. Maar zij vinden het belangrijk dat er meer gekeken wordt naar het benutten van kansen voor woning-verhuur en/of splitsing. Ook kan er gedacht worden aan het mogelijk maken om een woning te delen.
  - Aandacht voor variëteit in woningbouw, want dit stimuleert ook variëteit in bevolkingssamenstelling
  - Kijk naar de balans in woningbouw. Graag de huidige veelal dure woningvoorraad aanvullen met betaalbare woningen (niet alleen appartementen). Laagbouw is kansrijk, maar dit kunnen ook kleine grondgebonden woningen met een tuintje zijn. Kijk met hoogbouw ook naar locatie en formaat dat past bij het dorp. De Griend is een voorbeeld van een nieuwbouwproject met kleinschalige en betaalbare woningen dat dorpsbewoners aanspreekt. Ook De Wiese is een voorbeeld met passende appartementen voor het formaat van het dorp.
  - Ontwikkelaars pakken het betaalbare segment onvoldoende op volgens inwoners. De inwoners vragen de gemeente om actief tegenwicht te bieden. Het stimuleren van initiatieven uit de gemeenschap en het inzetten van instrumentarium om woningen blijvend betaalbaar te houden, zien inwoners als noodzakelijke stappen.
- 't Goy
  - Hofjesconcepten zijn kansrijk liefst met een mix aan doelgroepen bijvoorbeeld mix appartementen tot € 250.000 en hofjes waar zorg/buurtwinkel geregeld kan worden. Hierbij kan ingezet worden op het benutten van multifunctionele ruimten ten behoeve van de vitaliteit in de kern. Voor 't Goyse Hofje van circa 16 woningen is veel animo (50 aanmeldingen, 16 uit 't Goy, 24 uit Houten, rest uit buurgemeenten).
- Graag constante bouwstroom van enkele woningen, zodat jongeren ook een toekomstperspectief hebben. Kijk ook naar mogelijkheden die op korte termijn kunnen worden toegepast.
- Kleinschalige appartementen (3-laags) kan prima in behoefte voorzien
- Zet in op mogelijkheden voor woningomzetten/splitsen om in behoefte aan betaalbaar wonen te voorzien
- Kijk naar bouwmogelijkheden zoals casco bouw / prefab woningen / zelfbouw mogelijkheden / flexibele en tijdelijke bouw (zie masterplan van het dorp)
- Visie masterplan toekomst van 't Goy – openhouden basisschool is volgens inwoners de maatstaf voor de kwantiteit en kwaliteit van de groei van 't Goy. Dit vraagt volgens inwoners om circa 6 à 8 woningen per jaar toe te voegen. Dit sluit aan bij woningbehoeftescenario 3.
- Tull en 't Waal
  - Zorg voor beperkte uitbreiding ontwikkeling van af en toe 5 à 10 woningen
  - Kansen voor starters voornamelijk vergroten in bestaande voorraad (bijvoorbeeld woningsplitsing, mantelzorgwoningen)
  - Kijken naar mogelijkheden/instrumentarium om voorrang te geven aan lokale woningzoekende starters

### 3 Huidige woningmarkt per kern

Op basis van bevolkingskenmerken, positie binnen de gemeente en regio, ruimtelijke kenmerken, sociale kenmerken en aanwezige voorzieningen beschrijven we de huidige karakteristiek per kern. Hierin wordt vooral

beschreven op welke aspecten de kernen ten opzichte van elkaar verschillen. In het vervolg van dit hoofdstuk lichten we dit kader per paragraaf nader toe.

Tabel 3.1 Huidig karakteristiek per kern

	Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal
Demografie	Relatief vergrijsde bevolking. Groei komt door instroom vestigers: vaak stellen/doorstromers en gezinnen.	Meer gezinnen met kinderen. Vergrijzing, vooral veel 75-plussers. Duidelijk lokale samenhang en minder instroom.	Relatief vergrijsde bevolking (meer oudere stellen). In trek bij forenzen/ vestigers van buiten de gemeente.
Karakter kern	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Circa 60% is geboren en getogen in Schalkwijk, overige 40% komt van buiten de kern.</li> <li>• Inwoners typeren zichzelf als eigenzinnig, willen zaken graag zelf bepalen en doen. Er is een sterk saamhorigheidsgevoel.</li> <li>• Tradities, sociale samenhang en verenigingen zijn belangrijk voor een deel van de inwoners. Daarnaast ook een dorp voor forenzen, waar mensen vooral wonen vanwege prettige omgeving. Deels focus op eigen voorzieningen, maar ook naar buiten gericht (Kern Houten, Nieuwegein en Utrecht)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwegend inwoners met traditionele waardeoriëntatie waarbij sociale banden van belang zijn en zij gericht zijn op eigen voorzieningen.</li> <li>• Open voor import/vestigings van buiten de kern als zij deelnemen aan het verenigingsleven.</li> <li>• In de 'Agenda voor de Toekomst van 't Goy' benadrukken inwoners de dorps sfeer, waarbij welzijn, voorzieningen, wonen, mobiliteit en bereikbaarheid goed geïntegreerd zijn in één dorpsbouwkundige ontwikkeling.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorp waar mensen veelal wonen vanwege aantrekkelijke woonomgeving. Het dorp spreekt daarmee forenzen aan. Inwoners zijn vooral naar buiten gericht wat betreft voorzieningen (Nieuwegein, kern Houten en Utrecht).</li> <li>• Relatief beperktere sociale samenhang tussen inwoners.</li> <li>• Geografische scheiding tussen kernen Tull en 't Waal</li> <li>• Veel recente bewoners in de kern (korter dan twee jaar woonachtig in de kern) aantrekkingskracht vanuit omgevingsaspecten.</li> </ul>
Participatie en samenhang	Gelet op het karakter van de kern is participatie vooral informeel, met verenigingen als basis.	De participatie gaat via buurtnetwerken. Het zwaartepunt ligt bij informele netwerken en verenigingen.	Gelet op het karakter van de kern is participatie vooral formeel, weinig via verenigingen.
Vestigingspotentieel	Deels traditionele waarden: gericht op omgeving en collectief, deels meer individualistisch en onafhankelijk	Vooraf op basis van traditionele waarden: gericht op omgeving en collectief	Nieuwkomers hebben vaker individualistische en onafhankelijke waarden. Uitbreiding door nieuwbouw wordt als bedreiging gezien van de kernwaarden/kwaliteiten van het dorp en de omgeving. Bij groei van het dorp komen de kernwaarden rust en ruimte volgens inwoners in gedrang.

	Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal
Maatschappelijke voorzieningen	Primair onderwijs potentieel onder druk. Wonen met zorg in geclusterde woonvormen op basis van schaalgrootte kansrijk. Daarnaast vraag naar individuele zorg aan huis (regulier wonen)	Primair onderwijs onder druk. Dit wordt door inwoners als een belangrijke bedreiging gezien opgesteld in de 'Agenda voor de Toekomst van 't Goy'. Zij geven hierin aan dat ruimte bieden aan mensen uit verschillende levensfasen van belang is voor de vitaliteit van het dorp. Wonen met zorg in de kern vooral mogelijk via individuele zorg aan huis (regulier wonen). Voor zwaardere zorgvraag zijn inwoners op basis van schaalgrootte afhankelijk van beschikbaar aanbod in de kern Houten.	Primair onderwijs onder druk. Wonen met zorg in de kern vooral mogelijk via individuele zorg aan huis (regulier wonen). Voor zwaardere zorgvraag zijn inwoners op basis van schaalgrootte afhankelijk van beschikbaar aanbod in de kern Houten.
Verenigingen	Rijk verenigingsleven	Rijk verenigingsleven	Beperkt verenigingsleven
Commerciële voorzieningen	Supermarkt onder druk, door beperkt aantal inwoners. Mogelijk kansen voor supermarktconcept 3.0, met inzet op kleine supermarkt met breed assortiment kwalitatief goede (lokale) producten. Rekening houdend met schaalvergroting bij commerciële voorzieningen zou het aantal inwoners in Schalkwijk hiervoor moeten groeien.	Landwinkel voorziet in lokale behoefte van een kleine boodschap door inwoners. Ook dient de landwinkel als een ontmoetingsplek in het dorp. Voor uitgebreide dagelijkse boodschappen gaan inwoners naar Houten of Nieuwegein	Voor dagelijkse boodschappen gaan inwoners naar Houten of Nieuwegein. Inwoners missen basisvoorzieningen niet, doordat naastgelegen plekken met de auto goed bereikbaar zijn.

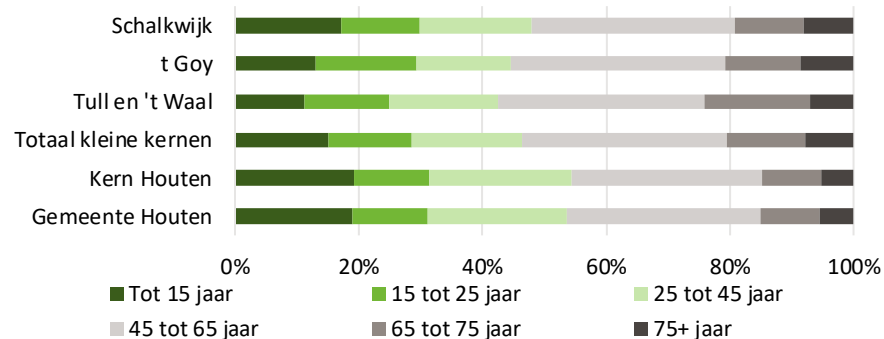
Figuur 3.1 Samenstelling inwoners (groen), migratie (blauw) en samenstelling huidige woningvoorraad (rood) per kern



### 3.1 Wie wonen in de kernen?

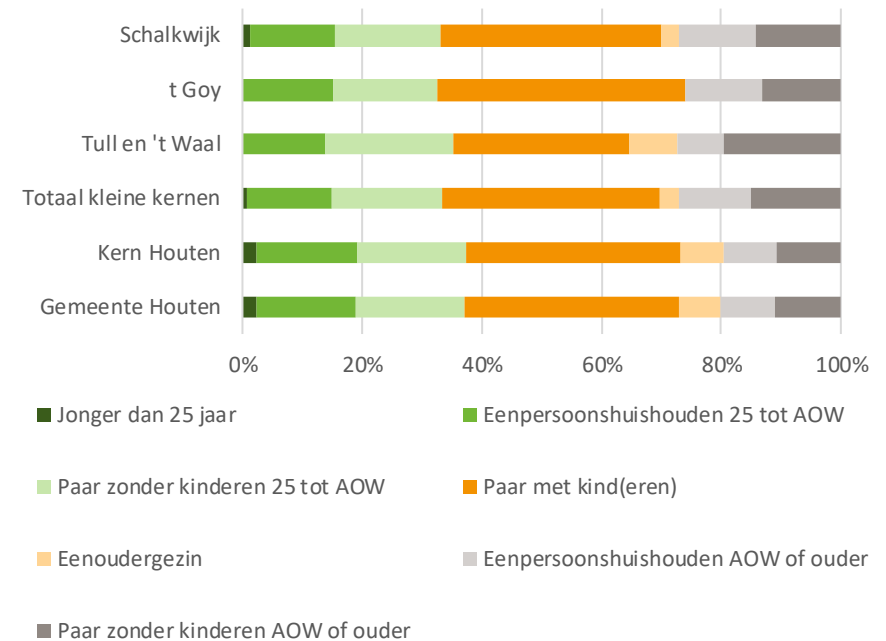
Op 1 januari 2021 telde de kleine kernen van Houten circa 3.375 inwoners (7% van gemeente). In Schalkwijk wonen daarvan de meeste inwoners met circa 2.060 inwoners, gevolgd door Tull en 't Waal met 685 inwoners en 't Goy met 630 inwoners. De 3.375 inwoners in de kleine kernen vormen samen circa 1.350 huishoudens. Circa 810 in Schalkwijk, 295 in Tull en 't Waal en 245 in 't Goy. De gemeente Houten en in sterkere mate de kleine kernen van Houten hebben te maken met vergrijzing. Ook de dubbele vergrijzing (aantal 75-plussers) is in de kleine kernen sterker dan in de kern Houten. Het aantal inwoners tot 45 jaar in de kleine kernen is met 47% relatief beperkt. In Tull en 't Waal wonen relatief de meeste ouderen, gevolgd door 't Goy en Schalkwijk. De dubbele vergrijzing (aantal 75-plussers) is in 't Goy het sterkst. Dit zien we ook terug in de huishoudenssamenstelling in de kernen. In Schalkwijk wonen naar verhouding meer jongeren en gezinnen. In 't Goy wonen naar verhouding meer gezinnen en minder ouderen. In Tull en 't Waal wonen vooral veel 65-plus stellen en zien we juist naar verhouding minder gezinnen.

