



## Woonvisies

Geactualiseerd 30 juli 2020

## Gemeentebesleid voor wonen en bouwen

### INHOUDSOPGAVE RUBRIEK

- [Vernelling huisvestingsopgave](#)
- [Woonvisie 2020 – 2025](#)
- [Woonvisie Zeist 2016-2020](#)
- [Woonvisie Zeist 2013-2015](#)
- [Zeist kan sturen op woonruimte](#)
- [Bouwlocaties en planning nieuwe woningen](#)



### VERSNELLING HUISVESTING VOOR SPECIALE GROEPEN

In Zeist groeit de groep mensen die starten of herstarten op de woningmarkt. Dit zijn vooral mensen uit Zeist die zelfstandig willen gaan wonen of uit de omgeving die zich in Zeist willen vestigen, mensen uit zorginstellingen die zelfstandig gaan wonen, jongeren, studenten, gescheiden mensen en statushouders (vergunninghouders). Voor deze laatste groep is bovendien een verplichte rijkstaakstelling aan de gemeente opgelegd. Dit zorgt voor een extra vraag naar kleine, goedkope (huur-)woningen. In december 2019 heeft de gemeente een [\(tussen\)rapportage](#) gepubliceerd over de realisatie van de vernelling van de huisvestingsopgave. In maart 2020 volgde een [actualisering](#) van de rapportage.

De gemeente Zeist voorziet voor de komende 5 jaar in een [versnelling van de huisvestingsopgave](#) voor 2.500 personen (waaronder statushouders) in de sociale woningbouw. Daarover heeft Stichting Beter Zeist voor de Ronde Tafel een [inspraaknotitie met vragen](#) ingediend. Deze vragen zijn overgenomen door NDZ en werden door het college voorzien van grotendeels vage [antwoorden](#). Tijdens de Ronde Tafel gaf Willem de Bruin van Woongood Zeist een inleiding over de [Vernellingsopgave en de woningmarkt](#). Zie verder het [besluitenlijst van het raadsdebat](#) d.d. 10 januari 2017.

Daarna heeft de PvdA-fractie nog een [amendement](#) ingediend ten behoeve van het opstellen en uitvoeren van een strategisch communicatieplan voor de versnelling. En

 Zoeken

[Nieuws/Home](#)  
[Canon](#)  
[Nieuwsflitsen](#)  
[Jaarstukken](#)  
[Allegro tuin](#)  
[SamenDuurzaamZeist](#)  
[Milieuvisie en Energie](#)  
[SMAL Zeist](#)  
[Omgevingswet](#)  
[Geopark-Heuvelrug](#)  
[Stadslandbouw Zeist](#)  
[Zeist en politiek](#)  
[Raadsinformatie](#)  
[Beleidsstukken Zeist](#)  
[Attenderingsservice](#)  
[Oude archief Raad](#)  
[Kieswijzer Plus Zeist](#)  
[Vereniging Leefmilieu](#)  
[Eikenprocessierups](#)

### Nieuwsflits ontvangen?

stuur een e-mail  
[beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)

### Word donateur

minimaal € 15 per jaar  
NL98 INGB 000 580 3512  
Stichting Beter Zeist en  
mail uw gegevens naar  
[beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)

### Contact? Meewerken?

Stuur een e-mail of bel  
tel.: 06 – 460 826 57  
Hanna van den Dool

KvKnr.: 302 503 64  
RSIN.: 820 217 396  
ANBInr.: 8202 17 396

### Privacy Verklaring SBZ

GroenLinks en PvdA wilden via een amendement ook een [versnellings-manager](#) als aanjager en regisseur van het proces. Daarnaast bepleitte NDZ d.m.v. een amendement voor [voorrang voor plannen voor definitieve huisvesting](#) boven een tijdelijke bestemming. Hierbij het [persbericht](#) van 24 januari 2017 over de versnelling. Op 8 november kwam het [bericht](#) van de gemeente dat ca 700 extra woningen voor starters in zicht zijn.

