



Woningbehoefteonderzoek ruimtelijke koers

Gemeente Houten

4 november 2019

Definitief



DATUM	4 november 2019
TITEL	Woningbehoefteonderzoek ruimtelijke koers
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Houten
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Vera Gijsbers
PROJECTNUMMER	321.112/G
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Wat typeert de Houtense woningmarkt	6
3	Woningbehoefte in beeld	8
4	Zoekgebieden ruimtelijke koers	18
4.1	Kansen ontwikkelingen per zoekgebied	19
4.2	Vergelijking met de ruimtelijke modellen	24
4.3	Bouwsteen afweging woningbouw	25

1 Inleiding

De gemeente Houten werkt in 2019/2020 aan de Ruimtelijke Koers Houten. Met deze Koers wil zij richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de kernen in de gemeente. Voor de onderbouwing van de Ruimtelijke Koers heeft de gemeente Houten ondermeer dit woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek moet primair aangeven welke woonvormen op welke plekken gewenst zijn, wat de ontwikkelingen in de bestaande voorraad betekenen voor de nieuwbouwopgave en ook waar opgaven liggen met betrekking tot wonen en zorg. Daarmee moeten bouwstenen ontstaan voor een kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de te bouwen woningen tot 2040. Vanuit de Ruimtelijke Koers wordt hiervoor een integrale afweging gemaakt, waarbij de woningbehoefte een van de elementen is die in de afweging terug komt.

Vraagstelling

De hoofdvragen van het onderzoek zijn:

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

Deze vragen zijn verder verbijzonderd naar meerdere deelvragen:

- Een beschrijving van de huidige woningmarkt in Houten (nulsituatie), naar woningvoorraad, demografie, huur- en verkoopcores.
- Een nadere analyse van de prognoses die gelden voor de gemeente Houten, waarbij scherper in beeld moet komen welke vraag in Houten te verwachten is.
- Een uitwerking van de meest optimale woningvoorraad voor Houten, vanuit de huidige bevolking en vanuit de ontwikkeling van doelgroepen de komende jaren.
- Een beeld van de mogelijkheden van de mate waarin Houten in staat is de regionale woningbehoefte te bedienen, met een inschatting van mogelijkheden hiervoor vanuit het profiel (gezicht) van Houten.
- Zicht op de mate waarin zoekgebieden van de Ruimtelijke Koers aansluiten bij de vragen van doelgroepen in Houten en de regio.
- U wilt het voorgaande uitwerken in een aantal scenario's, waarbij per scenario een heldere keuze wordt neergezet.
- Tot slot mondt dit uit in een advies over de woningprogrammering (kwantitatief en kwalitatief).

Onderzoek op basis van beschikbare informatie

Er is reeds veel onderzoeksinformatie voor Houten beschikbaar. We hebben voortgeborduurd op het regionale woningmarktonderzoek met een uitwerking voor Houten, het onderzoek voor de kleine kernen, het subregionale onderzoek wonen en zorg en het onderzoek dat destijds voor de woonvisie is uitgevoerd. Wij sluiten aan bij de gegevens uit deze onderzoeken en de definities (met name relevant ten aanzien van wonen en zorg). Vanuit het regionale onderzoek zijn veel cijfermatige gegevens over Houten beschikbaar. Deze zijn nu verder geanalyseerd.

Leeswijzer

Dit rapport legt de focus op de uitkomsten die relevant zijn voor de discussie over de Ruimtelijke Koers. We nemen onderbouwingen en verdiepende analyses op in een bijlage.

In hoofdstuk 2 beschrijven we een typering van de Houtense woningmarkt en in hoofdstuk 3 vertalen we dat naar de woningbehoefte. In het laatste hoofdstuk leveren we vanuit de woningmarkt bouwstenen aan voor het gesprek over de Ruimtelijk Koers.

2 Wat typeert de Houtense woningmarkt

De Houtense woningmarkt is in de eerste plaats een onderdeel van een regionale woningmarkt van de U16. Veel nieuwkomers in Houten komen uit omliggende gemeenten. Opvallend daarbij is dat Houten zeer in trek is bij mensen in de regio, maar veel minder bij mensen van buiten de regio. Marktpartijen herkennen dit. Houten is vaak een 'onbekend merk', wat pas echt gewaardeerd wordt als je er woont.

De Houtense woningvoorraad

Binnen de U16 is Houten te kenmerken als 'koopwoningmarkt'. Van de 20.271 woningen per 1 januari 2019 was 66% een koopwoning (in de regio was dat 56%). Bovendien zijn dit vooral grondgebonden woningen: rij- en hoekwoningen.

De groeiperiode van Houten van circa 1980 tot 2010 geeft Houten kwaliteit. Makelaars en projectontwikkelaars herkennen als marktkenners de ruimtelijke kwaliteit van Houten en de stedenbouwkundige opzet en zien dit ook als 'verkooppunt'. Ook de woningen zijn te typeren als modern en ruim. Keerzijde hiervan is een hoog prijsniveau: in de koop- en huursector.

De woningen hebben vaak een behoorlijk kooprijksniveau. Slechts 10% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder € 250.000 (dit zijn nagenoeg alleen appartementen). 50% heeft een prijs tussen € 250.000 en € 350.000 en 40% is zelfs duurder dan € 350.000. Voor een koopwoning in Houten moet je of geld meenemen of minimaal een inkomen boven € 65.000 hebben.

Ook in de huursector zijn de prijzen relatief hoog. Van de bijna 5.000 woningen van Viveste heeft rond 50% van de woningvoorraad een prijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 607 prijspeil 2019, deze woningen zijn bereikbaar voor woningzoekenden met potentieel recht op huurtoeslag; in de regio is dit aandeel 66%), 35% heeft een huurprijs tussen deze grens en de liberalisatiegrens voor sociale huur (€ 720, in de regio is dit aandeel 27%) en 15% een huurprijs boven de liberalisatiegrens (in de regio is dit 7%). In de huur is het aandeel grondgebonden woningen en appartementen meer gelijk gespreid (50-50).

De Houtense inwoners

Op 1 januari 2019 telde Houten 49.911 inwoners. Zij leven in 19.935 huishoudens en wonen in 20.271 woningen. 44% van de huishoudens in Houten is een (eenouder)gezin. Dit percentage ligt net wat hoger dan het aandeel gezinnen in de gehele U16. Dit aandeel is de afgelopen jaren iets afgenomen.

Ten opzichte van de bevolking van de U16 (exclusief de stad Utrecht dat door de studentenpopulatie sterk afwijkt) is het aandeel inwoners in Houten tot 25 jaar relatief groter. Dat geldt ook voor de groep 55 tot 65 jaar. Dit is een indicatie van een vergrijzing van de bevolking over een tien tot twintig jaar; wat later dan gemiddeld in de regio, maar wel binnen een kortere termijn (geconcentreerder). Het aandeel 65-plussers is kleiner in Houten.

30% van de huishoudens behoort op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep (€ 38.035 per jaar). In de regio U16 is dit 40%. Dit zijn vooral alleenstaanden, mensen met één inkomen. Voor hogere inkomens geldt dat dit vaak stellen en gezinnen zijn tussen 25 jaar en 65 jaar; en in mindere mate 65-plus (tweeverdieners). De scheiding tussen één- en tweeverdieners blijkt zeer bepalend voor de mogelijkheden op de woningmarkt.

Leefstijlen onder de Houtense bevolking

Vanuit verschillende leefstijlonderzoeken blijkt dat woningzoekers voor Houten kiezen vanwege traditionele waardeoriëntaties en het huidige aanbod dat hierbij aansluit. Rust, ruimte en veiligheid zijn daarin belangrijke factoren, maar ook de gedegen kwaliteit van woning en woonomgeving die Houten biedt. Dit zijn kwaliteiten waar Houtense woningzoekers hun zekerheid in zoeken.

In de nieuwbouw van Houten-Zuid zien we ook leefstijlen met een modernere waardeoriëntatie, waarbij beleving, variatie in uitstraling en bewonersgroepen en onderscheidend vermogen belangrijker zijn. Dit trekt een net iets andere leefstijl dan de eerdere delen van Houten.



1

Woonmilieukennmerken die in Houten aanspreken

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

De dorpen: Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy

De gemeente Houten bestaat uit de kernen Houten, Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy. Voor Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy zijn in 2017/2018 lokale marktverkenningen uitgevoerd. Deze marktverkenning laten op het laagchalige niveau van de kernen een beeld zien van de huidige woonsituatie (veel koopwoningen, beperkte doorstroming binnen de kernen) en de verwachte ontwikkelingen.

Deze ontwikkelingen zijn onderdeel van de analyses die we in het vervolg doen. Het gaat echter om kleine aantallen die wegvallen in de gemeentelijke analyses. Voor de Ruimtelijke

Koers bieden de eerdere onderzoeken dan ook een nauwgezet beeld dan dit onderzoek. In grote lijnen komt het neer op de volgende ontwikkelingen:

- De woningbehoefte tot 2035 is in Schalkwijk 55 woningen, 't Goy 10 woningen en in Tull en 't Waal nihil.
- Op basis van eerder onderzoek ligt het zwaartepunt in Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal bij grondgebonden koopwoningen. Hoewel ook in deze dorpen sprake is van vergrijzing zien marktkenner (makelaars en corporatie) geen behoefte aan doorstroming binnen de kern naar meer toegankelijke woningen. Mensen redden zich lang in hun woning, waar nodig met kleine aanpassingen van hun huis (bijvoorbeeld een traplift) en met hulp van de buurt. Als het echt niet gaat verhuizen mensen richting voorzieningskernen als Houten.