Figuur 3.2 Bevolking naar leeftijd per kern 2021



Bron: Registratie gemeente, 2021

Figuur 3.3 Huishoudenssamenstelling per kern 2021



Bron: Registratie gemeente, 2021

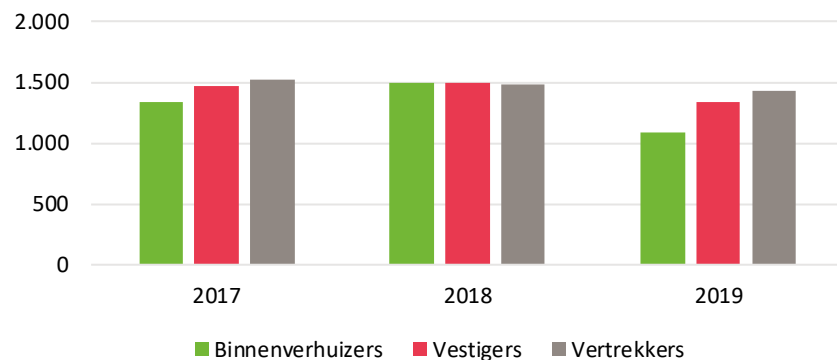
### 3.2 Migratietrends in de kernen

In het volgende figuur zijn de verhuizingen binnen de gemeente Houten (binnenverhuizers), verhuizingen van vestigers van buiten de gemeente naar Houten en de vertrekkers van Houten naar een gemeente daarbuiten weergegeven. 2019 is het meest recent beschikbare jaar van gegevens van het



CBS op het schaalniveau van de kernen. Het aantal verhuizingen binnen de gemeente Houten neemt in 2019 sterk af ten opzichte van voorgaande jaren. De afname zien we in meer gemeenten van Nederland waar de woningdruk toeneemt. Er is immers steeds minder aanbod beschikbaar waar mensen naar toe kunnen verhuizen in vergelijking met voorgaande jaren. Het aantal vestigers ligt hoger dan het aantal binnenverhuizers, maar loopt desalniettemin terug ten opzichte van voorgaande jaren. Het aantal vertrekkende personen blijft constant, waardoor er in 2019 meer personen vertrekken uit de gemeente dan zich vestigen van buiten de gemeente. De vestiging en vertrekcijfers naar de kernen zijn op dit schaalniveau op basis van de huidige bronnen niet beschikbaar en derhalve niet meegenomen in dit onderzoek. Het is aannemelijk dat de trends op gemeenteniveau zich ook in de kernen afspelen.

Figuur 3.4 Migratie binnen gemeente Houten, vestigers en vertrekkers (personen) 2017 t/m 2019



Bron: CBS Verhuismonitor Houten, 2017-2019

In de volgende tabel is het aantal verhuizingen binnen de kernen in gemeente Houten weergegeven over de periode 2017 tot en met 2019. In de rijen staan

de dorpen van waaruit personen zijn verhuisd. In de kolommen staan de dorpen waar men naartoe is verhuisd. We zien dat de meeste mensen verhuizen binnen de eigen kern (zie grijze arcering in de tabel). We zien nauwelijks verhuizingen tussen de kleine kernen. Dit bevestigt het beeld dat inwoners in de kernen erg kerngericht zijn op de eigen kwaliteiten van de kern. Van alle verhuizingen vanuit alle kleine kernen gaat circa een derde naar de kern Houten. Van Schalkwijk wordt het vaakst verhuisd naar de kern Houten. Van 't Goy en Tull en 't Waal naar Houten zien we een beperkt aantal verhuizingen. De huishoudens die verhuizen van de kleine kernen naar de kern Houten zijn huishoudens in meerdere leeftijdsgroepen van 18 tot 65 jaar.

Tabel 3.2 Verhuizingen tussen kernen (aantal verhuisde personen) 2017 t/m 2019

Naar Van	Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal	Totaal kleine kernen	Kern Houten	Totaal
Schalkwijk	90	0	5	95	60	155
't Goy	0	10	5	15	10	25
Tull en 't Waal	5	0	20	25	10	35
Totaal kleine kernen	95	10	30	135	80	215
Kern Houten	140	35	15	190	3.500	3.690
Totaal	235	45	45	325	3.580	3.905

\*aantallen kleiner dan vijf zijn omwille van privacy niet beschikbaar.

Bron: CBS Verhuismonitor Houten, 2017-2019

### Wie verhuizen binnen en naar de kern?

Naar achtergrondkenmerken van verhuisde inwoners binnen en naar de kernen valt het volgende op:

- In Schalkwijk verhuizen vooral stellen en gezinnen.

- 't Goy en Tull en 't Waal zijn in trek bij gezinnen en veelal de hogere inkomensgroepen.
- In alle kernen verhuizen huishoudens vooral naar koopeengezinswoningen. Dit komt overeen met de huidige woningvoorraad, dat ook veelal bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen in de koopsector.

### Aantrekkingskracht op woningzoekenden

De aantrekkingskracht op woningzoekenden van binnen de kern en van daar buiten heeft in belangrijke mate te maken met de waardeoriëntatie van huidige inwoners in een dorp en van potentiële nieuwkomers. Een analyse van kenmerken van verhuizers biedt een indicatie voor welk type mens met bijbehorende waarden een dorp aantrekkelijk is. Op de rechterpagina zijn de opgehaalde kernkwaliteiten tijdens de dorpsavonden per kern weergegeven. We zien in de combinatie van de benaderingen twee dominante groepen:

- Mensen met een meer traditionele waardeoriëntatie kenmerken zich door de begrippen: rust, veiligheid, minder stedelijk wonen, gezinsgeoriënteerd, binding met de eigen buurt en wonen met gelijkgestemden, en zijn prijsbewust. Deze groep is vooral in Schalkwijk en 't Goy te vinden. Uit de dorpsavonden kwam naar voren dat, inwoners waarde hechten aan de sociale samenhang in de kern. Dit is ook terug te zien in het rijke verenigingsleven in deze kernen. Ook willen zij vaak gebruik maken van de aanwezige voorzieningen in de eigen kern of naastgelegen Houten.
- Mensen met individualistische en onafhankelijke waardeoriëntatie vinden bereikbaarheid van de woonplek en de woonomgeving vooral belangrijk. Kernbegrippen zijn voor hen: vrijblijvend, individualistisch, privacy en minder sociale controle. Deze waarden zien we met name in Schalkwijk en Tull en 't Waal. Deze inwoners wonen veelal in deze kernen omdat ze graag in een ruime woning midden in een groene omgeving willen wonen en toch



ook dichtbij de voorzieningen van de stad Utrecht. Goede mobiliteit is van belang en hun binding met de kern (en voorzieningen en verenigingen in de buurt) is meer los-vast. Zij vinden het ook prima om gebruik te maken van de voorzieningen in de kern Houten, Nieuwegein en Utrecht.

### 3.3 Huidige woningvoorraad

Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad in de kleine kernen van Houten staat er al. Met nieuwbouw kun je beperkt in aantallen kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt daarmee steeds belangrijker. In deze paragraaf brengen we de huidige kwaliteit van de woningvoorraad in beeld.

In de kernen van Houten zien we een sterke koopcultuur. Circa acht op de tien woningen is een koopwoning. Dit is een stuk meer dan in de kern Houten waar dit relatief op 67% ligt.

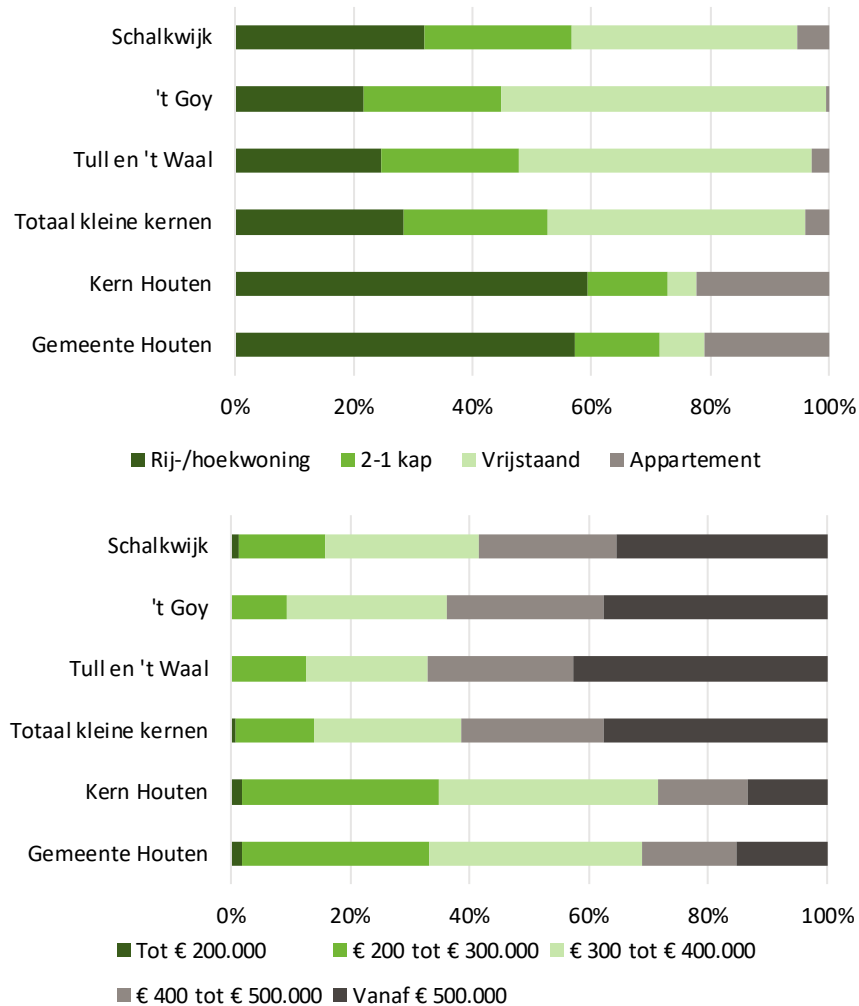
Op basis van de woningvoorraad zien we de volgende kenmerken per kern:

- **Schalkwijk.** De woningvoorraad van Schalkwijk bestaat vooral uit vrijstaande woningen en grote/ruime twee-onder-een-kapwoningen. Schalkwijk heeft daarnaast nog een aantal appartementen. Alleen op basis van de huidige WOZ-waarden hebben we inzicht in het prijssegment van de huidige woningvoorraad. De marktprijzen bij verkoop liggen in de huidige markt substantieel hoger. Naar prijssegment zien we in Schalkwijk absoluut de meeste woningen met een WOZ-waarde boven de € 400.000. Relatief gezien heeft Schalkwijk naar verhouding juist minder woningen met een WOZ-waarde boven de € 400.000 (58%) dan in de andere kernen (67%). Slechts 15% van de woningen in Schalkwijk heeft een WOZ-waarde tot € 300.000. Dit ligt in de andere kernen nog substantieel lager.
- **'t Goy.** In 't Goy zien we vooral vrijstaande woningen in het veelal duurdere woningmarktsegment boven de € 400.000. 't Goy heeft zeer beperkt rij-

/hoekwoningen of appartementen. Dit is dan ook terug te zien in relatief minder woningen met een WOZ-waarde tot € 300.000.