### **Verkorting van de procedure zonder inspraak en raad?**

Op 24 januari 2017 heeft de raad ingestemd met de versnelde huisvesting. Onderdeel hiervan is het verkorten van de ruimtelijke procedures om projecten sneller te kunnen realiseren. Een mogelijkheid daartoe is in plaats van een uitgebreide procedure in het kader van een Wabo-projectbesluit een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dat betekent dat de raad in dat kader niet meer bij de besluitvorming wordt ingeschakeld en waarschijnlijk ook dat er ook geen inspraakronde over voorstellen zal plaatsvinden. Hiermee denkt het college de proceduretijd met drie tot zes maanden te verkorten. Het college wil dit instrument inzetten bij woningbouwprojecten waarbij minimaal 50% sociale en/of middeldure huur wordt gerealiseerd. Op 28 september 2017 heeft het college daartoe een [voorstel](#) naar de raad gestuurd.

Niet alleen de raad heeft het nakijken, maar ook de burgers en andere belanghebbenden dreigen buitenspel te staan bij het ontbreken van een zienswijze procedure. Dat is zeker het geval wanneer er geen inspraak aan het begin van een ontwikkeling zou worden gehouden. Kortom, punten genoeg om tijdens de Ronde Tafel op 28 september 2017 over in te spreken. Zie de inspraakreacties van [Stichting Milieuzorg Zeist](#), vereniging [Werkgroep Natuurlijk Zeist-West](#) en [Stichting Beter Zeist](#) en de [besluitenlijst](#). Op 26 oktober vond het raadsdebat plaats op basis van het iets meer [toegelichte raadsvoorstel](#), zie de [besluitenlijst van het debat](#).

Op 21 november 2017 besloot de raad over het raadsvoorstel en 2 amendementen. Tegen stemden de fracties van SP, CU/SGP en NDZ.

In een unaniem aangenomen [amendement van 5 partijen](#), waaronder 3 van de coalitie, werd gevraagd om een tussen-evaluatie na 1 jaar. Die is primair gericht op de kwaliteit van de besluitvorming en de betrokkenheid van de samenleving. Verder wordt in het amendement voorgesteld dat de nieuwe raad ruimte krijgt om op basis van de dan beschikbare informatie een oordeel te vellen over de wenselijkheid van het raadsvoorstel. In een [tweede amendement van de 3 linkse partijen en NDZ](#) werd gevraagd dat raadsleden binnen een week na een ingekomen raadsinformatiebrief de mogelijkheid krijgen zienswijzen in te dienen, de zogenaamde 'voorhangprocedure'. Dit amendement werd niet aangenomen.

Naar aanleiding van de werkplaatsbijeenkomst van 10 april 2017 heeft de werkgroep "Heldere en kortere procedures" voorgesteld te komen met een *Planatelier*. Dat gaat in 2018 van start. Het is een ambtelijke coördinatiegroep met medewerkers vanuit diverse disciplines. Binnenkomende bouwinitiatieven worden beoordeeld op haalbaarheid. Met de geselecteerde initiatieven gaan de versnellingsmanagers aan de slag. Hierbij het [verslag](#) van de werkgroepen van de werkplaatsbijeenkomst.

### **Bouwambitie Utrecht 10 gemeenten**

De gemeente kijkt ook naar de ontwikkeling van het Science Park in de Uithof en in Bilthoven en de opvattingen binnen het overleg van de U(trecht)-10 gemeenten. Deze bouwambitie heeft grote consequenties voor de gemeente.

Stichting Beter Zeist vindt dat de woning- en bouwbehoefte in een breder verband zou moeten worden gezien. Het gaat daarbij ook om de (on)wenselijkheid van uitbreiding van woonkernen gezien hun omgeving. Waarom in de gemeente Zeist groen en bos opofferen als er elders meer ruimte is? In dit verband kunnen onder meer cijfers gebruikt worden uit de [Notitie Woonruimteverdeling 2019 van de Regio Utrecht](#) en de [cijfers van vestiging en vertrek huishoudens Zeist 2007-2017](#). Verder heeft Stichting Beter Zeist een brief naar het college gestuurd om [informatie over de behoefte aan woningen in Zeist](#). In juni 2019 is de

door de provincie opgestelde [Woningmarktanalyse gemeente Zeist](#) d.d. 31 januari 2019 aan de raad gestuurd.

### **Onderzoek Rekenkamer Zeist naar woninghuisvesting**

De Rekenkamer Zeist heeft in verband met de woninghuisvesting in 2016/2017 een onderzoek gedaan naar de prestatieafspraken tussen de gemeente, de twee grootste woningcorporaties en de huurders. Prestatieafspraken zijn een instrument waarmee de gemeente ambities uit het gemeentelijk woonbeleid kan realiseren. Als achtergrondinformatie zijn interessant de gegevens over [scheefhuren 2016](#), de [uitsplitsing woningbouwrapportage 2016 e.v.](#) en een [artikel over de woningmarkt](#) in NRC van 22 november 2016. Op 31 oktober 2017 kwam de [woningmarktmonitor 2017](#) uit inclusief een overzicht van de planning en de versnelling van de (voorgenomen) woningprojecten in Zeist.