3 Woningbehoefte in beeld

Voor het bepalen van de woningbehoefte zijn verschillende prognoses beschikbaar. Tussen verschillende prognoses is er een behoorlijke bandbreedte waardoor het onvoldoende duidelijk is wat de Houtense woningbehoefte is. Voor het vaststellen van de Ruimtelijke Koers is het belangrijk hier meer grip op te krijgen. Daarom is een analyse gemaakt van de belangrijkste prognoses die er zijn.

- In de eerste plaats gaat het om de PBL/CBS-prognose (2019). Dit is een regionale prognose met een vertaling naar Houten. Daarin wordt op basis van een woningbouwprogramma van 4.000 woningen in Houten, trends en regionaal-economische ontwikkelingen een inschatting gemaakt van de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling.
- In de tweede plaats is er de Primos-prognose (2019). Ook dit is een regionale prognose met een vertaling naar gemeenten. Vertrekpunt hierbij is de bij de opstellers van de prognose bekende woningbouwplannen tot 2025. Na 2025 wordt een trend van de afgelopen jaren doorgetrokken. Binnen de Primos-prognose zijn voor Houten weinig woningbouwplannen opgevoerd waardoor de prognose een lage woningbehoefte kent. De uitkomst van de woningbehoefteontwikkeling is hierin dus heel duidelijk de resultante van de woningbouwplanning die input is, met andere woorden: een cirkelredenering waarmee het lastig is de Houtens behoefte te bepalen. De meerwaarde van de Primos-prognose zit vooral in het ijkpunt dat deze prognose biedt.

Op grond van vergelijking van de beide prognoses met de ontwikkelingen in Houten in de afgelopen jaren hebben we een analyse gemaakt van de verwachte bevolkingsontwikkeling; en daar van afgeleid de woningbehoefteontwikkeling.

Een belangrijk vertrekpunt voor Houten hierbij is dat de regio Utrecht (U16) te kenmerken is als een woningmarkt onder hoge druk. Tot 2040 zijn nog circa 104.000 woningen nodig, terwijl er pas circa 67.000 in de planning staan. Er is dus een behoorlijk tekort aan plannen. In dat licht lijken de groeimogelijkheden voor Houten 'ongelimiteerd'. Dat roept vooral de vraag op: voor wie wil je er zijn als Houten?

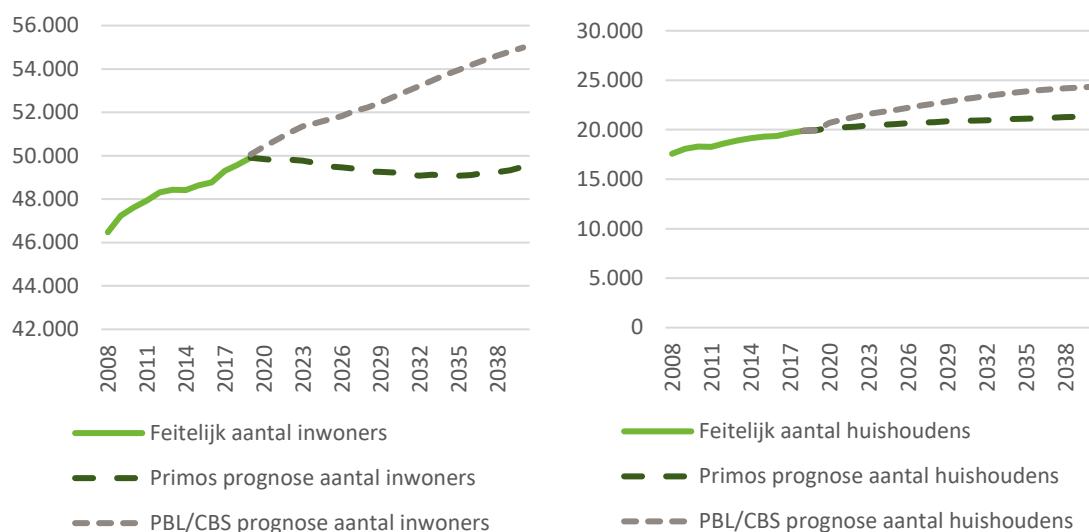
- Als bouwsteen voor het gesprek over deze vraag hebben we gekozen eerst een prognose te bepalen die uitgaat van de behoefte voortkomend uit de Houtense bevolking (dit is de bevolkingsontwikkeling als we uitgaan van bevolkingsgroei door geboorte minus sterfte; waarbij vestiging van buiten de gemeente en vertrek uit de gemeente elkaar in evenwicht houden).
- In de tweede plaats hebben we gekeken naar het mogelijk 'vestigingspotentieel' van nieuwkomers in Houten. Voor wie is Houten dan interessant?

De behoefte vanuit de Houtense bevolking

De gemeente Houten kent al jaren een positief groeicijfer. Het aantal kinderen dat in Houten geboren wordt (jaarlijks rond 500) ligt ruim boven het aantal sterfgevallen (rond 300 per jaar, maar oplopend). Dit verschil tussen geboorte en sterfte zorgde de afgelopen jaren voor de groei van Houten; en dus niet de instroom van nieuwkomers.

We vergelijken deze trends met eerdergenoemde prognoses.

Figuur 3.1: bevolkings- (links) en huishoudensontwikkeling (rechts) realisatie 2008 - 2019, prognoses 2019 - 2040



Bron: CBS, Primos, PBL.

Kijkend naar de trend van de afgelopen jaren en de prognoses zien we bij de Primos-prognose een forse trendbreuk (afvlakking). Bij de PBL-prognose loopt de toekomstige ontwikkeling ongeveer in lijn met de trend van de afgelopen jaren (lichte afbuiging naar boven). Zonder rekening te houden met woningbouw zou door meer geboortes dan overlijdens de bevolking de komende decennia blijven groeien.

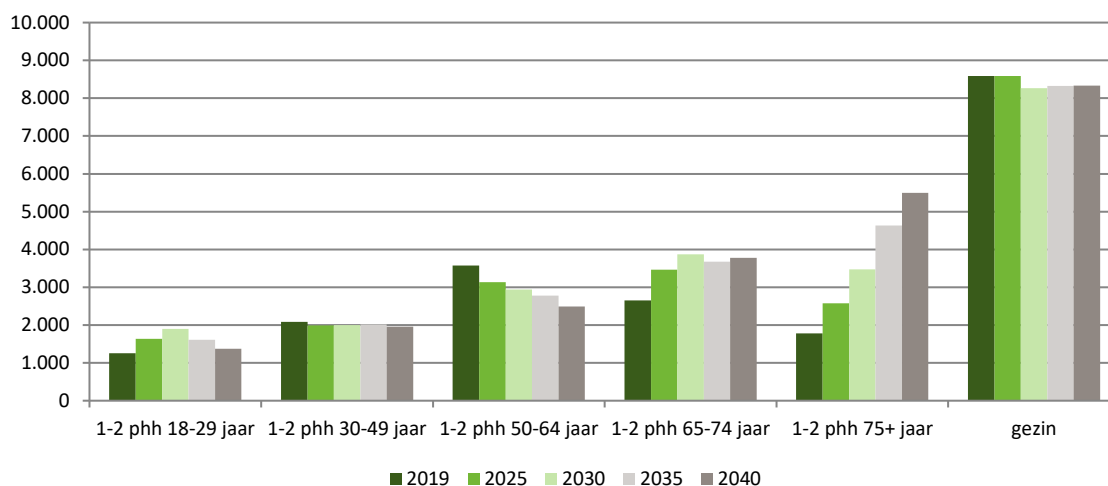
Op basis van deze vergelijking en verdiepende analyses op de achtergronden van de prognoses hebben we een alternatieve prognose voor Houten bepaald, uitgaande van de lokale aanwas door geboorte minus sterfte. Dat leidt tot het volgende resultaat, wat logischerwijs (meer) in lijn ligt met de PBL-prognose dan met de Primos-prognose. Bovendien sluit dit nauwgezet aan bij de trend van de afgelopen jaren. Hierin zijn als ontwikkelingen meegewogen: een groei van de bevolking door geboorte minus sterfte, vergrijzing van de bevolking en meer kleine huishoudens/minder gezinnen.

Tabel 3.1: bevolkings- en huishoudensontwikkeling bij lokale behoefteontwikkeling (migratiesaldo = 0) 2019 - 2040

	Bevolking	Grootte huishoudens	Huishoudens
2019	49.911	2,50	19.935
2025	51.235	2,40	21.385
2030	52.320	2,33	22.435
2035	52.865	2,30	23.035
2040	53.370	2,28	23.435

Bron: Primos 2019, PBL/CBS 2019, bewerking Companen.

Figuur 3.2: ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling



Bron: Primos 2019, PBL/CBS 2019, bewerking Companen.

Bij deze bevolkingsontwikkeling zien we de volgende ontwikkelingen naar leeftijd: vooral heel veel meer ouderen, waarbij het aantal 75-plushuishoudens richting 2040 verdrievoudigt. Het aantal kleine huishoudens groeit. Het aantal gezinshuishoudens daalt licht. Ook na 2040 groeit het aantal 75-plussers nog flink.

De huishoudensontwikkeling is een belangrijke voorspeller van de woningbehoefte. Uit dit plaatje blijkt voor Houten de volgende (lokale) woningbehoefte:

- 2019 tot 2025: +1.450 huishoudens
- 2025 tot 2030: +1.050 huishoudens
- 2030 tot 2040: +1.000 huishoudens

De huishoudensontwikkeling houdt echter geen rekening met de actuele krapte op de woningmarkt. Vanuit het rijk is een analyse gemaakt van het actuele tekort aan woningen (huishoudens die nu bijvoorbeeld op een camping wonen of starters die bij ouders blijven wonen). Het is overigens niet wenselijk het hele tekort volledig in te lopen omdat enige krapte op de woningmarkt bijvoorbeeld bijdraagt aan waardebehoud van vastgoed. In onze benadering gaan we uit van behoud van 1% tekort (nu is dat rond 4% tot 5%; deze 1% is overigens een normatieve keuze die in het verleden door de rijksoverheid werd gemaakt).