- **Tull en 't Waal.** Ook in Tull en 't Waal zien we vooral de ruime vrijstaande woningen met ruime tuinen. De WOZ-waarden liggen in deze kern relatief het hoogst. Circa tweederde van de woningen heeft een WOZ-waarde boven de € 400.000. Tull en 't Waal heeft nog een aanzienlijk deel rij-/hoekwoningen, maar ook deze woningen vallen veelal in het duurdere woningmarktsegment, gezien de locatie (mooi recreatielandschap nabij Utrecht).

Figuur 3.5 Woningvoorraad naar woningtypen en koopvoorraad naar WOZ-waarde



Bron: WOZ-registratie gemeente Houten, 2021

### 3.4 Beschikbaar en verkocht woningaanbod in de kernen

#### Zeer beperkt betaalbaar woningaanbod beschikbaar in de kernen

Op 1 juli 2021 stonden er in de kleine kernen van Houten in totaal vijf woningen te koop. Deze woningen hadden een gemiddelde vraagprijs van € 654.000. Dit is een gemiddelde vraagprijs van € 4.100 per vierkante meter. Daarvoor kregen mensen gemiddeld een woningoppervlak van 150 vierkante meter met circa 6 kamers. In 't Goy waren er geen woningen beschikbaar. In de kern Houten lag de gemiddelde vraagprijs met € 500.000 lager dan in de kleine kernen. Recent verkocht woningaanbod (afgelopen twee maanden) in deze kernen is ook zeer beperkt. Het gaat om circa vier woningen in totaal van de kleine kernen. De gemiddelde vraagprijs lag op circa € 610.000.

Dit is een flink contrast met de betaalbaarheid van jonge woningzoekenden. Middeninkomens hebben een prijsbereik tot circa € 280.000 aan hypotheekmogelijkheden. Een deel weet dit in de praktijk op te rekken door compensatie in overdrachtsbelasting voor starters (onder voorwaarden hoeven zij geen overdrachtsbelasting te betalen), mee brengen van eigen geld of door schenking door familieleden. Met de huidige prijzen in de kleine kernen van Houten, hebben lokale woningzoekenden met lage inkomens en middeninkomens het lastig. Hiervoor ontbreekt beschikbaar aanbod. Dit komt ook in belangrijke mate naar voren tijdens de avonden met dorpsvertegenwoordigers en in de aangeleverde dorpsvisies/masterplan wonen.

### 3.5 Voorzieningen in de kernen

Om een beeld te geven van de voorzieningen in de kernen als indicatie voor vitaliteit en leefbaarheid, hebben we samen met de gemeente de aanwezige voorzieningen geïnventariseerd. In het volgende hoofdstuk plaatsen we deze huidige situatie in perspectief met trends en ontwikkelingen voor de toekomst.

#### Primair onderwijs

De gemeente Houten telt 25 scholen voor primair onderwijs (basisscholen). In de kleine kernen staan drie scholen, in elke kern één. In Schalkwijk en 't Goy gaat het om katholieke scholen, in Tull en 't Waal om een Mozaïek school die samenwerkt met een andere vestiging in de kern Houten. De instandhoudingsnorm voor basisscholen in de gemeente Houten is 145 leerlingen per school. In Schalkwijk zit het aantal leerlingen daar met 137 net onder. In 't Goy en Tull en 't Waal ligt het aantal leerlingen met 37 en 25 substantieel lager. Op basis van deze normen is het in stand houden van de scholen op termijn in 't Goy en Tull en 't Waal alleen mogelijk als de scholenkoepels daarvoor kiezen. Het openhouden van de scholen is afhankelijk van de keuzes die scholenkoepels maken met betrekking tot de financiering. Dit maakt het in de praktijk mogelijk om minder leerlingen op een school te hebben dan de instandhoudingsnorm.

Tabel 3.3 Huidige voorzieningen basisscholen per kern

	Aantal leerlingen	Aantal scholen	Achtergrond school	Gemiddeld aantal leerlingen per school
Schalkwijk	137	1	Katholiek	137
't Goy	37	1	Katholiek	37
Tull en 't Waal	25	1	Samenwerking mozaïek Houten	25
Totaal kleine kernen	199	3		66
Kern Houten	4.791	19		252
Gemeente Houten	5.189	25		208

Bron: Registratie gemeente, 2021

#### Winkels voor dagelijkse boodschappen

De gemeente heeft één supermarkt in de kleine kernen, te vinden in Schalkwijk. Inwoners van 't Goy en Tull en 't Waal gaan voor de dagelijkse boodschappen naar Houten of Nieuwegein. De supermarkt in Schalkwijk (SPAR) heeft op basis van de norm te weinig inwoners om rendabel te zijn. Deze supermarkt komt potentieel verder onder druk te staan bij een bevolkingsafname.

In het land ontstaan steeds meer initiatieven om ook in kleine kernen een supermarkt succesvol open te houden. Het SPAR 3.0 concept biedt potentieel mogelijkheden. In dit concept gaat het om een supermarkt met een frisse industriële look. Een winkel die alles heeft, maar in beperkte aantallen, voor het ontbijt, de lunch, borrel en de makkelijke maaltijd. Hiermee spelen supermarkten in op de trend dat klanten steeds vaker later beslissen wat ze eten, met wie en waar. Ook kan worden ingespeeld op het bieden van lokale producten. Het succes van dit concept hangt af van:

- Lokale betrokkenheid en samenwerking tussen andere ondernemers en verenigingen

- Een moderne en ruim opgezette winkel met een verscheidenheid aan assortiment gericht op de moderne consument. Niet een winkel waar je alleen een rol koekjes haalt.
- Scherpe prijsstelling door acties bij lokale producten. Consument wil wel wat meer uitgeven om lokaal te winkelen, maar dit is wel beperkt.
- Supermarkt ook inzetten als ontmoetingscentrum van het dorp
- Lokale medewerkers die betrokken zijn bij de gemeenschap

Tabel 3.4 Huidige voorzieningen aanwezige winkels

	Aantal supermarkten	Aantal overige winkels dagelijkse boodschappen	Volgens norm benodigd inwoners voor supermarkt	Daadwerkelijk aantal inwoners
Schalkwijk	1		5.000	2.060
't Goy	0	Landwinkel	0	630
Tull en 't Waal	0		0	685
Kern Houten	11	38	55.000	46.825
Gemeente Houten	50*			50.200

\*winkels in totaal voor dagelijkse boodschappen (onderzoek sept. 2018)

Bron: Registratie gemeente, 2021

### Sportverenigingen

Schalkwijk en 't Goy hebben allebei twee sportverenigingen. Schalkwijk heeft één sportvereniging met tussen 175 en 250 leden en één sportvereniging met circa 250 tot 500 leden. 't Goy heeft één sportvereniging met 100 tot 175 leden en één sportvereniging met meer dan 500 leden. Dit betekent dat een groot deel van de inwoners in 't Goy en Schalkwijk actief zijn bij sportverenigingen.

In Tull en 't Waal zijn geen sportverenigingen. Inwoners in deze kern doen vaker aan individuele sporten, zoals hardlopen, wielrennen/mountainbiken of fitness etc.

Tabel 3.5 Huidige voorzieningen aanwezige sportverenigingen

	Binnen-sportverenigingen	Buiten-sportverenigingen	Zwembad	Aantal sportverenigingen	Aantal leden
Schalkwijk		2		2	176-250 251-500
't Goy		2		2	101-175 >500
Tull en 't Waal				0	
Totaal kleine kernen		4		4	
Kern Houten	9	15	2	26	>500
Gem.Houten	9	19	2	30	>500

Bron: Registratie gemeente, 2021

### Bereikbaarheid zorg

In de gemeente zijn vijf huisartsenpraktijken gevestigd met in totaal circa 28 huisartsen. In de kleine kernen is één huisarts actief, namelijk in Schalkwijk. 't Goy en Tull en 't Waal hebben geen huisarts. Inwoners gaan naar huisartsen in naastgelegen kern Houten, of buiten de gemeente (bijvoorbeeld Nieuwegein). Voor de vestiging van huisartsen hanteert het zorgkantoor een norm. Op gemeentelijk niveau ligt het aantal inwoners net lager dan de norm voor huisartsen. Schalkwijk heeft voldoende inwoners voor de norm voor één huisarts.

Tabel 3.6 Huidige voorzieningen eerstelijnszorg/huisartsen

	Aantal huisartsen-praktijken	Aantal huisartsen	Norm aantal inwoners	Huidig aantal inwoners
Schalkwijk	1	1	1.857	2.060
't Goy	0	0	0	630
Tull en 't Waal	0	0	0	685
Totaal kleine kernen	1	1	1.857	3.375
Kern Houten	4	27	50.139	46.825
Gemeente Houten	5	28	51.996	50.200

Bron: Registratie gemeente, 2021

### Overige voorzieningen

Naast de belangrijke dagelijkse voorzieningen hebben de kernen ook voorzieningen die belangrijk zijn voor de vrije tijd. Schalkwijk heeft twee restaurants en 't Goy één. Tull en 't Waal heeft geen restaurants. Naast eetgelegenheden zijn kerken van belang voor de geloofsgemeenschap. Schalkwijk en Tull en 't Waal hebben hervormde kerken. In 't Goy is een katholieke kerk gelegen.

Tabel 3.7 Huidige voorzieningen restaurants

	Aantal restaurants
Schalkwijk	2
't Goy	1
Tull en 't Waal	0
Houten	32
Gemeente Houten	35

Bron: Registratie gemeente, 2021

Tabel 3.8 Huidige voorzieningen kerken

Kerken	Kern
Onze Lieve Vrouwe ten Hemelopneming	't Goy
Sint Michaëlkerk	Schalkwijk
Hervormde Gemeente Schalkwijk en 't Goy	Schalkwijk
Hervormde Gemeente 't Waal en Honswijk	Tull en 't Waal
Paus Johannes XXIII katholieke kerk	Houten
Eskol-kerk - Gereformeerde Gemeente	Houten
Sionkerk	Houten
Hersteld Hervormde Gemeente	Houten
Opstandingskerk, Protestantse Gemeente	Houten
De Lichtboog, Nederland Gereformeerde kerk	Houten
Het Kruispunt	Houten
Moluks Kerkelijk Centrum	Houten

Bron: Registratie gemeente, 2021

## 4 Verwachte woningbehoefte per kern

Door demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen zien we dat leefbaarheid en de woningbehoefte in sommige kernen onder druk komen te staan, terwijl dit op andere kernen veel minder invloed heeft. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de sociaaleconomische veranderingen en wat dit betekent voor de verwachte woningbehoefte per kern aan de hand van scenario's. Daarvoor starten we met een schets van de sociaaleconomische veranderingen.