Hierbij een [samenvatting van het onderzoek](#) met de aanbevelingen en de [bestuurlijke reactie](#) van het college. In het bijzonder werd een actieve rol van de raad aanbevolen. [terug naar top](#)

### **WOONVISIE ZEIST 2020-2025**

In juni kreeg de raad het rapport [Evaluatie Woonvisie 2016- 2020](#) en wijdde daar in eigen kring een [presentatie](#) aan. De conclusies en aanbevelingen van de evaluatie waren de volgende.

#### **Conclusies evaluatie**

- De woonvisie 2016 – 2020 was vernieuwend en ambitieus. Op veel punten heeft de woonvisie bijgedragen aan de doelstelling: een passende woning voor iedereen: gedifferentieerde nieuwbouw, meer flexibiliteit en inzet op betaalbare huisvesting.
- Inmiddels is de woonvisie ingehaald door de tijd. De ambitie is nog altijd om inwoners van Zeist passend te laten wonen, maar de omstandigheden zijn veranderd. De woningmarkt is veel krappere geworden, scheiding van wonen en zorg legt meer druk op de reguliere woningvoorraad en de duurzaamheidsambities zijn aangescherpt. Woningzoekenden hebben het de afgelopen jaren niet makkelijker gekregen om een plek te vinden in Zeist. Door de gestegen woningprijzen als gevolg van schaarste staat de betaalbaarheid nog altijd onder druk. Dit maakt de ambitie om te blijven werken aan een passende woning voor iedereen nog altijd actueel. De manier waarop we dit kunnen bereiken moet worden aangepast aan deze tijd.

#### **Aanbevelingen evaluatie**

- Actualiseer de woonvisie 2016 – 2020, zodat verder gewerkt kan worden aan de ambities op het gebied van wonen, met actuele invulling van de manier waarop we dit kunnen bereiken.
- Zorg waar mogelijk voor concrete ambities. Op die manier kan er gericht gemonitord en geëvalueerd worden.
- Houd bij vaststelling van ambities rekening met veranderende omstandigheden. Neem bijvoorbeeld bij differentiatie op in hoeverre het mogelijk is de grenzen te indexeren en welke kaders daarvoor gehanteerd moeten worden.
- In navolging van het rekenkameronderzoek moet er ook in de actualisatie aandacht zijn voor communicatie met de gemeenteraad over het woonbeleid. Dit om de raad in staat te stellen de kaderstellende en controlerende functie goed te kunnen vervullen. Onderdeel hiervan is contact met corporaties en de monitoring en rapportage woonvisie, met aandacht voor de prestatieafspraken.
- In deze evaluatie is gekeken naar het functioneren van deze woonvisie, op basis van input van betrokkenen die direct met de woonvisie in aanraking komen. Voor de actualisatie van het woonbeleid zou het goed zijn aanvullend onderzoek te doen:

- Sturingsmogelijkheden in gemeentelijk woonbeleid;
- Onderzoek naar de bewegingen in de Zeister woningmarkt: zorgt de nieuwbouw voor het gewenste effect.

In de herfst van 2019 werd besloten over proces en inhoud van de actualisering van de woonvisie voor de periode 2020-2025, zie het [procesvoorstel](#) van het college. In april 2020 gaf het college [informatie over de actualisatie](#) van de woonvisie, de speerpunten en het vervolgproces. In de informatiebrief is ook het woningmarktonderzoek van Companen opgenomen. De planning is dat de geactualiseerde woonvisie in mei 2020 aan het college wordt voorgelegd en op 9 juli 2020 ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Ter voorbereiding daarvan werd op 14 mei een informatiebijeenkomst gehouden voor de raad. Daar werd door Companen een [presentatie](#) gehouden over het woningmarktonderzoek