De woningbehoefte als gevolg van inlopen woningtekort tot 1% bedraagt 780 woningen.

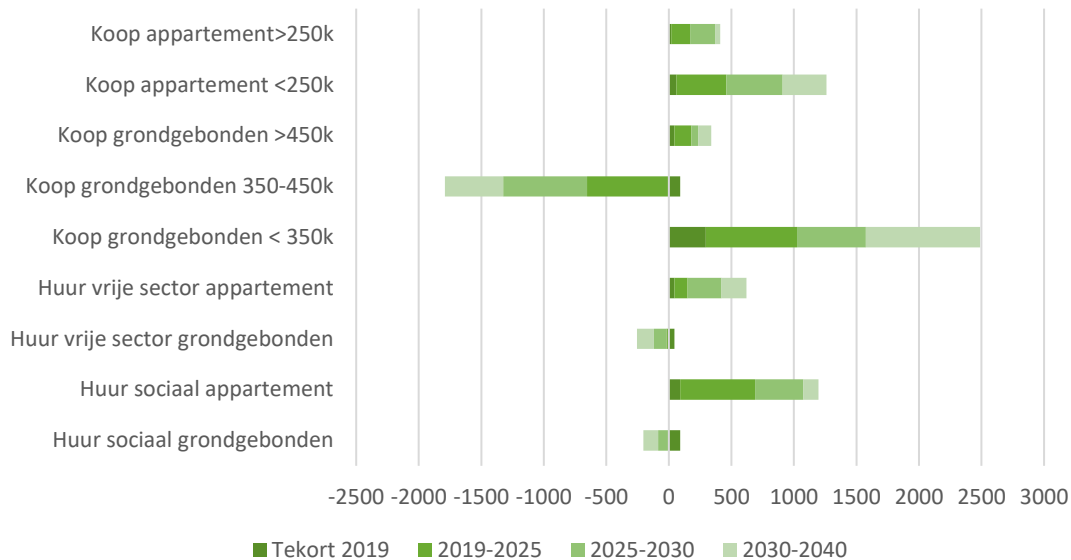
Conclusie woningbehoefte (nul-scenario): Tellen we alle wensen bij elkaar op dan kent Houten een woningbehoefte in de periode 2019 - 2040 van 4.280 woningen. Dit noemen we het nul-scenario. Met dit aantal woningen draagt Houten naar rato bij aan de regionale woningmarktopgave. We lossen de Houtense opgave op en doen dan niets extra's voor het oplossen van het regionale tekort.

Samenstelling van de Houtense woningbehoefte

Vanuit verhuisdynamiek op de Houtense woningmarkt van verschillende leeftijdsgroepen en woonwensen vanuit het landelijke woningmarktonderzoek WoON2018, hebben we een beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen. Daarbij gaan we uit van optimale doorstroming: welke vraag hebben mensen dan en welke woningen laten zij achter? Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met meer kleine huishoudens en meer ouderen, krijgen we een beeld van de

veranderende verhoudingen op de Houtense woningmarkt. Dit doen we op basis van de lokale woningbehoefte.

Figuur 3.3: fricties vraag en aanbod bij optimale doorstroming, inclusief inloop actueel woningtekort 2019 - 2040



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

Gemeten woningbehoefte

- De woningbehoefte van de Houtense bevolking concentreert zich per saldo de komende jaren in belangrijke mate in de appartementensfeer: huur en koop. Deze vraag is het gevolg van een combinatie van groeiend aantal kleine huishoudens, vergrijzing en beperkt appartementenaanbod in Houten. Naast meer koopappartementen zijn er in de koopsector tekorten bij grondgebonden woningen in prijssegmenten tot € 350.000. Tegelijkertijd zien we ook bij luxere woningen (tweekappers en vrijstaande woningen boven € 450.000) een kwaliteitsvraag waarbij voldoende rijwoningen zijn boven € 350.000, maar onvoldoende tweekappers en vrijstaande woningen. De rijwoningen boven € 350.000 komen vrij door doorstroming van ouderen. Voor de vrijkomende woningen is een beperkte lokale behoefte. Daarvoor zijn de woningen vaak te duur. Zo wordt met deze woningen vooral een regionale vraag bediend, en met de huidige druk op de regionale woningmarkt zullen deze woningen afzet vinden. In de huursector is er een verschuiving van traditionele rijwoningen naar appartementen. Dit komt doordat de huursector steeds minder een functie heeft voor gezinnen met kinderen en steeds meer alleen voor alleenstaanden. Bovendien is betaalbaarheid van het wonen in de sociale huursector een belangrijke drijfveer voor woningzoekenden, waarbij appartementen beter scoren. Het tekort in de sociale huur bedraagt de komende decennia een kleine 1.100 woningen. Het tekort concentreert zich in de kortere termijn van 10 jaar (33% deel van de lokale

Viveste heeft gelijktijdig een onderzoek uitgevoerd gericht op de sociale huursector in het Kromme Rijngebied (Bunnik, Houten, Wijk bij Duurstede). Dit onderzoek gaat uit van een behoeftegroei van 4.990 woningen tot 2040 in de drie gemeenten samen (exclusief inloop woningtekort). In totaal voorziet dat onderzoek een behoefte aan tussen 1.200 en 1.350 sociale huurwoningen. Daarmee ligt dit in dezelfde range (een fractie hoger) als uit dit onderzoek blijkt: 1.100 op 4.300 toe te voegen woningen; al is dat wel alleen voor Houten. Verklaring voor dit verschil is met name het meerekenen van het woningtekort. Dit woningtekort drukt wat zwaarder op de huur.

behoefteontwikkeling in die periode). Daarna daalt de behoefte door een lagere huishoudensgroei in combinatie met welvaartsgroei, de voorkeuren van nieuwe generaties (meer pensioen, meer focus op koopwoningen) en de uitstroom van babyboomgeneraties.

- In de vrije sector huur is de behoefte tot 2030 ruim 400 woningen (bijna 10% van de behoefteontwikkeling). Volgens marktpartijen gaat het om woningen met een prijs van maximaal € 1.000. Na 2030 is de behoefte in de vrije sector huur volgens deze raming nog circa 65 woningen.

Overwegingen bij deze behoefte/dilemma's en oplossingsrichtingen

Door doorstroom- en substitutie-effecten is het niet altijd nodig exact te bouwen waar de behoefte zich voordoet. Bovendien voorzien woningen die voldoende aanwezig zijn in een woningbehoefte als alternatief voor mensen met een andere vraag, of voor de regionale vraag. Wij geven hierbij enkele overwegingen:

- De behoefte aan appartementen is groot. In de context van Houten (rekening houdend met de leefstijlen in Houten) zullen deze appartementen vooral niet in een te grootschalige stedelijke setting gerealiseerd moeten worden (hoogbouw en hoge dichtheden), maar eerder in een groenstedelijke setting. Zo is een 'grondgebonden toegankelijke woning' (het gemak van een appartement, maar ook met een tuintje) minstens zo in trek als een appartement.
- Indien beperkt op de appartementenvraag wordt ingespeeld zullen veel woningzoekers blijven zitten in hun huidige gezinswoning. Het potentiële aanbod aan woningen boven € 350.000 komt dan niet beschikbaar. Dit zelfde mechanisme speelt ook in de huursector. Toch betekent dit ook het risico dat mensen niet hun woning vinden die zij zoeken en een alternatief (moeten) zoeken buiten Houten. Een ander risico is dat ouderen onvoldoende een toegankelijke woning vinden en in een niet passende woonsituatie komen (ook met het risico van vereenzaming).
- Het tekort is groot in woningmarktsegmenten tot € 250.000 (appartementen) of € 350.000 (grondgebonden woningen). Vanuit de betaalmogelijkheden van woningzoekers (vooral ook jonge startende huishoudens die nog geen koopwoning hebben) is deze prijs voor velen het maximaal haalbare. Een deel kan de woonwens naar boven bijstellen, maar dat geldt zeker niet voor iedereen. We zien daardoor op veel plekken dat de prijsstijging van woningen stagneert. De rek is er uit aan de vraagkant. Kopers geven feitelijk aan dat zij de prijs voor de bestaande kwaliteiten als te hoog ervaren. Tegelijkertijd geldt dat deze segmenten in de huidige markt moeilijk te realiseren zijn. Als bij nieuwbouw voorzien wordt in deze vraag, zijn woningen na oplevering snel duurder. Het langdurig betaalbaar houden van deze woningen is dan ook moeilijk. Laat onverlet dat de vraag er wel is en dus alternatieve creatieve oplossingen gevonden moeten worden om op deze vraag in te spelen. Daarbij is te denken aan een combinatie van verkoop van huurwoningen, alternatieve bouwvormen, financieringsvormen en afspraken hierover met ontwikkelaars (publiek- of privaatrechtelijk).

Concluderend: vanuit de lokale behoefte zien we de volgende woningmarktopgaven:

- We zien een stevige vraag naar appartementen: huur en koop, samen circa 75% van de behoefte (30% sociale huur, 10% vrije sector huur, 35% koop). Dit kan ook in de vorm van 'grondgebonden toegankelijke/nultredenwoning'.
- In de koopsector zien we een bestendige vraag van grondgebonden woningen in verschillende segmenten. Dan gaat het om ongeveer 25% van de behoefte met een accent op de betaalbare segmenten tot € 350.000, al is nieuwbouwaanbod in hogere segmenten ook zeker gewenst.