### 4.1 Sociaaleconomische veranderingen

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben invloed op de woningbehoefte en de ervaren leefbaarheid in kernen. Niet alle ontwikkelingen die van invloed zijn op de kern zijn beïnvloedbaar.

#### Niet beïnvloedbare trends

De volgende trends spelen zich af in de kernen en heeft de gemeente geen invloed op:

- **Individualisering.** Individuele ontplooiing wordt belangrijker in de samenleving. Dit is een proces wat al gaande is sinds de industrialisering. We zien hierin wel verschillen tussen groepen. Mensen met individualistische en onafhankelijke waardeoriëntatie hechten meer aan zelfontplooiing, dan huishoudens met een meer traditioneel waardepatroon. Juist in meer hechte dorpsgemeenschappen zijn traditionele waarden vaak belangrijker, en heeft individualisering minder

betekenis. Dorpsgemeenschappen met meer import/vestigingskernen kennen vaak meer een individualistische en onafhankelijk waardepatroon.

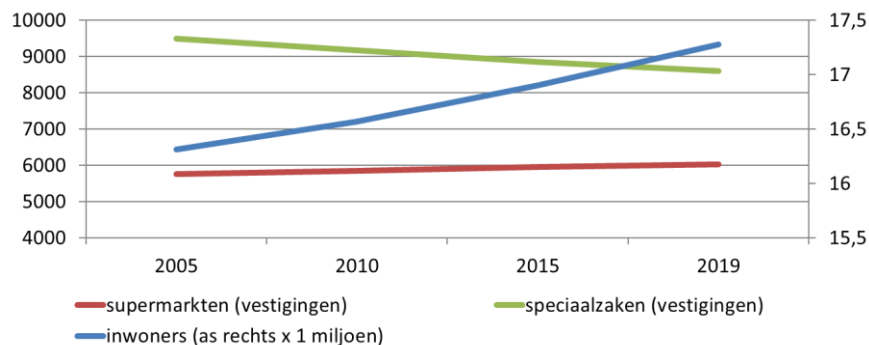
- **Participatie in verenigingen.** De individualisering heeft ook effect op het verenigingsleven. Steeds meer mensen doen individuele activiteiten en sporten. Te denken is aan uitjes met het gezin, en bij sport hardlopen, wielrennen/mountainbiken en fitness. Voordelen zijn dat deze minder momentafhankelijk zijn en daarmee flexibiliteit en daaraan gerelateerde ervaren vrijheid opleveren. Dit zorgt ervoor dat traditionele verenigingsactiviteiten onder druk komen te staan: kernen, en groepssporten zoals voetbal. Het aantal leden van verenigingen neemt daardoor af. Maar ook is het steeds moeilijker om vanuit intrinsieke motivatie voor de verenigingen vrijwilligers en bestuurders te vinden. Dit legt een druk op deze verenigingen.
- **Internetmogelijkheden.** Bijna alles gaat digitaal. Wie digitaal niet meekomt, kan steeds moeilijker deelnemen aan de maatschappij. Dit werd ook benoemd tijdens de dorpsavonden. Internetmogelijkheden hebben ook invloed op voorzieningen. Steeds meer huishoudens bestellen de boodschappen online en laten thuisbezorgen. Ook sociale contacten verplaatsen naar de online omgeving. De corona omstandigheden hebben deze versnelling in de maatschappij nogmaals bevestigd.
- **Schaalvergroting commerciële voorzieningen.** Voorzieningen hebben een steeds grotere omvang nodig om te kunnen bestaan. Grotere omvang zorgt voor lagere productiekosten en daarmee hogere opbrengsten. Dit komt omdat de winkels ook concurreren met online winkelaanbod. Zo kocht begin 2020 71 % van de Nederlanders iets online (Bron: CBS). Dit is 11 % meer dan 2019. Zo is de omzet van online aankopen in Nederland de afgelopen jaren flink gestegen. Het aandeel online winkelen neemt jaarlijks toe, ten koste van de omzet in "fysieke winkels". Ook bij dagelijkse boodschappen is er groei van online-winkelen: van 4% in 2017 naar 6% in 2018. Afgelopen jaren is dit naar verwachting verder gestegen, mede



onder invloed van Covid-19 (bron: Thuiswinkel Markt Monitor, 2021). Als tegenhanger van deze ontwikkelingen specialiseren fysieke winkels zich, zodat zij een aantrekkelijk alternatief zijn voor internet.

Door deze ontwikkelingen rond commerciële voorzieningen, zien we dat de relatie tussen groei van het aantal inwoners geen relatie toont met de groei van winkelvoorzieningen; in tegendeel. Bij 10% meer inwoners in Nederland, nam de afgelopen 15 jaar het aantal winkels met 5% af. Schaalvergroting is daarmee een belangrijkere verklaring voor de ontwikkeling van voorzieningen dan de groei in het aantal inwoners.

Figuur 4.1: Schaalvergroting bij voorzieningen 2005-2019



Bron: CBS, Distrifood, 2019.

- Ontwikkelingen in het sociale domein:** in het onderwijs zien we de afgelopen jaren dat het aantal kinderen dat naar regulier onderwijs gaat toeneemt, onder het motto “samen naar school”. Hierdoor groeit het ‘economisch’ draagvlak voor scholen sneller dan het aantal kinderen. Dit is echter een eenmalige verandering. De komende jaren zal de ontwikkeling van kinderen op basisscholen meer gelijke tred houden met de leeftijdsontwikkeling van een gemeente: en dus een beperkte groei of een afname. Bij zorg zien we een vergelijkbare ontwikkeling. Mensen wonen

langer (weer) zelfstandig thuis. Hierdoor groeit de behoefte aan ambulante zorg, ten koste van instellingszorg. Ook dit levert een versnelde zorgbehoefte. Deze blijft de komende jaren groeien door vergrijzing, maar zal dan minder snel gaan dan de afgelopen jaren gezien de vergrijzing in Houten een maximum bereikt.

### Beïnvloedbare trends

De volgende trends zijn van invloed op de kernen en zijn in zekere mate beïnvloedbaar.

- Demografie en woningprogrammering:** De kleine kernen in Houten hebben te maken met vergrijzing. Naar de toekomst daalt het aantal jongeren naar verwachting licht en groeit het aantal ouderen verder. Daarbij speelt dubbele vergrijzing een rol: het aantal oudere ouderen groeit extra snel in alle kernen. De gemeente groeit naar verwachting de komende jaren. Dit komt door vestiging van mensen vanuit de omgeving Utrecht en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens als gevolg van de vergrijzing. Deze ontwikkelingen spelen al een lange tijd een rol voor de gemeente. Met het woningbouwprogramma kan in zekere mate worden gestuurd op demografische ontwikkelingen.
- Aantrekkelijkheid voor forensen:** In het verlengde van demografische ontwikkeling is ook de aantrekkelijkheid van de gemeente voor forensen een beïnvloedbare trend. Aandacht voor mobiliteit en woonaantrekkelijkheid draagt bij aan het vestigingsklimaat van een gemeente en een kern. Dan gaat het om goede OV- en autoverbindingen naar omliggende gemeenten en de stad Utrecht. Zeker ook met de ontwikkelingen rond Utrecht Science Park aan de oostzijde van de stad is er een groeiend aantal mensen dat in de regio woningen zoekt, waarbij zeker de kleine kernen van Houten een aantrekkelijke woonplek bieden. Recent neemt het belang van thuiswerkmogelijkheden toe. Het gaat hierdoor niet langer alleen om goede OV-of autobereikbaarheid, ook

digitale bereikbaarheid (breedband) is dan cruciaal. Het is zo makkelijker om in een kleine kern van gemeente Houten te wonen en elders te werken. Andersom speelt dit ook: elders wonen en werken in Houten. Een aantrekkelijke woonomgeving is dan ook een belangrijke andere randvoorwaarde. Daarbij gaat het zowel om woonkernen die ruimtelijk en sociaal aantrekkingskracht hebben, als om een landschappelijk fraaie omgeving. Dit is in de kleine kernen van Houten door de ligging geborgd.

- **Veranderende arbeidsmarkt:** Woningmarkt en arbeidsmarkt kennen een belangrijke samenhang. In de kleine kernen van Houten zijn voor middeninkomens weinig bereikbare woningen. Hierdoor is voor sommige beroepsgroepen minder huisvestingskans: waaronder de spreekwoordelijke onderwijzer, politieagent en verpleegkundige. Met de vergrijzing groeit de afhankelijkheid van zorg(personeel). Indien er geen huisvestingsmogelijkheden voor deze groep zijn, zullen zij elders wonen en ook hun werk zoeken. Dit zet de leefbaarheid in een vergrijzende samenleving onder druk. Ruimte voor deze groepen draagt dan ook bij aan de leefbaarheid.
- **Meer belang bij buiten leven, minder belang sociale samenhang:** rust, ruimte en het groene karakter kenmerken de kleine kernen van gemeente Houten. Dit is ook wat inwoners en woningzoekenden in de kernen aanspreekt. Mensen vinden het fijn om buiten te zijn en tegelijkertijd de stad Utrecht dichtbij te hebben. Vooral mensen met individualistische en onafhankelijk waarden waarderen groen en rust in hun omgeving. Zij hebben doorgaans minder sociale binding met hun woonomgeving en voorzieningen in hun omgeving. Voor de gemeenschap hebben zij veelal weinig betekenis. Dan zou je meer groepen moeten aantrekken met een traditioneel (collectief) waardepatroon. Dit vraagt meer focus op de dorpse setting en cultuur, inclusief verenigingsleven: en ook vaak meer aandacht voor betaalbare huur- en koopwoningen. Met het aan te bieden woonproduct kan de gemeente sturen op de aan te trekken groepen.

- **(Multifunctioneel) gebruik accommodaties:** bij verenigingen (sport en cultuur) zien we een belangrijke inzet vanuit de gemeente in accommodatiebeleid. Door inzet van technologieën (flexibiliteit in een gebouw, en bijvoorbeeld kunstgras) kan multifunctioneel gebruik van accommodaties versterkt worden, waardoor in een steeds gevarieerdere samenleving er toch ruimte is om in te spelen op individuele behoeften. In de kleine kernen van Houten zien we dit al gebeuren. De school is voor dorpsbewoners uit 't Goy ook een ontmoetingsplek.

## 4.2 Perspectief op woningbehoefte per kern: scenario's in beeld

In de vorige paragraaf hebben we ontwikkelingen geschetst die van betekenis zijn voor de leefbaarheid en in te spelen woningmarkt in de kleine kernen van Houten. Hierbij hebben we aangegeven wat de risico's zijn in de voorzieningenstructuur en de veranderende bevolkingsopbouw. Om hier een toekomstperspectief te bieden koppelen we aan de huidige situatie een drietal ontwikkelscenario's. De leefbaarheid en ervaren effecten op de woningmarkt zijn daarin afhankelijk van te maken keuzes binnen de scenario's.