Ook zijn daarvoor op eigeninitiatief bijdragen ingestuurd door [Vereniging Lyceumkwartier Zeist](#), [Stichting Milieuzorg Zeist en anderen](#) en een aanvulling daarop door [Stichting Beter Zeist](#). De organisaties pleiten voor een goed onderbouwde actualisering van de woonvisie met voldoende inspraak van inwoners en hun organisaties. In dat kader plaatsen zij ook kanttekeningen bij de voorgestelde actualisatie, doen zij aanbevelingen en stellen zij fundamentele vragen. Verder hebben de fracties van [CDA](#) en [D66](#) reacties gegeven op de voorgenomen actualisatie. Vervolgens heeft in een [brief naar de raad](#) Beter Zeist in samenwerking met de groene organisaties gewaarschuwd voor het inzetten op een ongebreidelde groei van Zeist. En daarbij gewezen op de noodzaak van een samenhangend omgevingsbeleid met participatie van de bevolking.

### **Conceptversie Woonvisie 2020-2025**

Het college heeft in mei de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en speerpunten in een (digitale) werksessie met de raad besproken. Dit gesprek kan op hoofdlijnen als volgt worden samengevat:

- Er wordt positief gedacht over de door het college benoemde speerpunten;
- Het middensegment is een grote opgave voor de komende jaren;
- De ruimte om te bouwen in Zeist is beperkt. Daarom de nadruk leggen op het benutten van bestaande bouw en bekende locaties;
- Blijf aandacht houden voor groen, vitaliteit, leefomgeving;
- Let in het bijzonder op aanbod van woningen voor starters, jonge gezinnen en ouderen en spoedzoekers.

Op 14 juli 2020 werd de [conceptversie van de Woonvisie 2020-2025](#) aan de betrokkenen bij de opstelling ervan toegezonden. Als [achtergrondinformatie](#) werd daarbij de inbreng van de bijeenkomst van 22 januari met het commentaar van de gemeente opgestuurd. Tot en met 4 september 2020 kunnen de betrokkenen nog commentaar doorgeven.

[terug naar top](#)

### **WOONVISIE ZEIST 2016-2020**

***In 2016 stelde de raad een nieuwe Woonvisie 2016-2020 vast. De bouwambitie is daarin weer flink verhoogd. Gedurende de periode tot het jaar 2028 zouden minimaal 2.200 nieuwbouwwoningen moeten worden opgeleverd. Eind 2015 waren er 62.258 inwoners, 27.957 woningen en 8.902 corporatie woningen.***

### **Procesgang en Inspraak**

Op 17 november 2015 stuurde het college een [startnotitie](#) en een [trajectschema](#) voor een nieuwe Woonvisie naar de raad. Ook kregen de raadsleden een [samenvatting](#) van een RIGO-onderzoek d.d. 2 december naar de [woningmarkt betaalbaarheid in Zeist](#). De raad besprak op 24 november de kaders, het ontwikkelproces en de ambities van de visie. Wat het ontwikkelproces betreft is o.a. voorzien in twee “sleutelbijeenkomsten”. Een met het

college en de raad (zie [verslag](#)), en een tweede met het college, de raad en de samenleving.

De lokale groene organisaties en Stichting Beter Zeist vonden dat er inspraak had moeten zijn over de startnotitie. Dat is niet gebeurd. En idem over de wijze waarop zij en andere burgerorganisaties bij het proces worden betrokken, zie de [brief](#) van 23 november 2015.

In januari 2016 vonden met burgers en hun organisaties bijeenkomsten plaats over het woningbestand, woningbehoeften en speciale doelgroepen, de gewenste kwaliteit en de betaalbaarheid van woningen. Op basis daarvan heeft de gemeente een [concept woonvisie](#) opgesteld. Die moet vooral richting geven aan de afspraken van de gemeente met de woningcorporaties. Op het concept kwam onder meer commentaar van [R. van der Gun](#), [Werkgroep Natuurlijk Zeist-West](#) en [Stichting Milieuzorg Zeist](#). De algemene indruk is dat men inhoudelijk met deze visie alle kanten op kan, zowel wat de onderbouwing betreft als ten aanzien van de gewenste sturing van het beleid. Daarmee is het concept geen concreet kader voor de komende afspraken met de corporaties, maar eerder een legitimering van ad hoc beleid.