Wonen en zorg in beeld

In Lekstroomverband is de behoefte aan wonen met zorg in beeld gebracht. Deze behoefte verandert door ontwikkelingen als langer thuis wonen met een zorgvraag, veranderende financiering en

indicatiestelling en veranderingen in bevolkingsopbouw. Bij de analyses rond deze ontwikkelingen maken we onderscheid naar de behoefte van ouderen, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische zorg- of begeleidingsvraag.

In deze analyse ligt de focus op de *woonvraag* die samenhangt met de behoefte aan zorg en ondersteuning. Om die reden hanteren we in dit rapport niet het in de zorgwereld gebruikelijke onderscheid tussen intramurale en extramurale zorg. Dit onderscheid zegt immers primair iets over de financiering van de zorg en steeds minder over de verschijningsvorm van het vastgoed. We zien een trend in Nederland dat men echt intramuraal vastgoed alleen terug vindt in voorzieningen voor groepswonen (dementie) en als cliënten bedlegerig zijn of terminaal.

Ouderen met een zware zorgvraag wonen meestal in een geclusterde woonvorm, maar het is soms ook mogelijk in een reguliere woning intensieve zorg te ontvangen (bijvoorbeeld met een Volledig Pakket Thuis/VPT). Andersom komt het bij ouderen voor dat mensen *zonder* zware zorgvraag er toch voor kiezen in een geclusterde woonvorm te gaan wonen (bijvoorbeeld een serviceflat).

Ouderen

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

Nadere analyse van vraag en aanbod rond wonen met zorg voor ouderen die een beroep doen op Wlz-zorg, inclusief afstemming op de lokale behoefteprognose, laat het volgende beeld zien van de behoefteontwikkeling.

Tabel 3.2: behoefteontwikkeling woonvormen voor cliënten met somatische en psychogeriatrische aandoeningen

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

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

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

C = 45 Warande DLS + 96 Houtens Erf = 141

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

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

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

Mensen met een verstandelijke beperking [(L)VB]

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

Vanuit de zorgpartners is aangegeven dat in Houten de vraag van mensen met een verstandelijke beperking gemiddeld groter is, vanwege de aanwezige zorgorganisaties. Om recht te doen aan de lokale behoefte en de hier genoemde overwegingen, nemen we voor plaatsen met "24/7-zorg aanwezig", het gemiddelde van de (te) hoge raming uit het regio-onderzoek en de (te) lage raming op basis van landelijke normen. Waar we de behoefte aan plaatsen met "24-7-zorg aanwezig" ten opzichte van het regionale onderzoek naar beneden is bijgesteld, schatten we de behoefte aan "plaatsen met 24/7-zorg in nabijheid" hoger in. Daarmee komen we uit op een totale behoeftegroei van 135 eenheden, in plaats van 175 eenheden (zoals in het Lekstroomonderzoek wordt aangegeven).

Het is desalniettemin aan te bevelen periodiek te monitoren of en in welke mate de vergrijzing van de VG-doelgroep invloed heeft op de ontwikkeling van de woonzorgbehoefte.

Tabel 3.3: behoefteontwikkeling woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking

	Aanbod 2017		Behoefteontwikkeling 2017 – 2025		Behoefteontwikkeling 2025 - 2035	
	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij	24/7 zorg aanwezig	24/7 zorg nabij
Totaal	188	onbekend	+40	+25	+40 (t.o.v. 2025)	+30 (t.o.v. 2025)

Bron: raming op basis van demografische ontwikkeling Houten en huidige woonzorgbehoefte.

Op basis van de getallen in de Woonzorgplanner van de gemeente Houten en input van zorgaanbieders en zorgkantoren elders in het land ramen wij een groei van 80 woningen (40+40) voor woonzorgvormen

met 24/7 zorg aanwezig bovenop de huidige 188 plaatsen; en 55 extra woningen (25+30) voor woonzorgvormen met 24/7 zorg in de nabijheid. Deze laatste categorie betreft doorgaans kleine sociale huurappartementen met een maximale huurprijs van rond € 400 / € 450 vanwege beperkte betaalmogelijkheden van deze groep; zij komen wel in aanmerking voor een woning met een hogere huurprijs, maar betalen ondanks huurtoeslag toch een hoger huurbedrag (niet het volledige bedrag wordt gesubsidieerd).

Uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg met verblijf

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

Tabel 3.4: jaarlijkse behoefte aan uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg

	Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang	Uitstroom uit jeugdzorg
Aantal per jaar	20	10

Bron: Regio Lekstroom, onderzoek uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang, inschatting gemeente Houten

De verwachting is dat de behoefte zich spreidt over de regio: of op de plek waar mensen vandaan komen, of waar zij hun netwerk (in de beschermd wonen voorziening) hebben opgebouwd. Deze uitstroom is ook noodzakelijk om beschermd wonen of maatschappelijke opvang beschikbaar te houden voor nieuwe instroom die hierop is aangewezen.

Voor de doelgroep jeugd is de verwachte jaarlijkse uitstroom uit een residentiële jeugdzorgsetting geraamd op 10 jongeren per jaar. Zij gaan richting zelfstandige woonvormen en tussenvormen zoals kamertrainings- en magic mixconcepten. Waarbij ook gedacht kan worden aan gemengd, sociaal en doorstromingsgericht woon-werkconcept met toezicht, eventueel via samenwonen van GGZ-cliënten, jeugd en jongeren tegen een lage huur, in ruil voor bijvoorbeeld een actieve bijdrage aan de gemeenschap.

Voor jeugd met een hulpverleningsverleden is soms een tussenstap nodig naar zelfstandig wonen. Een aangesloten wooncarrière voor jongeren na hun jeugdtraject is van belang. Tot aan het regulier wonen met ambulante begeleiding moet er op deze ladder genoeg aanbod aan tussenvormen zijn om doorstroming te bewerkstelligen. De stap van groepswonen in de jeugdzorg naar het zelfstandig wonen of het beschermd wonen is in veel gevallen te groot.

Concluderend: de behoefte aan zelfstandig verzorgd wonen voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking groeit; maar ook de behoefte aan geclusterd wonen met zorg nabij. Voor een deel betreft dit een geclusterde woonvorm waar nabijheid van zorg niet direct nodig is. Daar zal in het programma rekening mee gehouden moeten worden door bouwvormen met de mogelijkheid van ontmoeting.

- Voor ouderen zijn tot 2035 circa 680 woningen in een geclusterde zelfstandige woonvorm gewenst. Dit is onderdeel van de geraamde woningbehoefte. Een (klein maar groeiend) deel van deze woningen is voor mensen met dementie.

- Daarnaast is voor ouderen, zeker na 2025, meer woonaanbod nodig voor mensen die aangewezen zijn op 24/7 aanwezige Wlz-gefinancierde zorg: dit betreft 260 plaatsen voor dementerenden en 110 plaatsen voor mensen met een somatische aandoening. Dit vraagt ruimte voor 370 plaatsen in een geclusterde woonvorm met zorg nabij. Dit komt bovenop de geraamde woningbehoefte.
- Voor uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking zijn zeer goedkope appartementen gewenst, liefst nabij zorg. Het gaat om circa 20 woningen die jaarlijks voor deze groepen beschikbaar moeten zijn.
- Ook voor uitstroom uit jeugdzorg is aansluitend woonaanbod nodig. Dan gaat het zowel om jaarlijks 10 plekken in bijvoorbeeld een kamertrainingscentrum of groepswonen met een gemeenschappelijke ruimte.
- Vanuit de maatschappelijke opgave voor bijzondere doelgroepen is er een pleidooi voor meer woonvormen met een combinatie van bewoners die kunnen worden gekenschetst als dragers en vragers. Ook liggen er kansen door aanbod van verschillende zorgaanbieders (voor verschillende zorgdoelgroepen) te bundelen ten behoeve van schaalvoordelen en daarmee kansen te creëren voor spreiding van aanbod over de verschillende delen van Houten.

Woningbehoefte en leefstijlen

Het is niet zo dat een bepaalde woonbehoefte alleen komt van één specifieke leefstijl. Mensen met een traditionele waardeoriëntatie kiezen net als mensen met een meer (post)moderne waardeoriëntatie voor appartementen. Wel zijn omgevingskenmerken en verschijningsvorm verschillend. Gechargeerd gesteld: van meer traditioneel, met gelijkgestemden, minder stedelijk en dynamisch bij een traditionele waardeoriëntatie naar meer variatie in architectuur en bewoning, stedelijker en met meer uitgaansvoorzieningen om de hoek bij (post)moderne oriëntatie.

De afgelopen jaren trok Houten in ongeveer gelijke mate zowel mensen met een meer traditionele waardeoriëntatie, als met een (post)moderne waardeoriëntatie. Als we kijken naar de waardeoriëntatie in Houten zien we bij de eerdere generaties in Houten een meer traditionele waardeoriëntatie. Zij bepalen ook in belangrijke mate de appartementenvraag op korte termijn. Huidige nieuwkomers (in Houten-Zuid) hebben vaak een meer (post)moderne waardeoriëntatie. Dit vertaalt zich op termijn ook terug in een vraag naar andere appartementenwoonmilieus (voor hun kinderen of als zij zelf verhuizen naar een comfortabele woning).

Tabel 3.5: gewenste omgevingskenmerken per leefstijl

Voorkeuren traditionele waardeoriëntatie	Voorkeuren (post)moderne waardeoriëntatie
• Rust, ruimte • Veiligheid • Dorps/groenstedelijk • Traditionele uitstraling • Met gelijkgestemden • Meer koop dan huur	• Gericht op beleven • Ervaring boven bezit • Diversiteit • Stedelijk • Individualistischer • Immateriële waarden

Bron: Motivaction, BSR.