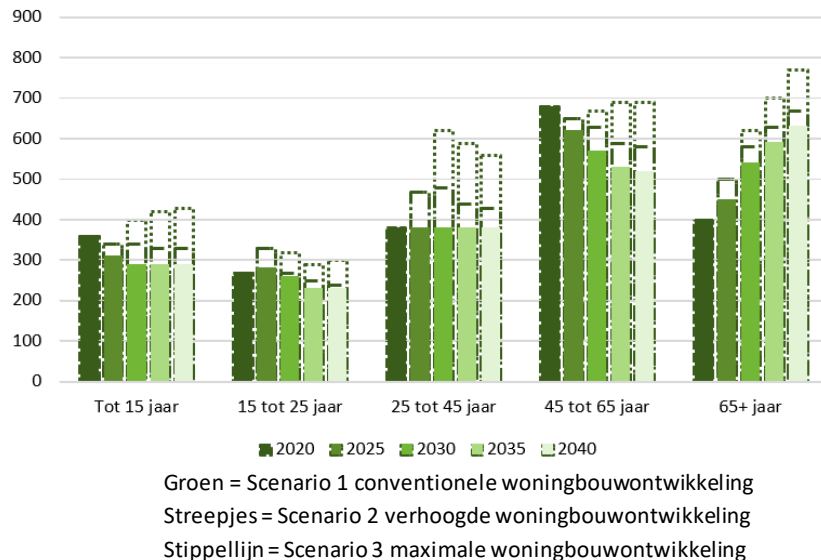
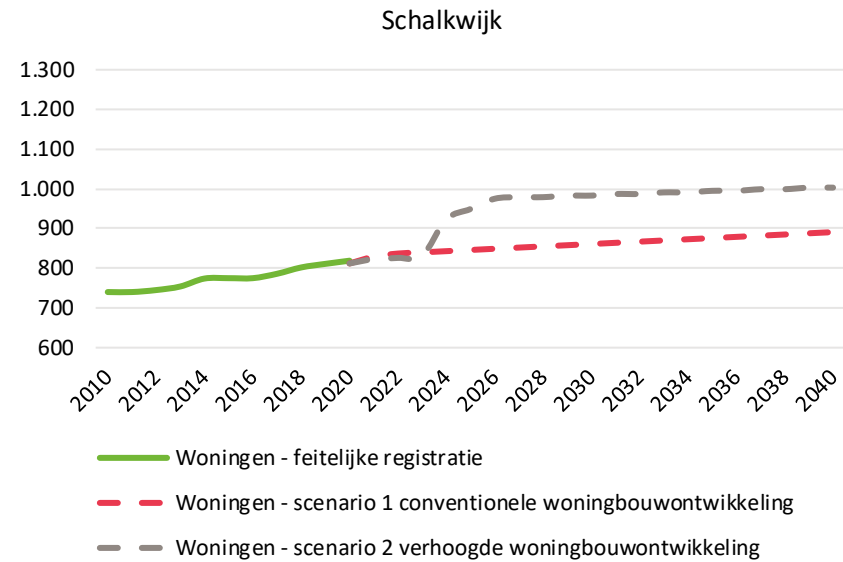
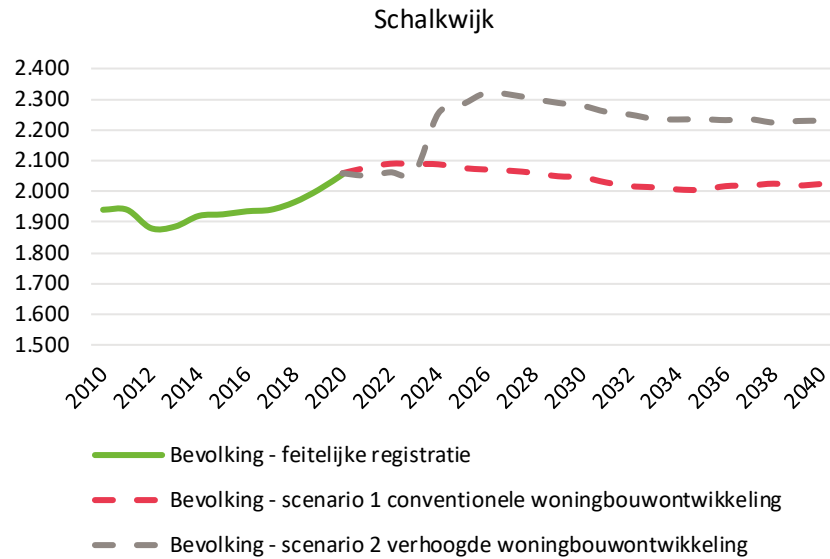
### Scenario's als instrument

In de achteruitkijkspiegel kijken naar ontwikkelingen is op basis van beschikbare cijfers en trends weer te geven. Het mogelijke toekomstbeeld is veel lastiger in harde trends te vatten, omdat deze veel meer afhankelijk zijn van de al eerder geschetste onzekerheden. Scenario's bieden handvatten om voor te bereiden op verschillende onzekere toekomstbeelden. Hiermee krijgen we een beeld van verschillende toekomstsituaties per kern. Daarbij zijn de scenario's geen keuze van goed of fout, maar een bouwsteen voor het maken van keuzes. We gaan uit van drie scenario's:

- **Scenario 1: Conventionele woningbouwontwikkeling.** In dit scenario werkt de gemeente mee aan de plannen van derden en de eigen plannen die anno 2021 in de planning staan. Dit baseren we op een doorrekening van Pronexus van woningbouwplannen in de kleine kernen. Naast de woningbouwplannen is ook rekening gehouden met verwachtingen ten aanzien van geboorte/sterfte en migratiepatronen.
- **Scenario 2: Verhoogde woningbouwontwikkeling.** In scenario 2 verhoogt de gemeente de woningbouw door in de bebouwde kom (de rode contour) van de dorpen bouw te stimuleren en actief te faciliteren. Dit baseren we op een doorrekening van Pronexus van woningbouwplannen in de kleine kernen. Ook hier houden we rekening met de verwachtingen ten aanzien van geboorte/sterfte en migratiepatronen.
- **Scenario 3: Maximale woningbouwontwikkeling.** Scenario 3 gaat uit van bouwactiviteiten buiten de bebouwde kom (de rode contour) Voor deze bouwactiviteiten is toestemming nodig van de Provincie Utrecht. Hiervoor gelden strikte voorwaarden en het gaat om gelimiteerde aantallen. Hiervoor heeft de gemeente experimenteerruimte voor woningbouw in Schalkwijk en Tull en 't Waal beschikbaar in afstemming met de Provincie Utrecht en dit is in de doorrekening van Pronexus meegenomen. Voor 't Goy kijken we naar de benodigde toevoegingen die nodig zijn om het huidige voorzieningenniveau minstens op huidige druk te behouden (huidig leerlingenaantal, landwinkel en verenigingsleven).

In de volgende pagina's staan we per kern stil bij de effecten op de bevolkingssamenstelling en de benodigde woningvoorraad.

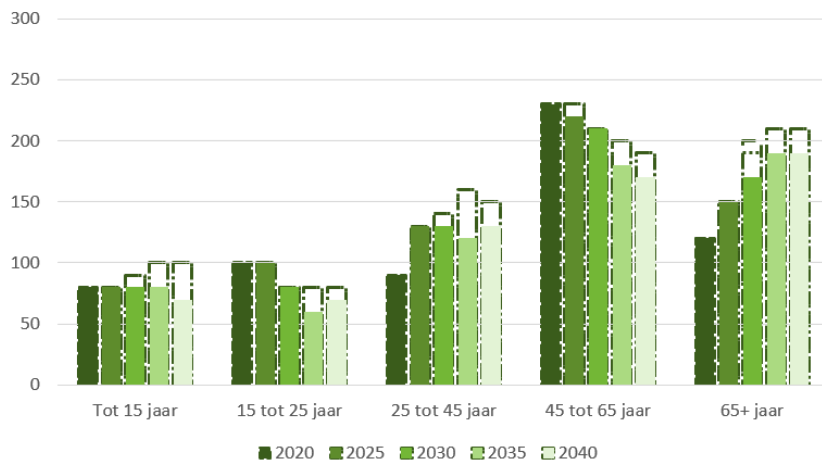
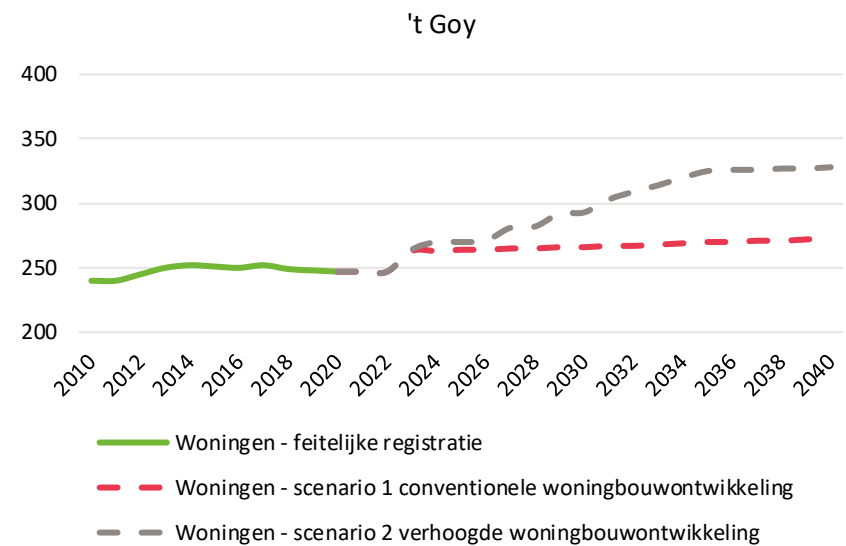
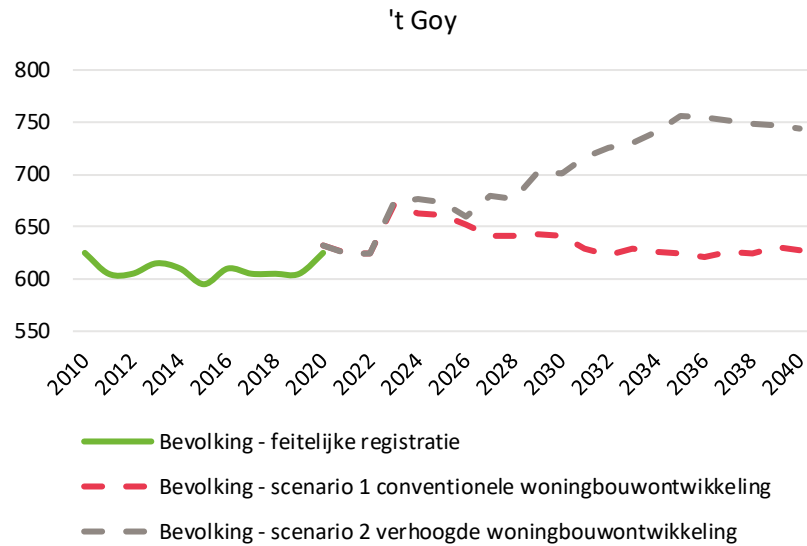
## Bevolkings- en woningbehoefteprognoses



### Schalkwijk

In deze figuren worden de effecten van de scenario's op de bevolkings- en woningtoename weergegeven. Bij scenario 1 neemt de bevolkingsomvang in Schalkwijk de komende jaren af. De woningbehoefte neemt nog licht toe als gevolg van de huishoudensverdunding, mede door de vergrijzing. Bij scenario 2 groeit de bevolking naar verwachting na 2025 en neemt ook de woningbehoefte vanaf dan sterker toe. Woningzoekenden krijgen meer mogelijkheden vanwege meer woningbouwplannen voor toevoegingen. Voor scenario 3 ligt de woningbehoefte nog hoger. Hiervoor heeft de gemeente Houten zogenaamde experimenteerruimte die afgesproken is met Provincie Utrecht. Zie daarover meer in tabel 4.1.