### **Grotere bouwambitie Zeist**

Wat wel in het aangepaste concept staat is dat in de periode tot het jaar 2028 minimaal 2.200 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. Dat spoort met het afsprakenkader van de [Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028](#) van 4 februari 2013. Het staat echter op gespannen voet met de op 10 februari 2011 vastgestelde Structuurvisie Zeist 2011-2020, zie de brief van de [burgerorganisaties van 29-03-2016](#). Overigens heeft de gemeente Zeist zelf zonder burgerparticipatie in april/mei 2011 via het Bestuur Regio Utrecht gepleit voor een veel hoger aantal, namelijk 3.000 – 3.600 extra woningen, zie [verder](#). Daarmee ging zij dus in tegen het eerder vastgestelde beleid van de Structuurvisie, pagina 16: *Bij toevoegingen door nieuwbouw is kwaliteit (van de omgeving) leidend en sturen we niet op harde aantallen.*

### **In de provinciale visie staat:**

5.5.3.9 Stedelijk programma Zeist; pagina 62-63; Object: gemeente Zeist

In de gemeente Zeist liggen de bebouingskernen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Zeist. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2200 woningen in het stedelijk gebied plus een nader te bepalen aantal woningen buiten de rode contour ten noordoosten van Den Dolder. Dit betreft een Hart van de Heuvelrugproject waarbij voorwaarden zijn verbonden aan de ontwikkeling. Het woningbouwprogramma binnen de rode contour kan worden gerealiseerd op diverse locaties, waaronder in de projecten Kerkebosch, Vliegbasis, Austerlitz Noord en Sterrenberg.

Bij station Driebergen-Zeist is op grond van bestaande afspraken tussen gemeente en provincie kantoorontwikkeling mogelijk, tot een maximum van 30.000 m<sup>2</sup> BVO. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van EHS in het gebied.

In Nederland is het niet nodig de komende jaren meer sociale woningen bij te bouwen. Dat blijkt uit een studie van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in opdracht van Aedes, Bouwend Nederland en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Dat is grotendeels in lijn met de samenvatting van het rapport over de woningbehoefte in Zeist. Door de toenemende welvaart is er vooral behoefte aan koopwoningen en vrije sector huurwoningen.

In het RIGO-onderzoek wordt voor de komende jaren uitgegaan van een hoge ambitie voor de bouwproductie in Zeist: meer dan 200 extra woningen per jaar. Maar er is jaarlijks een beperkte behoefte aan woningen voor de eigen inwoners: zo'n ca 80 woningen. Verder staat de ambitie op gespannen voet met het beleidskader van de Structuurvisie Zeist 2020. Daarin wordt de kwaliteit van de woningbouw benadrukt in plaats van de kwantiteit. Volgens de onderzoekers is in de regio echter voldoende vraag om de overproductie in Zeist aan woningen mogelijk te maken. Daarmee wordt Zeist dus een groeikern in de regio.



Zo blijft er weinig ruimte beschikbaar voor de toekomst. Of het gaat ten koste van het groen en andere kwaliteiten in Zeist en omgeving.

### **Ronde Tafel**

Op 29 maart 2016 werd een laatste bijeenkomst gehouden met de deelnemers aan de dialoog over de nieuwe woonvisie, zie de [opmerkingen](#) op basis daarvan. Dat leidde tot een [Raadsvoorstel](#) d.d. 5 april voor een iets gewijzigde [Woonvisie 2016-2020](#). Daarin zijn enkele punten iets genuanceerder weergegeven, maar veel is er niet veranderd. Verder heeft het college op 23 maart 2016 een [versnellingsprogramma](#) ingezet. De ambitie of opgave is nu om de komende 5 jaar in ieder jaar voor 500 extra mensen woonruimte te vinden, dat is 2.500 in vijf jaar. Dat betekent dus ca 200-250 woningen extra per jaar, dat is 1.000-1.250 woningen in vijf jaar. Die zijn ondermeer onder meer voor statushouders bedoeld en voor de woningvraag van starters, herstarters en alleenstaanden.

Op 29 maart 2016 hebben aanwezigen benadrukt dat zonder een evaluatie van de vorige woonvisie(s) het opstellen van een nieuwe weinig zinvol is. Ook ontbreekt iedere kwantificering van het huidige woningbestand, zoals naar type mensen met een fysieke beperking, ouderen. Verder is geen informatie gegeven over een eventueel huidig tekort aan woningen en van verwachte extra behoefte in de toekomst.

Verder wordt in de woningvisie wordt niet ingegaan op andere bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte, zoals publieke ruimtes (pleinen, plantsoenen, parken), kantoren, winkels, scholen, sportaccommodaties. Toch zijn deze van belang voor een evenwichtig woningbouwbeleid. Het mogen geen sluitposten worden die later alsnog moeten worden ingevuld ten koste van de resterende publieke ruimtes. Het gaat daarbij vaak om conflicterende bouwvolumes met heel andere stakeholders met verschillende belangen.