Concluderend: in grote lijnen zien we de volgende verdeling van de lokale woningbehoefte naar woonmilieus:

Tabel 3.6: verdeling lokale woningbehoefte naar woonvormen en leefstijlen (2019 - 2040)

	Traditionele waardeoriëntatie	(Post)moderne waardeoriëntatie
Grondgebonden milieu	Nihil	800
Appartementen milieu	3.100	400

Bron: verhuisgegevens CBS-microdata in combinatie met BSR-model leefstijlen, bewerking Companen.

Scenario's: meer bouwen dan het nul-scenario

Wij hebben naast de voorgaande analyse van de lokale vraag (nul-scenario met 4.300 woningen) een tweetal scenario's uitgewerkt die uitgaan van extra vestiging van nieuwkomers van buiten de gemeente Houten: plus een aanname van ruim 3.000 woningen extra ten opzichte van het nul-scenario. De scenario's zijn bedoeld om bij extra groei de hoeken van het speelveld te verkennen.

- Het eerste scenario heeft als uitgangspunt dat Houten haar kwaliteiten voor mensen met een traditioneel waardepatroon volop bedient.
- Het tweede scenario heeft als uitgangspunt dat Houten de mogelijkheden voor het bedienen van (post)moderne leefstijlen volop benut.

Op basis van vergelijking met het woningmarktonderzoek dat begin 2019 is uitgevoerd voor de regio U16 kunnen we een inschatting maken van de extra vraag die Houten hiermee moet aanboren ten opzichte van de huidige vestiging. Hierbij kijken we enerzijds (in scenario 1) naar het profiel van vestigers in nabijgelegen gemeenten die meer huishoudens met een 'traditionele waardeoriëntatie' aantrekken, zoals Nieuwegein en IJsselstein. Anderzijds kijken we in het tweede scenario naar het vestigingsprofiel in gemeenten waar meer mensen met een (post)moderne leefstijl gaan wonen, zoals Bunnik en Zeist. De afgelopen jaren heeft Houten beiden groepen weten te trekken (met name in Houten-Zuid ook mensen met een postmoderne waardeoriëntatie).

De verschillende (vestigings)profielen zijn weergegeven in de volgende tabel:

Tabel 3.7: scenario's extra woningbouw voor regionale opgave

	Scenario 1: programma traditionele waardeoriëntatie		Scenario 2: programma (post) moderne waardeoriëntatie	
	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal
Huur eengezins	13%	400	25%	750
Huur appartement	13%	400	20%	600
Koop rij	39%	1.150	30%	900
Koop 2-1 kap	7%	200	0%	0
Koop vrijstaand	8%	250	5%	150
Koop appartement	20%	600	20%	600

Bron: nadere analyse op regionaal woningmarktonderzoek U16 (2019).

- Bij scenario 1, gericht op de traditionele waardeoriëntatie, zien we vooral een vraag naar meer grondgebonden koopwoningen in verschillende vormen. Deze groep vragers komen vooral uit de gemeenten Utrecht, IJsselstein en Nieuwegein naar Houten. Om 3.000 woningen aan deze groep vestigers te verhuren/verkopen is extra vestiging ten opzichte van de trendmatige vestiging nodig. Deze vestiging van mensen met een traditionele waardeoriëntatie moet daartoe 30% hoger zijn dan de trendmatige beweging van deze groep in de afgelopen jaren.
- Bij scenario 2, gericht op het trekken van nu nog ondervertegenwoordigde (post)moderne leefstijlen, zien we een relatief grotere vraag naar meer huurwoningen (in belangrijke mate ook vrije sector huur). Deze groep vragers trekt Houten vooral uit de gemeenten Utrecht, Bunnik en Zeist. Deze vestiging van mensen met een (post)moderne waardeoriëntatie moet daartoe 30% hoger zijn dan de trendmatige beweging van deze groep in de afgelopen jaren (richting met name Houten-Zuid).

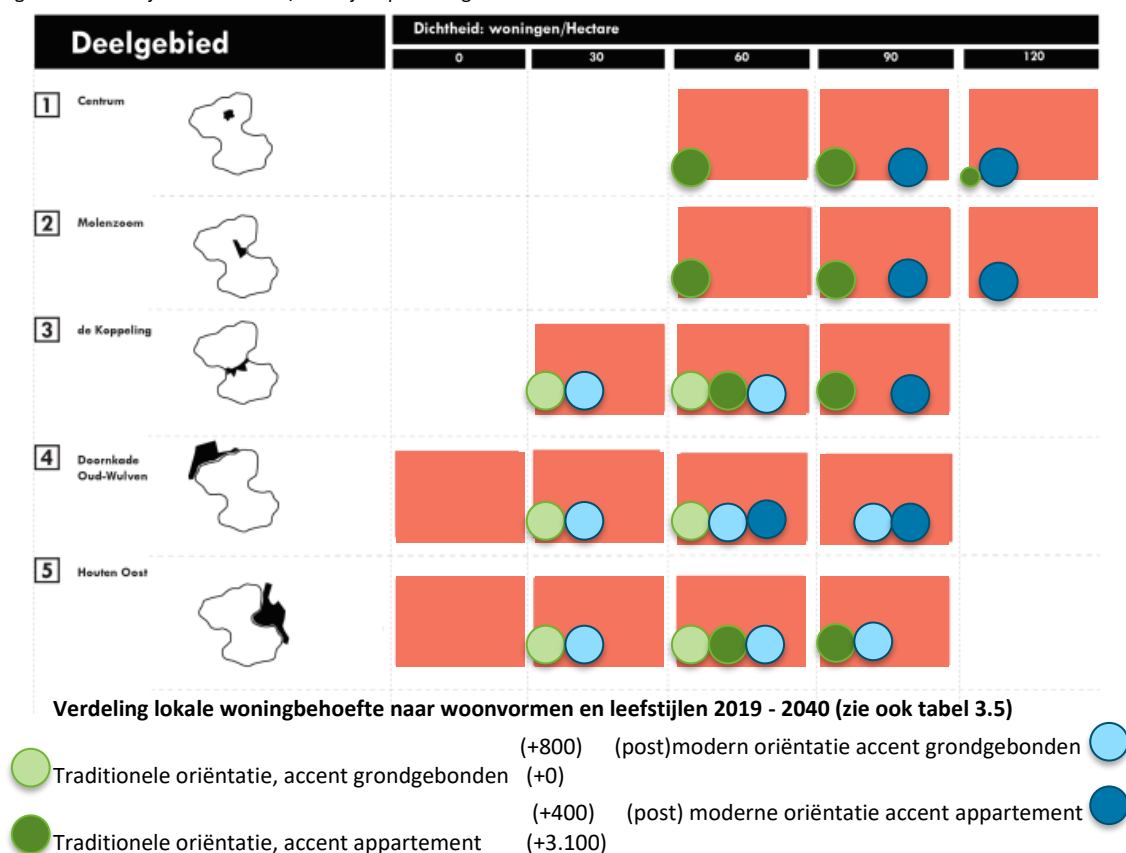
Concluderend: in beide scenario's is in gelijke mate extra vestiging nodig van de betreffende leefstijlen ten opzichte van de afgelopen periode. Beide scenario's zijn vanuit de marktvraag even kansrijk. Wel is het zo dat Houten op dit moment naar imago meer aansluit bij het eerste scenario. Dit betekent dat het tweede scenario wel extra inzet vraagt op profilering en verandering van woonmilieus in Houten; met als risico dat dit soms conflicteert met de wensen van de huidige bevolking (rust en veiligheid, versus dynamiek en beleving).

4 Zoekgebieden ruimtelijke koers

In het kader van de Ruimtelijke Koers is een aantal ruimtelijke modellen uitgewerkt. Daarin worden verschillende zoekgebieden onderscheiden die invulling kunnen geven aan de woningbehoefte. Deze zoekgebieden toetsen we aan de woningbehoefte uit Houten; in eerste instantie vanuit het nul-scenario, in tweede instantie vanuit de kansen om met deze zoekgebieden invulling te geven aan de geconstateerde regionale behoefte in scenario 1 (vestiging traditionele waardeoriëntatie) en scenario 2 (vestiging (post) moderne waardeoriëntatie).

Per zoekgebied schetsen we in verschillende uitwerkingen van dichtheden de kansen om op specifieke woonwensen in te spelen. Daarbij gaat het om richtingen. Om als bouwsteen voor afwegingen te kunnen bieden is dit vrij absoluut weergegeven. In de praktijk lopen woonvoorkeuren meer in elkaar over.

Figuur 4.1: kansrijke woonmilieus/leefstijlen per zoekgebied



Bron: Ruimtelijke Modellen gemeente Houten, kansrijke leefstijlen indicatie Companen.

Bij een traditionele waardeoriëntatie passen woonmilieus in lagere (minder stedelijke) dichtheden. Bij moderne waardeoriëntatie komen ook stedelijkere dichtheden in beeld. Woongebieden die kansrijk zijn voor meerdere potentiële vragersgroepen (meerdere rondjes) bieden flexibiliteit om in te spelen op de lokale vraag. In het centrum zou je in ook in (wat) hogere dichtheden de lokale meer traditioneel georiënteerde vraag kunnen bedienen; in belangrijke mate vanwege de voorzieningenfunctie van dit gebied. Een groenstedelijke setting sluit echter beter aan bij hun woonwens dan een meer grootstedelijke setting. Bij een zoekgebied als Doornkade zien we door de nabijheid van Utrecht vooral een kans voor het bedienen van een (post)moderne leefstijl. Bij Houten-Oost zien we mogelijkheden voor zowel traditioneel als (post)modern georiënteerde leefstijlen; in beperkte mate door een appartementen woonmilieu.