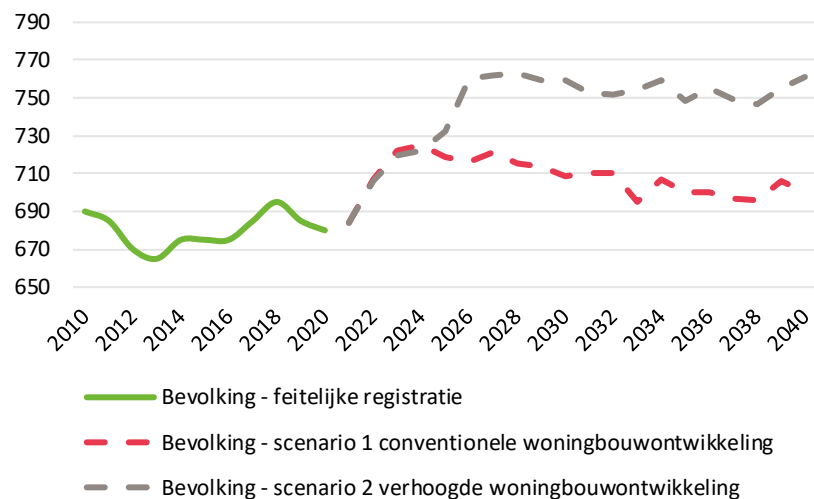
Qua leeftijdsopbouw zien we belangrijke verschillen tussen de scenario's. Bij scenario 1 zien we een sterke vergrijzing van de bevolking en tegelijkertijd een verdergaande ontgroening: jongeren uit de eigen kern komen in verdringing door de weinige woningmarktkansen. Bij de dubbele vergrijzing zien we een aanzienlijke toename van het aantal 75-plussers. Van circa 160 inwoners in 2020 naar 230 in 2031 en 330 in 2041. In scenario 2 zien we gemiddelde ontgroening en vergrijzing. In scenario 3 zien we meer inzet op jonge huishoudens en gezinnen die de veerkracht van de kern potentieel versterken. Daarnaast neemt het aantal ouderen naar verwachting op basis van wonen met zorg toe.



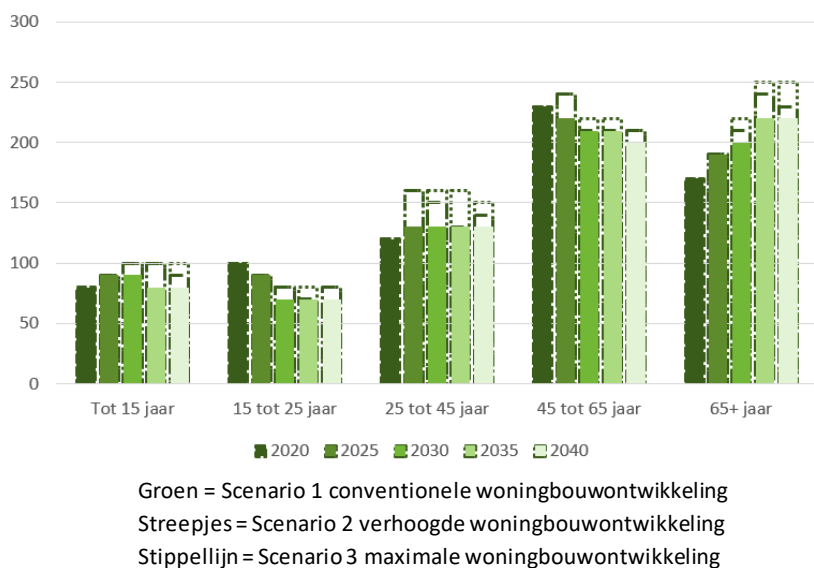
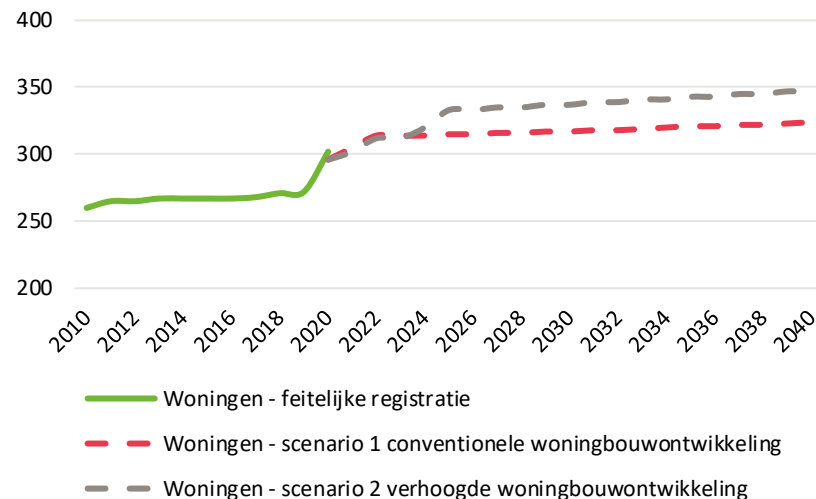
Groen = Scenario 1 conventionele woningbouwontwikkeling  
 Streepjes = Scenario 2 verhoogde woningbouwontwikkeling  
 Stippellijn = Scenario 3 maximale woningbouwontwikkeling

**'t Goy**  
 Wanneer er in 't Goy conventionele woningbouwontwikkeling plaats vindt (scenario 1) neemt de bevolking naar verwachting de komende jaren af. Ook hier zien we dat bij scenario 2 er de komende jaren uitbreidingsmogelijkheden zijn, maar dit heeft beperkt invloed op de vergrijzing en ontgroening in de kern. Het bestaansrecht van de school komt in scenario 3 met substantieel meer woningbouw in 't Goy nog steeds onder druk te staan. Het aantal kinderen en jongeren neemt hierbij beperkt toe. Minimaal behoud van het huidig leerlingenaantal is kansrijk. Nieuwbouwtoevoegingen hebben op aanvullend aantal leerlingen beperkt invloed op basis van de leerlingprognoses. Tegelijkertijd zien we wel een vergrijzing in alle drie de scenario's voor 't Goy.

Tull en 't Waal



Tull en 't Waal



**Tull en 't Waal**

De bevolking en de woningbehoefte neemt voor Tull en 't Waal in elk scenario naar verwachting nog beperkt toe de komende jaren. De groei is vooral afkomstig van oudere huishoudens. Op basis van scenario 2 en 3 zien we een minder sterke afname van de bevolking tot 25 jaar. Ook voor Tull en 't Waal geldt dat met woningbouw dit tot zeer beperkte toename van leerlingen leidt en daarmee het bestaansrecht van de school onder druk komt te staan.

## Leerlingenprognoses

In deze paragraaf zoomen we verder in op de doelgroep van de basisschool: leerlingen tussen de 4 en 11 jaar. Op basis van de leerlingenprognoses van Pronexus zien we het volgende:

- In Schalkwijk is het openhouden van de basisschool potentieel mogelijk door inzet op extra woningbouw om jongeren en gezinnen aan te trekken en te behouden. Er zijn nu in Schalkwijk circa 180 kinderen in de leeftijd van 4 tot 11 jaar (basisschoolleeftijd). Daarvan zit 77% op school in Schalkwijk. Op basis van scenario 3 kan het aantal leerlingen tot 2030 met circa 40 toenemen op de basisschool in Schalkwijk. Hiermee komt het aantal leerlingen boven de instandhoudingsnorm te liggen en daarmee bevordert het de vitaliteit in het dorp. Deze ontwikkeling is echter wel afhankelijk van de aan te trekken groepen en de inzet op specifieke woonmilieus voor jongeren en gezinnen. Zij moeten wel terecht kunnen in geschikte woningen in het dorp dat aansluit bij de betaalmogelijkheden van deze woningzoekenden.
- In 't Goy gaat circa 80% van de 4 tot 11-jarigen naar de basisschool in de eigen kern. Bij een groei van het aantal inwoners door extra woningbouw kan maar zeer beperkt een bijdrage geleverd worden aan een toename van het aantal leerlingen op de school. Met 35 leerlingen op de school ligt het leerlingenaantal substantieel ver af van de instandhoudingsnorm van 145 leerlingen. Om het aantal leerlingen minimaal op hetzelfde niveau te houden zijn er circa 20 extra woningen nodig bovenop scenario 2 de komende jaren. Desalniettemin is in 't Goy het behoud van de school naar verwachting alleen mogelijk door compensatie van leerlingen uit de scholenkoepel uit andere gemeenten. De kwaliteit van het onderwijs en het type onderwijs zijn belangrijkere bepalers voor leerlingenaantallen dan woningbouwtoevoegingen.
- In Tull en 't Waal gaan circa 54% van de 4 tot 11-jarigen in de kern naar de basisschool in deze kern. Ook hier ligt het aantal leerlingen met 30

substantieel lager dan de instandhoudingsnorm. Net als in 't Goy betekent dit dat de kwaliteit van het onderwijs en het type onderwijs belangrijkere bepalers zijn voor behoud van scholen dan de woningbouwtoevoegingen.

## Kwalitatieve woonwensen

In de huidige markt met aanzienlijke woningdruk is wat je ook bouwt op korte termijn afzetbaar. Op lange termijn ligt dit anders. Dan spelen demografische en maatschappelijke trends, zoals de toenemende vergrijzing en meer of minder verdringing uit de stad, een steeds belangrijkere rol op de woningmarkt. Dit vraagt dan ook om een scherp toekomstbeeld van de woningbehoefte in de kleine kernen. Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is de woningvraag tot 2030 in beeld gebracht.

### Huidig aanbod

We zien met betrekking tot het huidig woningaanbod de volgende accenten:

- Veel koopwoningen in de kleine kernen
- Beperkt woningaanbod dat vrijkomt voor lokale woningzoekenden
- Veelal dure woningen in de bestaande woningvoorraad
- Beperkte doorstroming van ouderen naar kleinere/comfortabelere/zorggeschikte woningen
- Knelpunten voor lokale starters en lage inkomensgroepen. Voor hen komt beperkt woningaanbod op de markt wat aansluit bij de inkomenssituatie

### Woningvraag

Bij de woningbehoefte bepaling kijken we naar wat mensen feitelijk doen (CBS verhuizingen), de verkoopcijfers van recente realisatie (bijvoorbeeld in 't Goy), verkopen op Funda, diverse lokale onderzoeken en input tijdens de dorpsavonden. Er zijn ook vragen omtrent wonen in de kernen voorgelegd in Citizenlab (panel onder bewoners van de gemeente Houten). Met behulp van al deze bronnen maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een

woning betrekken, aangevuld met een mogelijk onvervulde woonwens. Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met meer kleine huishoudens, krijgen we een beeld van de veranderende verhoudingen van de woningmarkt in de kleine kernen van Houten. In de volgende figuren hebben we de enkele opgehaalde woningmarktaccenten tijdens de dorpsavonden opgenomen.