### **Besluitvorming**

Op 12 april werd de visie besproken in de raad na een ronde tafel voor de vergadering. Kortom haastwerk om de aan tijd gebonden prestatie-overeenkomsten met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties te kunnen maken. Zie verder de inspraakreacties van [Stichting Beter Zeist](#), de [lokale groene groepen](#) en de [woningcorporaties](#). Op 15 april stuurde Beter Zeist nog een [brief naar de raad](#) om tijd te nemen en te komen tot een beter onderbouwde en concretere woonvisie. In afwachting daarvan kan dan de bestaande worden verlengd.

Op 21 april 2016 ondersteunde de raad unaniem een [motie](#). Daarin wordt gevraagd jaarlijks een woningbouw monitor te presenteren met actuele gegevens over de situatie op de woningmarkt. Verder zullen de knelpunten op de Zeister woningmarkt worden beschreven en worden voorstellen gedaan voor oplossingsrichtingen. Ook wordt dan inzicht gegeven in de realisatie van de ambities van de woonvisie. Dit is wel enigszins een antwoord op de vragen vanuit de dialooggroep en van Stichting Beter Zeist. Waarom zo iets niet eerder in de woonvisie is verwerkt blijft een raadsel.

Op 21 april 2016 kwam de Woonvisie 2016-2020 in stemming. In de Woonvisie is een groot aantal beleidsvoornemens opgenomen over het wonen in Zeist. In het kader van wonen en zorg heeft het college aan de Woonvisie toegevoegd de z.g. 'blijvers-lening' als mogelijke oplossing voor ouderen om hen te ondersteunen langer zelfstandig te kunnen wonen. In november kwam het [overzicht 2016](#) van de woningmarkt en de bouwprojecten in Zeist beschikbaar. Voor eerdere overzichten zie de rubriek [Bouwen en groen](#).

### **Aangepaste indexatie voor woningprijzen**

Op 25 februari 2019 heeft het college een [aangepaste indexatie](#) voor de woningprijzen in de woonvisie voorgesteld. De prijzen moeten worden toegepast in nieuwe woningprojecten. De prijzen binnen deze differentiatie zijn tot nu toe niet geïndexeerd, terwijl de woningprijzen inmiddels fors zijn gestegen. De prijsindexatie zorgt ervoor dat de differentiatie beter aansluit bij de huidige situatie op de woningmarkt. Het raadsvoorstel

kwam op 7 maart in de Ronde Tafel en op 9 april nam de raad het voorstel aan.

### **Aanpassen aanbod sociale woningen**

Op 15 2019 mei schreven de Zeister woningcorporaties een brief naar het college over de noodzaak van [duidelijke kaders voor ontwikkelaars](#) voor het toevoegen van sociale huurwoningen en het door ontwikkelaars blijvend verhuren van sociale koopwoningen. [terug naar top](#)

## **Woonvisie Zeist 2013-2015**

**Op 11 april 2013 gaf de Stichting Beter Zeist haar [zienswijze](#) op de nieuwe [Woonvisie](#). Hoewel de Stichting zich uit het (langdurige) voorbereidingstraject had teruggetrokken, is zij toch redelijk positief over het resultaat zoals het er nu ligt. Vooral het naar beneden bijstellen van de bouwambitie, tot 100-135 woningen per jaar voor nieuwbouw inclusief vervanging, komt aardig in de buurt van het maximaal aantal van circa 85 woningen per jaar waar SBZ al jaren voor pleit. En nu maar hopen dat de omslag van kwantiteit naar kwaliteit (zie ook de [Welstandsnota 2010](#)) en maatwerk (kleinere projecten en aanpassing aan de doelgroepen) ook in de praktijk wordt uitgevoerd.**

Al eerder had Beter Zeist een [Voorlopig commentaar](#) op de woonvisie uitgebracht met een verwijzing naar de ontwikkelingen gedurende de voorgaande jaren. In 2011 had bureau ABF Research in opdracht van de gemeente een [woningmarktonderzoek](#) uitgevoerd ten behoeve van de periode 2010-2030. In dit rapport wordt gesteld dat Zeist met een structureel lagere groei moet rekenen. In de periode 2015-2009 is de woningvoorraad in de gemeente uitgebreid met gemiddeld 72 woningen per jaar (pag. 47). Volgens de programma van de gemeente zet deze tot en met 2020 in op netto 283 extra woningen per jaar. Het bureau schat de behoefte aan uitbreiding in op 112 of 150 of 175 extra woningen per jaar. Dat is afhankelijk van het scenario. Merkwaardig is dat ondanks het bijgestelde toekomstperspectief een hoger aantal woningen wordt genoemd dan vroeger haalbaar was. De vraag is waar dit op is gebaseerd.