4.1 Kansen ontwikkelingen per zoekgebied

Per locatie geven we enkele overwegingen vanuit de woningmarkt:

Centrum Houten

Programma en leefstijlen	Bij lagere dichtheden (tot 60 woningen per hectare) kansrijk voor lokale woningzoekenden, passend bij het huidige profiel van Houten. Zowel voor jongeren die het huis verlaten als voor kleine huishoudens, waaronder ouderen die doorstromen. Variatie sociale en vrije sector huur en koopappartementen. Bij hogere dichtheden (vanaf 60 woningen per hectare) ook extra mogelijkheden voor (post)moderne leefstijlen. Dat vraagt een grotere variatie aan woonconcepten. In dat geval zal het voorzieningenaanbod in het centrum ook meer passend moeten zijn bij deze leefstijlen, waarbij minder inzet op functionaliteit (winkelen) en meer op beleving en vermaak een belangrijke richting is. De inzet op meer variatie en meer beleving in het centrum vraagt transformaties naar meer uitgaan en beleving. Dit kan in het bestaande gebouwde gebied alleen in geleidelijkheid. Dit is dan ook een richting die veel tijd en inzet vergt en daardoor pas op termijn tot herkenning leidt bij de doelgroep. Risico is bovendien dat deze profilering van Houten op gespannen voet staat met de lokale vraag die meer uitgaat van rust en functionaliteit. <i>Kansrijke segmenten voor invulling, waarbij de vinkjes aangeven hoe je optimaal in dit scenario de lokale behoefte kunt bedienen.</i> <table><tr><th></th><th>Dichtheid won/ha</th><th>60</th><th>Dichtheid won/ha</th><th>90</th><th>Dichtheid won/ha</th><th>120</th></tr><tr><td>Trad. ggb</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Trad. app</td><td>✓ ✓</td><td></td><td>✓ ✓</td><td></td><td>✓</td><td></td></tr><tr><td>Modern ggb</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Modern app</td><td></td><td></td><td>✓</td><td></td><td>✓ ✓ ✓</td><td></td></tr></table>		Dichtheid won/ha	60	Dichtheid won/ha	90	Dichtheid won/ha	120	Trad. ggb							Trad. app	✓ ✓		✓ ✓		✓		Modern ggb							Modern app			✓		✓ ✓ ✓	
	Dichtheid won/ha	60	Dichtheid won/ha	90	Dichtheid won/ha	120																														
Trad. ggb																																				
Trad. app	✓ ✓		✓ ✓		✓																															
Modern ggb																																				
Modern app			✓		✓ ✓ ✓																															
Profilering van Houten	Het centrumgebied is belangrijk voor de profilering van Houten. Veranderingen in het centrum hebben een brede uitstraling op de hele gebouwde omgeving. Dit biedt kansen Houten bekend te maken bij nieuwe leefstijlen. Dit vergt tijd en staat mogelijk op gespannen voet met de wensen van de huidige Houtense bevolking.																																			
Woningmarkt- en doorstroomeffecten	Inzet voor de lokale vraag kan in belangrijke mate bijdrage aan de doorstroming en daarmee betere match van vraag en aanbod.																																			
Sociaal maatschappelijke effecten richting 2040	Het centrumgebied heeft potentieel een functie als huiskamer/ontmoetingsplek van de kern. Een ontwikkeling die gericht is op een stedelijker dynamiek kan deze functie onder druk zetten.																																			
Kansen voor bestaande woningvoorraad	Nieuwbouw voor de Houtense doorstroomvraag in het centrum leidt tot doorstroming uit de kern; en daarmee tot mutaties. Het moment van mutatie is ook het moment van investeren in de woningen; inclusief verduurzaming. Een programma gericht op de lokale vraag draagt het meest bij aan de verduurzaming van de Houtense woningvoorraad.																																			
Traditionele oriëntatie																																				
Moderne oriëntatie																																				
 Delftpoorzone, Delft  Harmerkwartier, Amsterdam																																				

Molenzoom

Programma en leefstijlen	Bij lagere dichtheden (tot 60 woningen per hectare) kansrijk voor lokale woningzoekenden, passend bij het huidige profiel van Houten. Enerzijds voor jongeren die het huis verlaten en anderzijds voor kleine huishoudens, waaronder ouderen die doorstromen. Variatie van sociale huur, vrije sector huur en koop appartementen. Vooral de zoekgebieden richting het centrum zijn kansrijk vanwege de nabijheid van voorzieningen. Bij hogere dichtheden (vanaf 60 woningen per hectare) mogelijkheden voor (post)moderne leefstijlen. Dat vraagt een grotere variatie aan woonconcepten, waarbij er extra aandacht moet zijn aan een omgeving passend bij deze leefstijlen, gericht op beleving en vermaak. Bij ontwikkelingen in Molenzoom kan dit meer abrupt dan in het centrum. Het is immers geen transformatie van woonmilieus, maar het creëren van een nieuw woonmilieu. Ook kan dit woonmilieu in dit zoekgebied meer los van het bestaande profiel van Houten ontwikkeld worden. <i>Kansrijke segmenten voor invulling, waarbij de vinkjes aangeven hoe je optimaal in dit scenario de lokale behoefte kunt bedienen.</i> <table><tr><th></th><th>Dichtheid won/ha</th><th>60</th><th>Dichtheid won/ha</th><th>90</th><th>Dichtheid won/ha</th><th>120</th></tr><tr><td>Trad. ggb</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Trad. app</td><td>✓ ✓ ✓</td><td></td><td>✓ ✓ ✓</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Modern ggb</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Modern app</td><td></td><td></td><td>✓ ✓</td><td></td><td>✓ ✓ ✓ ✓</td><td></td></tr></table>		Dichtheid won/ha	60	Dichtheid won/ha	90	Dichtheid won/ha	120	Trad. ggb							Trad. app	✓ ✓ ✓		✓ ✓ ✓				Modern ggb							Modern app			✓ ✓		✓ ✓ ✓ ✓	
	Dichtheid won/ha	60	Dichtheid won/ha	90	Dichtheid won/ha	120																														
Trad. ggb																																				
Trad. app	✓ ✓ ✓		✓ ✓ ✓																																	
Modern ggb																																				
Modern app			✓ ✓		✓ ✓ ✓ ✓																															
Profilering van Houten	De ontwikkeling van Molenzoom biedt kansen om een uniek nieuw woonmilieu neer te zetten zonder het oorspronkelijke (gewaardeerde) woonmilieu van Houten aan te tasten. Daardoor zal deze ontwikkeling ook minder betekenis hebben voor de profilering van Houten dan een ontwikkeling in het centrum. Voor de lokale vraag biedt met name de centrumzijde van Molenzoom kansen om in te spelen op de lokale behoefte. In dat geval verandert dit weinig aan de profilering van Houten.																																			
Woningmarkt- en doorstroomeffecten	Inzet voor de lokale vraag kan in belangrijke mate bijdrage aan de doorstroming en daarmee betere match van vraag en aanbod.																																			
Sociaal maatschappelijke effecten richting 2040	Molenzoom heeft nauwelijks een functie voor ontmoeting en wonen met zorg, al zijn er nu wel met Molen20 de nodige ontwikkelingen. Met name de centrumzijde biedt kansen voor mensen die nabij voorzieningen willen wonen; in het bijzonder ook de behoefte aan woonzorgconcepten. Daarmee kan vooral ook de vergrijzende vraag uit omliggende wijken worden aangesproken.																																			
Kansen voor bestaande woningvoorraad	Nieuwbouw voor de Houtense doorstroomvraag in Molenzoom leidt tot doorstroming uit de kern; en daarmee tot mutaties. Het moment van mutatie is ook het moment van investeren in de woningen; inclusief verduurzaming. Een programma gericht op de lokale vraag draagt het meest bij aan de verduurzaming van de Houtense woningvoorraad.																																			
Traditionele oriëntatie		Moderne oriëntatie																																		
 Delftspoorzone, Delft IJburg, Amsterdam Borneo Sporenburg, Amsterdam		 Zuivelfabriek, Eindhoven																																		