Figuur 4.2 Opgehaalde input tijdens drie dorpsavonden met dorpsvertegenwoordigers



Op basis van de input tijdens de dorpsavonden en de opgehaalde lokale enquêtes/onderzoeken/visies/masterplannen ontvangen van dorpsvertegenwoordigers komen de volgende accenten naar voren:

- In Schalkwijk zien we vooral behoefte aan rijwoningen tot € 350.000, koopappartementen tot € 250.000 en een vraag naar hofjeswoningen. De vraag naar betaalbaar wonen komt uit de diverse bronnen naar voren. Zo ook uit de resultaten uit Citizenlab (panel onder bewoners van gemeente Houten). Er ontbreekt aanbod voor jongeren. De betaalbare woningen zijn in de huidige woningmarkt lastig te realiseren. Door de toegenomen financieringsmogelijkheden (lage rente) worden deze grenzen voor woningzoekenden veelal iets opgerekt, maar ook dit kent een maximum. De vraag naar deze woningen staat op gespannen voet met de mogelijkheden om woningen onder de € 350.000 te realiseren, vanwege stijgende bouwkosten en grondkosten.
- Voor 't Goy ligt het accent van de vraag nog wat meer op hofjeswoningen, koopappartementen tot € 250.000 en rijwoningen tot € 350.000. Ook in de 'Agenda van de toekomst van 't Goy' worden mogelijkheden voor kleinere betaalbare woningen als oplossing gezien (voorbeeld Tuurdijk). Ook is



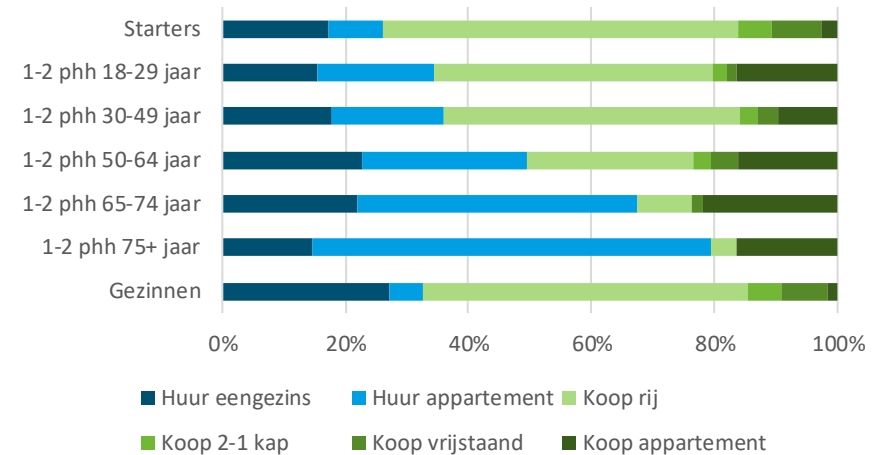
gemixt wonen van jongeren en ouderen door de gemeenschapszin in 't Goy kansrijk. Uit aanmeldingen voor een recent nieuwbouwplan voor hofjeswoningen in 't Goy blijkt meer animo dan aanbod, zowel onder inwoners uit 't Goy als van daarbuiten.

- In Tull en 't Waal geven mensen ook vaker aan beperkt in nieuwbouwwitbreidingen te denken en vaker naar mogelijkheden voor woningsplitsing. Hierbij valt te denken aan meergeneratiewoningen in bijvoorbeeld de huidige boerderijen zoals aangegeven in Citizenlab. Ook in deze kern is het toevoegen in het betaalbare koopsegment van belang.

Dezelfde vraagaccenten gesignaleerd tijdens de dorpsavonden zien wij ook in de opgegeven woonwens en het verhuisgedrag voor de gemeente Houten. Dan gaat het om vraag naar:

- Betaalbaar aanbod, liefst grondgebonden tot maximaal € 350.000 vanuit vraag jonge stellen. Starters/jonge alleenstaanden ook koopappartement tot maximaal € 250.000 uit oogpunt betaalbaarheden
- Ouderen blijven veelal in huidige woning (ruimte met eventuele aanpassingen zoals traplift en hulp van tuinman). Dit wordt ook tijdens de dorpsavonden door inwoners herkend.
- Ouderen met verhuiscens zoeken uit comfort toegankelijke woningen dichtbij de voorzieningen van Houten. Zij zullen naar verwachting dan liever verhuizen buiten de kern of zij blijven wonen in de huidige woning.
- Gezinnen vervullen in belangrijke mate de verhuiscens. Voor hen zijn ruime grondgebondenwoningen in de huidige markt beschikbaar.

Figuur 4.3 Woonvoorkeuren woningzoekenden referentiegebied Houten






Bron: WoON2018




### 4.3 Conclusies scenario's


In de volgende schema's laten we de impact op de woningmarkt en vitaliteit in de kleine kernen van Houten zien. We beogen hierbij geen exacte raming te maken van de toekomst, maar vooral de impact te ramen op de woningmarkt en de vitaliteit van een kern.

Tabel 4.1 Conclusies per thema en per scenario


	Scenario 1: conventionele woningbouwontwikkeling	Scenario 2: Verhoogde woningbouwontwikkeling	Scenario 3: Maximale woningbouwontwikkeling
Achterliggende vragen vanuit vitaliteit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beperkt ruimte voor jongeren en kwetsbare groepen (geen aanbod en daarmee verdringing)</li> <li>2. Behoud van groen en openbare ruimte</li> <li>3. Goede benutting van bestaand vastgoed en bestaande ruimte staan centraal</li> <li>4. Bereikbaarheid blijft goed</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdringing van starters beperkter dan scenario 1</li> <li>2. Transformatie bestaand vastgoed dat functie verliest is belangrijk om in te zetten voor wonen</li> <li>3. Enige extra ruimtevraag nodig, kan in conflict zijn met groen en openbare ruimte in kleine kernen</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tegengaan van ontgroening ondersteunt verenigingen en voorzieningen (scholen)</li> <li>2. Meer betaalbare woningen; ook voor kwetsbare groepen</li> <li>3. Winkels minder druk op bestaansrecht</li> <li>4. Extra ruimtevraag/inzet op experimenteerruimte</li> </ol>
Algemene betekenis scenario's voor leefbaarheid/vitaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen nieuwe aanwas door migratie (alleen beperkt plek voor verhuizingen binnen de kern)</li> <li>• Verdergaande vergrijzing en ontgroening</li> <li>• Voorzieningen komen onder druk te staan (schaalvergroting en minder leden)</li> <li>• Versterking van dorps-eigen karakter (overeenstemming over gedragen normen/sociale samenhang) in de kernen, verzwakking van de kleine kernen die gedijen bij nieuwe aanwas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer aanwas door bouwen voor eigen bevolking en migratie</li> <li>• Vergrijzing en ontgroening</li> <li>• Voorzieningen komen onder druk te staan door schaalvergroting</li> <li>• Beperkte versterking van de kleine kernen door beperkte vestiging</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer migratie nodig voor extra planmatige woningbouwontwikkeling. Voor Schalkwijk kansrijk ter ondersteunen van voorzieningenniveau (leerlingen en supermarkt). Voor 't Goy en Tull en 't Waal zien we een beperkte bijdrage van nieuwbouw in het verminderen van druk op voorzieningen.</li> <li>• Inzet op aantrekken en behouden jonge huishoudens en gezinnen</li> <li>• Het aanboren van verhoogde migratie in alle kernen kansrijk, maar vraagt wel om sturing op aan te bieden product zodat jongeren en gezinnen toegang hebben tot de woningmarkt.</li> <li>• Sociale samenhang kan onder druk komen te staan door komst andere leefstijlgroepen</li> </ul>


	Scenario 1: conventionele woningbouwontwikkeling	Scenario 2: Verhoogde woningbouwontwikkeling	Scenario 3: Maximale woningbouwontwikkeling																																				
Bevolkingsontwikkeling- en samenstelling 	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Schalkwijk</th> <th>'t Goy</th> <th>Tull en 't Waal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tot 2030</td> <td>-10</td> <td>+10</td> <td>+30</td> </tr> <tr> <td>2030-2040</td> <td>-30</td> <td>-10</td> <td>-10</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterkste afname in Schalkwijk</li> <li>• Sterke vergrijzing beperkt veerkracht in alle kernen</li> <li>• Verdergaande ontgroening: jongeren uit de eigen kern komen in verdringing, weinig woningmarktkansen</li> <li>• Behoud ons-kent-ons in 't Goy en Schalkwijk. Minder van invloed voor Tull en 't Waal (al sterk individualistisch)</li> </ul>		Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal	Tot 2030	-10	+10	+30	2030-2040	-30	-10	-10	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Schalkwijk</th> <th>'t Goy</th> <th>Tull en 't Waal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tot 2030</td> <td>+220</td> <td>+70</td> <td>+70</td> </tr> <tr> <td>2030-2040</td> <td>-50</td> <td>+40</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterkste toename in Schalkwijk en 't Goy</li> <li>• Gemiddelde vergrijzing en ontgroening</li> <li>• In alle kernen naast ruimte voor lokale vraag uit eigen kern, ook ruimte voor vestigers.</li> <li>• Potentieel conflict behoud ons-kent-ons in 't Goy en Schalkwijk.</li> </ul>		Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal	Tot 2030	+220	+70	+70	2030-2040	-50	+40	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Schalkwijk</th> <th>'t Goy</th> <th>Tull en 't Waal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tot 2030</td> <td>+580</td> <td>+110</td> <td>+100</td> </tr> <tr> <td>2030-2040</td> <td>+100</td> <td>+40</td> <td>+20</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inzet op aantrekken van jonge huishoudens en gezinnen voor versterking veerkracht van een kern. Richten op vestigers uit omgeving Utrecht met overwegend traditionele waardeoriëntatie met passend woningaanbod (woning, woonmilieu en leefomgeving).</li> <li>• Huidige markt kansrijk om vestigers te trekken, maar vraag of dit voldoende jonge huishoudens en gezinnen betreffen die gebruik maken van lokale voorzieningen. Bij hoge huizenprijzen vooral trek oudere stellen (zonder kinderen).</li> <li>• Vooral vraag vanuit woonforenzen kansrijk, maar mogelijk op gespannen voet met ons-kent-ons in 't Goy en Schalkwijk.</li> </ul>		Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal	Tot 2030	+580	+110	+100	2030-2040	+100	+40	+20
	Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal																																				
Tot 2030	-10	+10	+30																																				
2030-2040	-30	-10	-10																																				
	Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal																																				
Tot 2030	+220	+70	+70																																				
2030-2040	-50	+40	0																																				
	Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal																																				
Tot 2030	+580	+110	+100																																				
2030-2040	+100	+40	+20																																				
Omvang en kwaliteit voorzieningenaanbod: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair onderwijs</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantal leerlingen neemt naar verwachting af in alle drie de kernen.</li> <li>• Vooral in Schalkwijk brengt dit de school verder onder de instandhoudingsnorm met mogelijk kleinere klassen. In 't Goy en Tull en 't Waal is school openhouden op termijn alleen mogelijk als de scholenkoepels daarvoor kiezen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud van huidig aantal leerlingen op de scholen, maar nog steeds in alle kernen onder de instandhoudingsnorm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op basis van de leerlingenprognoses (Pronexus) en aannames ten aanzien van behoud scholen in de kleine kernen zal het aantal leerlingen in Schalkwijk toenemen in 't Goy en Tull en 't Waal op het huidige niveau blijven.</li> <li>• In Schalkwijk woningtoevoegingen naar verwachting relevant voor leerlingenaantallen op scholen. Maar ook een deel van de vestigende ouders zal mogelijk, net als nu, kind naar school buiten de kern sturen.</li> </ul>																																				