### **Langdurig proces**

Het voorgestelde tijdschema voor burgerparticipatie met betrokkenheid van zgn. 'stakeholders' werd in juni 2012 voor de eerste fase afgerond. De gemeenteraad had half 2012 besloten het traject verder af te lopen. De verwachting was dat pas in mei 2013 een nieuwe visie voor de periode 2012-2015 gereed zou zijn. Van een voortvarend gemeentebestuur was dus geen sprake, terwijl dat wel nodig was gezien de situatie op de woningmarkt.

We hebben als Beter Zeist in overleg met andere groeperingen dan ook niet meer ingesproken tijdens de Ronde Tafel van 28 juni 2012. Onze opvatting over een veel sneller proces hadden wij immers al in december 2011 geventileerd. Datzelfde gold voor de algemene ondernemersorganisaties, de lokale milieuorganisaties, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties. Hun opvattingen waren ook al bekend en daar is wat de snelheid van het proces betreft nauwelijks iets mee gedaan.

### **Nieuwe woonvisie Zeist**

Volgens de huidige Woonvisie zet de gemeente Zeist in op 30 % goedkope woningen: 10 % kernvoorraad huur tot 548,18 euro per maand, 10 % sociale huur tot 647,53 euro per maand en goedkope koopwoningen tot 200.000 euro. De huidige voorraad sociale huurwoningen is 35 % en dat is ruim boven de gewenste ondergrens van 30% van het BRU. Verder zijn er landelijk afspraken gemaakt over beperking van het scheefwonen en de bevordering van de doorstroming. Op basis van deze situatie valt te overwegen in Zeist het aantal sociale huurwoningen te beperken ten gunste van koopwoningen. Dat kan door verkoop van bestaande woningen en door nieuwbouw voor doorstroming. Een

inventarisatie van de woningbouw in Zeist gedurende de periode 2006-2010 laat zien, dat 17 % is gebouwd voor de kernvoorraad (de norm is 10 %) en 5 % voor de middeldure huur tot 850 per maand (de norm is 10 %). Juist in die laatste categorie zal nieuwbouw zorgen voor doorstroming vanuit de goedkope woningen.

Overigens moeten we als Zeist niet de illusie hebben substantieel te kunnen voorzien in de behoefte aan woningen in de regio. Daar zijn de groeikernen voor, zoals Utrecht (met Leidsche Rijn en Rijnenburg), Amersfoort, Woerden en Houten. Willen we in deze gemeente ook veel bouwen, dan blijft er weinig over van het mooie en groene Zeist.

[terug naar top](#)

## Beter Zeist over sturen op woonruimte

WAARDE VAN GROEN EN RUIMTE EN NIEUWE HUISVESTINGSWET 2014



**De stichting heeft al jaren lang aangegeven dat Zeist zich in lijn met de Structuurvisie moet richten op kwaliteit van de leefomgeving en de woningen niet op de uitbreiding van het aantal bewoners.**

**Voor de eigen behoefte heeft de gemeente genoeg aan minder dan 100 nieuwe woningen per jaar. Dat wordt bevestigd door onderzoek van de TU**

**Delft. Gezien de kwetsbare omgeving van Zeist zou de gemeente zich niet moeten inzetten om in feite een extra groeikern voor de regio te worden. Dit was al in 2008 door de voorloper van Stichting Beter Zeist aan de commissaris van de Koningin aangegeven, zie de [brief](#).**

### Waarde van groen en ruimte

Elke verdichting leidt al tot minder ruimte binnen de rode contouren voor de burgers en hun vrije uren recreatie. Met gemiddeld 31 m<sup>2</sup> per inwoner binnenstedelijk openbaar groen (cijfer 1991!) scoort Zeist relatief laag in Nederland. Ook gestapelde nieuwbouw (60 % gepland in Zeist) vergt (gebruiks)groen voor de bewoners ervan.