De Koppeling

Programma en leefstijlen	Dit zoekgebied ligt tussen verschillende gebieden in. Daarmee biedt dit zoekgebied ook mogelijkheden voor veel verschillende leefstijlen/woonmilieus. De afstand tot het centrum en de voorzieningen is echter relatief groot. In lage dichtheden (tot 30 woningen per hectare) is er vooral een kans voor het realiseren van een grondgebonden woonmilieu voor verschillende leefstijlen. In hogere dichtheden (vanaf 60 woningen per hectare) zijn er mogelijkheden voor een meer appartementenmilieu, ook voor verschillende leefstijlen. Bij een gemiddelde dichtheid ligt een appartementenmilieu voor een (post)moderne leefstijl minder voor de hand vanwege het weinig onderscheidende vermogen van een dergelijk woonmilieu voor deze leefstijl. Bij een nieuw station bij De Koppeling ontstaan nieuwe kansen voor een woonmilieu dat ook, of misschien wel juist, (post)moderne leefstijlen aanspreekt. <i>Kansrijke segmenten voor invulling, waarbij de vinkjes aangeven hoe je optimaal in dit scenario de lokale behoefte kunt bedienen.</i> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Dichtheid 30 won/ha</th><th>Dichtheid 60 won/ha</th><th>Dichtheid 90 won/ha</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Trad. ggb</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Trad. app</td><td></td><td>✓ ✓</td><td></td></tr> <tr> <td>Modern ggb</td><td>✓ ✓</td><td>✓</td><td></td></tr> <tr> <td>Modern app</td><td></td><td></td><td>✓</td></tr> </tbody> </table>				Dichtheid 30 won/ha	Dichtheid 60 won/ha	Dichtheid 90 won/ha	Trad. ggb				Trad. app		✓ ✓		Modern ggb	✓ ✓	✓		Modern app			✓
	Dichtheid 30 won/ha	Dichtheid 60 won/ha	Dichtheid 90 won/ha																				
Trad. ggb																							
Trad. app		✓ ✓																					
Modern ggb	✓ ✓	✓																					
Modern app			✓																				
Profilering van Houten	De ontwikkeling van De Koppeling past waarschijnlijk goed in de herkenbare woonmilieus van Houten. Daarmee biedt het geen specifieke kansen voor profilering van nieuwe leefstijlen, tenzij hier een OV-knooppunt kan worden gerealiseerd waardoor een nieuw knooppunt in Houten ontstaat. De ontwikkeling kent vanuit de lokale woningvraag geen risico.																						
Woningmarkt- en doorstroomeffecten	Inzet voor de lokale vraag kan in belangrijke mate bijdrage aan de doorstroming en daarmee betere match van vraag en aanbod.																						
Sociaal maatschappelijke effecten richting 2040	De Koppeling kan een nieuw woonmilieu bieden voor de leefstijlen met een meer traditionele waardeoriëntatie en met een (post)moderne waardeoriëntatie. Daarmee ontstaan ook kansen voor nieuwe (gemengde) collectieve woonvormen waarmee ontmoeting bevorderd kan worden. Keerzijde is wel de afstand tot centrumvoorzieningen. Die is in De Koppeling relatief groot.																						
Kansen voor bestaande woningvoorraad	Nieuwbouw voor de Houtense doorstroomvraag in De Koppeling leidt tot doorstroming uit verschillende delen van Houten, ook de nieuwere delen waar een minder grote verduurzamings- en vernieuwingsopgave ligt. Daarmee is nieuwbouw in dit zoekgebied iets minder kansrijk voor vernieuwing in de bestaande voorraad. Zeker als meer voor de vraag van buiten Houten wordt toegevoegd.																						
Traditionele oriëntatie		Moderne oriëntatie																					
 		 																					

Doornkade

Programma en leefstijlen	Dit zoekgebied ligt tussen Utrecht en Houten. Door de ligging in de meer stedelijke zone is dit zoekgebied meer passend voor de (post)moderne leefstijlen dan voor leefstijlen met een traditioneel waardepatroon. Dat geldt in het bijzonder voor mensen gericht op appartementen. Voor mensen met een (post)moderne leefstijl zijn appartementen in dit potentieel goed bereikbare zoekgebied (met OV, snelfiets, auto) juist wel heel goed. Dan gaat het om de mobiele stedelijke leefstijlgroepen. In lage dichtheden is er vooral een kans voor het realiseren van een grondgebonden woonmilieu voor verschillende leefstijlen. In hogere dichtheden zijn er mogelijkheden voor een appartementenmilieu voor (post)moderne leefstijlen. <i>Kansrijke segmenten voor invulling, waarbij de vinkjes aangeven hoe je optimaal in dit scenario de lokale behoefte kunt bedienen.</i> <table> <tr> <th></th><th>Dichtheid 30 won/ha</th><th>Dichtheid 60 won/ha</th><th>Dichtheid 90 won/ha</th></tr> <tr> <td>Trad. ggb</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td></tr> <tr> <td>Trad. app</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Modern ggb</td><td>✓ ✓</td><td>✓ ✓</td><td>✓ ✓</td></tr> <tr> <td>Modern app</td><td></td><td>✓ ✓</td><td>✓ ✓ ✓</td></tr> </table>				Dichtheid 30 won/ha	Dichtheid 60 won/ha	Dichtheid 90 won/ha	Trad. ggb	✓	✓		Trad. app				Modern ggb	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	Modern app		✓ ✓	✓ ✓ ✓
	Dichtheid 30 won/ha	Dichtheid 60 won/ha	Dichtheid 90 won/ha																				
Trad. ggb	✓	✓																					
Trad. app																							
Modern ggb	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓																				
Modern app		✓ ✓	✓ ✓ ✓																				
Profilering van Houten	De ontwikkeling van Doornkade biedt kansen voor een goed ontsloten nieuw woonmilieu. Dit zal beperkt aanhaken bij het huidige woonmilieu van Houten (contrasterend met aangrenzende wijken?). De kans bestaat dat het meer wordt gezien als buitenwijk van Utrecht dan van Houten.																						
Woningmarkt- en doorstroomeffecten	Inzet voor de lokale vraag is heel beperkt. Daardoor is er ook weinig doorstroming voorzien.																						
Sociaal maatschappelijke effecten richting 2040	Voor de lokale vraag is dit zoekgebied potentieel van beperkte betekenis. Het is dan ook niet logisch om hier een lokale woonzorgvraag in belangrijke mate op te vangen. Ontmoeting, herkenning en burenhulp zijn in deze constellatie als kritisch te bestempelen.																						
Kansen voor bestaande woningvoorraad	Doorstroming zal beperkt plaatsvinden. Hierdoor zullen mensen langer in hun woning blijven wonen. Dit wetende kan het zijn dat een groep kiest voor het toch maar aanpassen van de huidige woning. Dit zal echter van beperkte betekenis zijn.																						
Traditionele oriëntatie	Moderne oriëntatie																						
 Almere Nieuwpeet		 Buiksloterham, Amsterdam Wonen-werken, Hamekwartier																					

Houten-Oost

Programma en leefstijlen	Dit zoekgebied lijkt zich vooral te lenen voor een ontwikkeling die duidelijk in het verlengde ligt van de ontwikkelingen die Houten de afgelopen decennia heeft gekenmerkt; zij het in een modernere jas. Dit zoekgebied raakt duidelijk de huidige bebouwing. Daarmee liggen er kansen om zeker tegen de kern aan een woonmilieu met appartementen te realiseren. <i>Kansrijke segmenten voor invulling, waarbij de vinkjes aangeven hoe je optimaal in dit scenario de lokale behoefte kunt bedienen.</i> <table><tr><th></th><th>Dichtheid won/ha</th><th>30</th><th>Dichtheid won/ha</th><th>60</th><th>Dichtheid won/ha</th><th>90</th></tr><tr><td>Trad. ggb</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Trad. app</td><td></td><td></td><td>✓ ✓ ✓</td><td></td><td>✓ ✓ ✓</td><td></td></tr><tr><td>Modern ggb</td><td>✓ ✓ ✓</td><td></td><td>✓ ✓ ✓</td><td></td><td>✓ ✓ ✓</td><td></td></tr><tr><td>Modern app</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				Dichtheid won/ha	30	Dichtheid won/ha	60	Dichtheid won/ha	90	Trad. ggb	✓		✓				Trad. app			✓ ✓ ✓		✓ ✓ ✓		Modern ggb	✓ ✓ ✓		✓ ✓ ✓		✓ ✓ ✓		Modern app						
	Dichtheid won/ha	30	Dichtheid won/ha	60	Dichtheid won/ha	90																																
Trad. ggb	✓		✓																																			
Trad. app			✓ ✓ ✓		✓ ✓ ✓																																	
Modern ggb	✓ ✓ ✓		✓ ✓ ✓		✓ ✓ ✓																																	
Modern app																																						
Profilering van Houten	De ontwikkeling van Houten-Oost sluit aan bij de huidige profilering van Houten.																																					
Woningmarkt- en doorstroomeffecten	Zeker bij een programma met dichtheden van 60 woningen per hectare liggen er veel kansen voor doorstroming: enerzijds voor mensen die wooncarrière willen maken naar een andere grondgebonden woning. Anderzijds voor mensen die willen verhuizen naar een comfortabeler woning (kleine huishoudens en empty-nesters).																																					
Sociaal maatschappelijke effecten richting 2040	De schaal van de voorziene ontwikkeling biedt mogelijkheden om op wijkniveau ontmoeting te organiseren en ook diensten en voorzieningen aan te bieden. Zeker ook omdat in deze ontwikkeling goed wordt ingespeeld op de lokale vraag en aansluiting kan worden gezocht met naastgelegen wijken.																																					
Kansen voor bestaande woningvoorraad	Nieuwbouw voor de Houtense doorstroomvraag in Houten-Oost leidt tot doorstroming uit de kern; en daarmee tot mutaties. Het moment van mutatie is ook het moment van investeren in de woningen; inclusief verduurzaming. Een programma gericht op de lokale vraag draagt het meest bij aan de verduurzaming van de Houtense woningvoorraad.																																					
Traditionele oriëntatie		Moderne oriëntatie																																				
 Almere		 Veerse Wende, Veere																																				
		 Hammarby, Zweden																																				
		 Eco-Village, Almere																																				

4.2 Vergelijking met de ruimtelijke modellen

Op basis van de taxatie van verschillende zoekgebieden kunnen we bij de ruimtelijke modellen die in het traject van de Ruimtelijke Koers zijn uitgewerkt enkele kansen en risico's plaatsen:

	Kansen	Risico's
Model 1 : compacte stad	• Profilering Houten • Op Molenzoom kans voor snelle ontwikkeling, in Centrum voor beeldvorming • Sluit aan bij een herkenbare regionale vraag	• Weinig doorstroming in de stad • Weinig vernieuwing bestaande voorraad • Veel instroom nieuwe leefstijlen nodig • Minder ontmoetingsmogelijkheden voor bestaande bewoners
Model 2: ketting van knopen	• Doorstroming door ontwikkelingen in centrum, De Koppeling en Houten-Oost • Sluit grotendeels aan bij lokale vraag • Kansen voor ontmoeting wonen en zorg • Kansen voor vernieuwing bestaande voorraad	• Weinig profiel voor nieuwe leefstijlgroepen • Regionale opgave beperkt bediend • Ontwikkeling Doornkade staat naar woonmilieu los van Houten (Utrechtse wijk)
Model 3: herdefinitie oostrand	• Enige doorstroming door ontwikkelingen in centrum, De Koppeling en Houten-Oost • Kansen voor ontmoeting wonen en zorg op verschillende zoekgebieden: in Oost met voldoende schaal voor vernieuwende ontwikkelingen • Kansen voor vernieuwing bestaande voorraad	• Te weinig aanbod voor starters en kleine huishoudens. Meer van hetzelfde • Geen profiel voor nieuwe leefstijlgroepen • Veel aanbod voor vraag met traditionele waardeoriëntatie die Houten weet aan te trekken. Onzeker of die vraag in de regio naar de toekomst in voldoende mate aanwezig is.
Model 4: ontwikkeling noordzijde	• Kansen voor realisatie nieuwe woonmilieus op Doornkade • Kansen voor profilering met woonmilieus in Centrum en Doornkade • Molenzoom naar dichtheid aansluitend bij woonmilieu in omliggende wijken ontwikkelen, doorstroming in Houten-Noord • In Houten-Noord enige kansen voor vernieuwing vastgoedportefeuille Viveste	• Lokale vraag wordt beperkt bediend • Doorstroming stagneert, beperkte kansen voor vernieuwing • Sociale opgave moet in bestaande wijken opgelost worden, weinig passende woonmilieus om dit te bedienen

4.3 Bouwsteen afweging woningbouw

Om vanuit woningmarktperspectief een bouwsteen te bieden voor het programma van Houten de komende jaren (tot 2040) geven we een advies over mogelijke ontwikkelrichtingen. Dit advies betreft dus enkel de woningbehoefte en de financiële mogelijkheden van de woonconsument. Daarbij is geen rekening gehouden met de financiële haalbaarheid van plannen, effecten op mobiliteit of de ruimtelijke wenselijkheid (andere bouwstenen voor de Ruimtelijke Koers). De samenhangende afweging van deze aspecten kan leiden tot een ander (integraal) optimaal programma.

Gelet op de analyses en beoordeling van zoekgebieden en de ruimtelijke modellen, doen wij het volgende advies van het gewenste ruimtelijke programma op basis van een taxatie van de woningmarkt (redelijk sectoraal). Daarbij komen we tot de volgende invulling:

- Uitgangspunt 1: we spelen maximaal in op de lokale vraag.
- Uitgangspunt 2: het programma moet doorstroming uit bestaande voorraad in Houten stimuleren, mede ten behoeve van verbeteringen in de bestaande woningvoorraad in Houten (bij doorstroming uit de regio doen zich overigens dezelfde kansen voor elders in de regio).
- Uitgangspunt 3: kansen voor wonen met zorg en ontmoeting moeten optimaal zijn.
- Uitgangspunt 4 (secundair): we benutten kansen voor het realiseren van vernieuwende woonmilieus.

Deze uitgangspunten krijgen een vertaling in het volgende *indicatieve* programma:

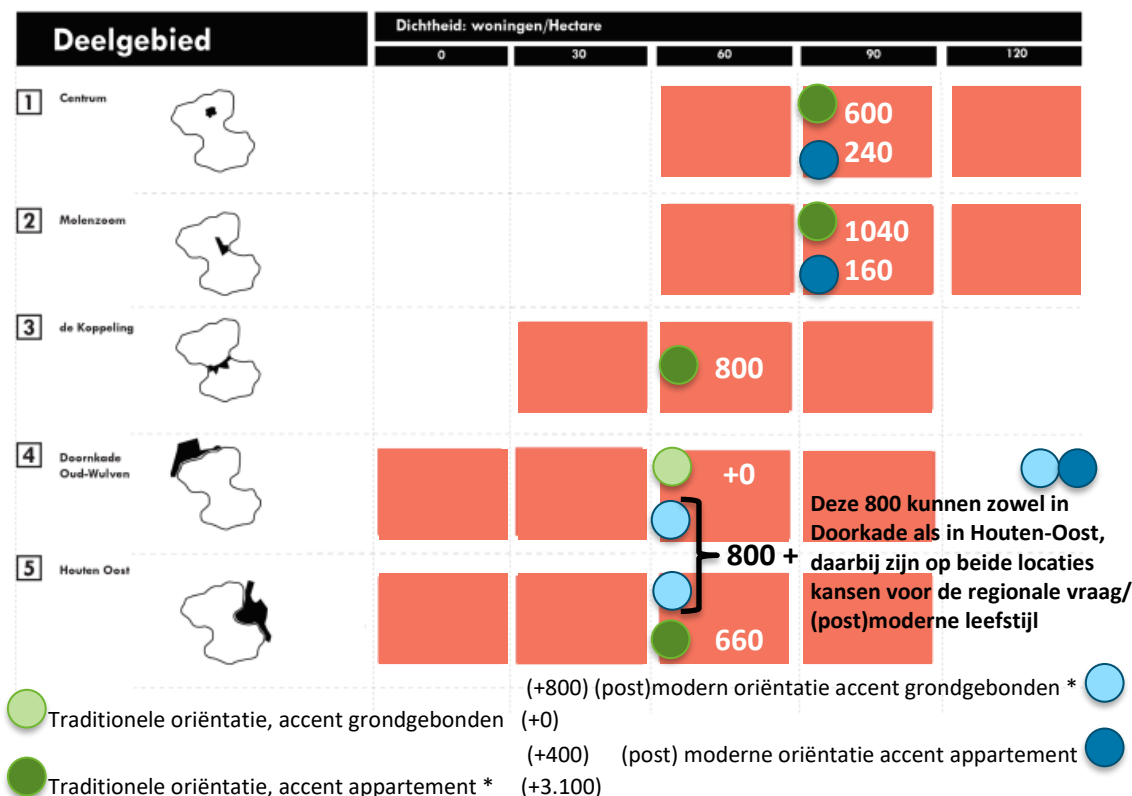
Tabel 4.2: indicatief programma naar financieringscategorie op basis van lokale woningbehoefte (rekening houdend met substitutie-effecten vanuit beschikbaar komend aanbod bij doorstroming)

	2019 – 2030	2030 – 2040
Sociale huurappartementen (toegankelijk ivm woonzorgbehoefte)	1.100	0
Middenhuurappartementen (vrije sector)*	350	50
Grondgebonden koopwoningen tot € 350.000	500	500
Grondgebonden koopwoningen vanaf € 450.000**	100	50
Koopappartementen tot € 250.000	900	350
Koopappartementen vanaf € 250.000	350	50
Wonen en zorg (24/7-zorg aanwezig)	250	120 (tot 2035)
Totaal (excl. wonen en zorg)	3.300	1.000

* De vraag naar vrije-sectorhuurappartementen komt in de behoefte-raming relatief beperkt naar voren. Dit woningmarktsegment is voor veel woonconsumenten niet zozeer een woonwens, maar vooral een noodzakelijk alternatief omdat de gewenste woning niet aanwezig of beschikbaar is.

** Hier gaat het om een luxer segment, niet zijnde rijwoningen. Bij rijwoningen moet het accent liggen bij betaalbaarder woningen. Boven € 350.000 is er voor de lokale vraag voldoende aanbod aan rijwoningen in de bestaande woningvoorraad. Toevoeging van rijwoningen boven € 350.000 zal vooral voorzien in een regionale vraag.

Figuur 4.2: uitwerking optimaal ruimtelijk model woningbouw voor lokale behoefte



Bij de invulling van het programma adviseren we tot 2030 als richting voor de lokale behoefte aan te houden:

- 75% gestapeld of gelijkvloers.
- Tot 2030 minimaal 30% sociale huur inclusief wonen met zorg (eventueel op termijn te verminderen als vraag bediend is) en minimaal 10% vrije sector huur tot € 1.000.
- Voorrang voor plannen met woningen tot € 250.000/€ 350.000.
- Tot 2030 circa 250 plaatsen voor mensen met een zorgindicatie vanuit de Wlz, bijvoorbeeld in de vorm van een setting met 24/7-zorg aanwezig.

Samenhang met de bestaande voorraad en doorstroming

In het voorgaande programma is nog geen extra toevoeging in sociale huur opgenomen, gericht op het verbeteren van de aansluiting van het aanbod op de kwalitatieve vraag. Dan gaat het in de sociale huur vooral om meer kleinere en betaalbare woningen, ten koste van traditionele gezinswoningen. Dit kan noodzaken tot een extra compenserende woningbouwopgave in het sociale segment.

Waar in het programma wel rekening mee is gehouden, is met het vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad. Het advies draagt bij aan doorstroming naar meer toegankelijke woningen, en daarmee het vrijkomen van de grondgebonden gezinswoningen. Zo kan deels worden voorzien in de vraag van jonge (startende) huishoudens en gezinnen met kinderen.

Indicaties voor na 2030

Na 2030 zijn de richtingen meer indicatief: het zwaartepunt zou meer op grondgebonden woningen moeten liggen (45% appartementen, 55% grondgebonden). De opgave in de sociale huur en middenhuur lijkt dan beperkt tot 5% van de behoefte. In de koopsector blijft voorrang voor plannen met woningen tot

€ 250.000 / € 350.000 gewenst. Het aantal plaatsen voor mensen met een Wlz-indicatie zou ook na 2030 nog moeten groeien, met minimaal 120 plaatsen.

Indicaties kansen vanuit regionale opgave

Voor de regionale opgave liggen er op vrijwel alle locaties kansen, waarbij juist ontwikkelingen in lagere dichtheden doorgaans meer zullen aansluiten bij huishoudens met een meer traditioneel waardepatroon. Daarvoor is bijvoorbeeld een ontwikkeling als Houten-Oost kansrijk. Voor huishoudens met een meer postmodern waardepatroon liggen er juist kansen in ontwikkelingen met hogere dichtheden (Centrum / Molenzoom) of met specifieke concepten (Houten-Oost / Doornkade e.o.).