	Scenario 1: conventionele woningbouwontwikkeling	Scenario 2: Verhoogde woningbouwontwikkeling	Scenario 3: Maximale woningbouwontwikkeling
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Om leerlingaantal in 't Goy en Tull en 't Waal op instandhoudingsnorm te krijgen is elk circa + 100 leerlingen nodig. Tevens risico dat vestigers kinderen naar school buiten de kern sturen.</li> </ul>
<p>Omvang en kwaliteit voorzieningenaanbod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dagelijkse boodschappen</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alleen supermarkt in Schalkwijk aanwezig. Door beperkte toename inwoners mogelijk sterkere druk op sluiting van de supermarkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De groei van de bevolking houdt geen gelijke tred met schaalvergroting rond supermarkten. Supermarkt in Schalkwijk is en blijft kwetsbaar. Mogelijke kans bij inzet op supermarkt 3.0 concept. Vraagt wel actieve sturing, verloopt niet vanzelf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Om supermarkt in Schalkwijk op gezond aantal inwoners te krijgen + 3.000 inwoners nodig in Schalkwijk. Dit is sterker dan groei aantal inwoners voor experimenteerruimte (+680 inwoners tot 2040).</li> </ul>
<p>Omvang en kwaliteit voorzieningenaanbod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verenigingen</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij verenigingen risico van minder leden in 't Goy en Schalkwijk. Door minder inwoners en individualisering.</li> <li>In Tull en 't Waal is het verenigingsleven al beperkt aanwezig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door meer inwoners 25 tot 45 jaar, meer draagvlak voor verenigingen in 't Goy en Schalkwijk. Maar blijvend risico door individualisering. Moeilijk op te sturen.</li> <li>In Tull en 't Waal is het verenigingsleven al beperkt aanwezig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door meer inwoners 25 tot 45 jaar, meer draagvlak voor verenigingen in 't Goy en Schalkwijk. Maar blijvend risico door individualisering. Moeilijk op te sturen.</li> <li>In Tull en 't Waal is geen verenigingsleven en vormt daarmee geen bijdrage</li> </ul>
<p>Omvang en kwaliteit voorzieningenaanbod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eerstelijnszorg</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het draagvlak voor eerstelijnszorg in Schalkwijk blijft naar verwachting. Inwoners uit 't Goy en Tull en 't Waal blijven afhankelijk van eerstelijnszorg in Houten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het draagvlak voor eerstelijnszorg in Schalkwijk blijft naar verwachting. Inwoners uit 't Goy en Tull en 't Waal blijven afhankelijk van eerstelijnszorg in Houten.</li> <li>Behoefte en ruimte voor geclusterd wonen in Schalkwijk. In 't Goy en Tull en 't Waal vooral individuele zorg aan huis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het draagvlak voor eerstelijnszorg in Schalkwijk groeit naar verwachting. Geen extra huisarts nodig om in de groei te voorzien. Inwoners uit 't Goy en Tull en 't Waal blijven afhankelijk van eerstelijnszorg in Houten.</li> <li>Behoefte en ruimte voor geclusterd wonen in Schalkwijk. In 't Goy en Tull en 't Waal vooral individuele zorg aan huis.</li> </ul>
<p>Informele zorg en participatie /samenhang in dorp</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mensen worden in hun huidige woning oud, zeer beperkte doorstroming naar geschikte woning. Mensen zijn sterk afhankelijk van aanwezige informele zorg (mantelzorg). Risico achterstand onderhoud woningvoorraad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mensen worden in hun huidige woning oud. Een deel kan doorstromen naar geschikte woonvormen (met zorg). Maar daarvoor zullen zij vooral verhuizen naar de kern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vooral inzet op aantrekken jonge huishoudens en gezinnen. Zij spelen een minder belangrijke rol voor informele zorg (mantelzorg) en participatie.</li> </ul>

	Scenario 1: conventionele woningbouwontwikkeling	Scenario 2: Verhoogde woningbouwontwikkeling	Scenario 3: Maximale woningbouwontwikkeling
	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Schalkwijk en 't Goy wordt dit naar verwachting door familie en burens opgevangen. In Tull en 't Waal sterker afhankelijk van formele zorg waarvoor zij naar Houten moeten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Houten in plaats van zorgverlening in de kleine kernen.</li> <li>Minder druk op informele zorg door meer behoud van jongeren uit de kern. Druk op Tull en 't Waal blijft door meer individualisme.</li> <li>Behoefte en ruimte voor geclusterd wonen in Schalkwijk. In 't Goy en Tull en 't Waal vooral individuele zorg aan huis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een deel van vergrijzende bevolking kan doorstromen naar geschikte woonvormen (met zorg). Afhankelijkheid van informele zorg (mantelzorg) minder groot.</li> <li>Behoefte en ruimte voor geclusterd wonen in Schalkwijk. In 't Goy en Tull en 't Waal vooral individuele zorg aan huis.</li> </ul>

## Inzet beleidsknoppen

	Scenario 1: conventionele woningbouwontwikkeling	Scenario 2: Verhoogde woningbouwontwikkeling	Scenario 3: Maximale woningbouwontwikkeling																																				
Omvang en kwaliteit van de woningvoorraad/ woonprogramma 	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Schalkwijk</th> <th>'t Goy</th> <th>Tull en 't Waal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tot 2030</td> <td>50</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2030-2040</td> <td>30</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schalkwijk: lokale starter ruimte bieden door mix woningbouw van sociale huur en koopappartementen tot € 250.000 en rijwoningen tot € 350.000. In Schalkwijk circa 15% sociale huur behoefte en 85% koopwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen gaat om appartementen of kleine eengezinswoningen. De appartementen kunnen voorzien in de woonbehoefte van ouderen die willen doorstromen naar een geclusterde woonvorm met mogelijkheid tot zorg.</li> <li>'t Goy: lokale starter ruimte bieden in rijwoningen tot € 350.000 (100% behoefte koopsector)</li> <li>Tull en 't Waal: lokale starter ruimte bieden in rijwoningen tot € 350.000 (100% behoefte koopsector)</li> </ul>		Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal	Tot 2030	50	20	20	2030-2040	30	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Schalkwijk</th> <th>'t Goy</th> <th>Tull en 't Waal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tot 2030</td> <td>170</td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>2030-2040</td> <td>20</td> <td>40</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schalkwijk: lokale starter ruimte bieden door mix woningbouw van sociale huur en koopappartementen tot € 250.000 en rijwoningen tot € 350.000. Voor ouderen koopappartementen /grondgebonden woning met klein tuintje boven € 250.000 in kleine aantallen kansrijk. In Schalkwijk circa 20% sociale huur behoefte en 80% koopwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen gaat om appartementen of kleine eengezinswoningen.</li> <li>'t Goy: lokale starter ruimte bieden in mix van koopappartementen tot € 250.000 en rijwoningen tot € 350.000. Groepswonen/hofjes mix doelgroepen kansrijk door sterke sociale samenhang in kern. (100% behoefte koopsector)</li> <li>Tull en 't Waal: lokale starter ruimte bieden in rijwoningen tot € 350.000 en profilering op</li> </ul>		Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal	Tot 2030	170	40	40	2030-2040	20	40	10	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Schalkwijk</th> <th>'t Goy</th> <th>Tull en 't Waal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tot 2030</td> <td>330</td> <td>60</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>2030-2040</td> <td>90</td> <td>40</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schalkwijk: lokale starter ruimte bieden door mix woningbouw van sociale huur en koopappartementen tot € 250.000 en rijwoningen tot € 350.000. Voor ouderen koopappartementen /grondgebonden woning met klein tuintje boven € 250.000 in kleine aantallen kansrijk. In Schalkwijk circa 20% sociale huur behoefte en 80% koopwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen gaat om appartementen of kleine eengezinswoningen.</li> <li>'t Goy: lokale starter ruimte bieden in mix van koopappartementen tot € 250.000 en rijwoningen tot € 350.000. Groepswonen/hofjes mix doelgroepen kansrijk door sterke sociale samenhang in kern. Kleine behoefte maximaal 10% aan sociale huurwoningen, overige 90% behoefte aan koopwoningen. De vraag naar sociale</li> </ul>		Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal	Tot 2030	330	60	50	2030-2040	90	40	20
	Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal																																				
Tot 2030	50	20	20																																				
2030-2040	30	0	0																																				
	Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal																																				
Tot 2030	170	40	40																																				
2030-2040	20	40	10																																				
	Schalkwijk	't Goy	Tull en 't Waal																																				
Tot 2030	330	60	50																																				
2030-2040	90	40	20																																				

	Scenario 1: conventionele woningbouwontwikkeling	Scenario 2: Verhoogde woningbouwontwikkeling	Scenario 3: Maximale woningbouwontwikkeling
		aantrekkelijk woonmilieu voor vestigers. (100% behoefte koopsector)	huurwoningen gaat om appartementen of kleine eengezinswoningen. <ul style="list-style-type: none"> <li>Tull en 't Waal: lokale starter ruimte bieden in rijwoningen tot € 350.000 en profilering op aantrekkelijk woonmilieu voor vestigers. Kleine behoefte maximaal 10% aan sociale huurwoningen, overige 90% behoefte aan koopwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen gaat om appartementen of kleine eengezinswoningen.</li> </ul>
Ruimtebeslag 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer behoud van huidig groen in de kernen (belangrijke kwaliteiten aangegeven door inwoners)</li> <li>Deels behoefte op te vangen door woningsplitsingsmogelijkheden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Herbenutten leegkomende locaties voor beperkte woningbouw in Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal.</li> <li>Deels behoefte op te vangen door woningsplitsingsmogelijkheden.</li> <li>Nieuwbouw sluit aan bij het ruimtelijke karakter van een woonmilieu (dorps/landelijk wonen). Bij woningbouw kan rekening worden gehouden met ruimte voor groen om de kernkwaliteiten van de dorpen te behouden</li> <li>Nieuwbouw in Schalkwijk kan appartementen (enkele lagen) bevatten om in de behoefte van jonge/kleinere huishoudens te voorzien.</li> <li>Schalkwijk is een lintdorp. Inwoners vinden het belangrijk dat lintstructuur/uitstraling ook met nieuwbouw wordt behouden.</li> <li>In 't Goy kleine (tijdelijke) betaalbare woningen kansrijk. Mogelijkheden voor gemixt wonen jong en oud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Locaties in alle kernen worden ingevuld, met nadruk op extra woningbouw in met name Schalkwijk en daarnaast Tull en 't Waal.</li> <li>Deels behoefte op te vangen door woningsplitsingsmogelijkheden.</li> <li>Benutten van experimenteerterruimte locaties (afspraken met de provincie Utrecht).</li> <li>Bij woningbouw kan rekening worden gehouden met ruimte voor groen om de kernkwaliteiten van de dorpen te behouden</li> <li>Nieuwbouw in Schalkwijk kan appartementen (enkele lagen) bevatten om in de behoefte van jonge/kleinere huishoudens te voorzien.</li> <li>Schalkwijk is een lintdorp. Inwoners vinden het belangrijk dat lintstructuur/uitstraling ook met nieuwbouw wordt behouden.</li> <li>In 't Goy kleine (tijdelijke) betaalbare woningen kansrijk. Mogelijkheden voor gemixt wonen jong en oud</li> </ul>