De afgelopen jaren laten gemeentelijke peilingen van het burgerpanel en andere groeperingen zien, dat *de burgers van Zeist de waarde van groen als het meest belangrijk voor hun woonomgeving beschouwen* (zie o.a. de stadspeiling genoemd in het Groenstructuurplan). Ook landelijke peilingen laten soortgelijke resultaten zien o.a. van het Bureau Motivation (voorjaar 2010).<sup>[1]</sup> Het ijveren voor het oprekken van de rode contouren leidt tot een aanslag op de dagrecreatie van Utrecht en andere delen van de Randstad. Ook zorgt het voor een verder aantasten van de natuur en de huidige bufferzones met de omliggende plaatsen. De provincie wil dat ook niet. We zullen moeten accepteren dat ruimte in Zeist schaars is en maar eenmaal kan worden ingevuld.

### Sociale huur

Het aantal sociale huurwoningen bedraagt volgens opgave van de gemeente in Zeist rond de 35 % van het totaal aantal woningen. Dat is enkele procenten meer dan gemiddeld in Nederland. Daarnaast bestaat er nog een beperkte markt voor particuliere huurwoningen, zodat het totale aantal huurwoningen in de richting van 50 % gaat. Wat de sociale huurwoningen betreft is volgens cijfers van de gemeente ongeveer 50 % van de huurders "scheefwoners", zonder dat zij nu naar verhouding meer huur betalen. Landelijk is het percentage scheefwoners ongeveer 16 %, maar dan wordt de grens van het kabinet gebruikt, namelijk 43.000 euro gezinsinkomen per jaar. Mogelijk is het gezinsinkomen in Zeist hoger dan gemiddeld en heeft de gemeente het maximum-gezinsinkomen van de EU gebruikt, dat is 34.085 euro per jaar. Maatregelen om aan het scheefwonen iets te doen zullen vooral landelijk moeten worden mogelijk gemaakt en plaatselijk uitgevoerd.



### **Nieuwe huisvestingswet: Gemeenten kunnen sturen op woonruimte**

Volgens de nieuwe Huisvestingswet 2014 (Eerste Kamer, dossier 32 271) kunnen gemeenten regels over woonruimteverdeling van goedkope woningen en over de samenstellingen van de woonruimtevoorraad voortaan alleen nog maar stellen in een verordening. Die krijgt een looptijd van maximaal vier jaar. Gemeenten kunnen daarmee sturen op schaarste en verdringing op de woningmarkt. Dat kan gaan over een tekort aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld voor ouderen of gehandicapten) en schaarste aan woonruimte voor de eigen inwoners van een gemeente (in gebieden zonder nieuwbouwmogelijkheden). Gemeenten mogen dan alleen sturen in die gebieden, woningtypen en prijsklassen waar de schaarste betrekking op heeft. Dit kan een buurt, wijk, stadsdeel, stad of gemeente zijn.

### **Afspraken met woningcorporaties nu meer beperkt**

De verordening moet zorgen voor meer transparantie over de manier waarop gemeenten ingrijpen in de woonruimteverdeling en een betere onderbouwing daarvan. Het is straks dan ook niet meer mogelijk om daarover afspraken te maken met corporaties buiten de huisvestingsverordening om, bijvoorbeeld in convenanten of prestatieafspraken. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen wel worden gemaakt, maar bevatten geen elementen op het gebied van woonruimteverdeling; zij dienen te gaan over werkafspraken en te halen doelstellingen, aldus de memorie van antwoord bij de nieuwe spelregels van de Huisvestingswet.

Volgens André Ouwehand van het onderzoeksinstituut OTB van de Faculteit Bouwkunde in Delft, kunnen gemeenten nog steeds eigen criteria voor woningverdeling gebruiken. In een interview op de website van corporatiekoepel Aedes stelt hij: "Het blijft mogelijk om lokaal te werken met verschillende criteria, zoals over de woninggrootte in relatie tot de huishoudengrootte. Ook verschillende regels voor volgorde van toewijzing blijven mogelijk, zoals woonduur, inschrijftijd of loting. De nieuwe wet eist wel dat dit transparant in een verordening wordt geregeld."

November 2017 heeft het college samen met Huurders Platform Seyst en Prisma Huurdersbelangenvereniging prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties Woongoed Zeist en R.K Woningbouw. Hierin is de onderlinge samenwerking geformaliseerd en zijn de ambities voor 2018 – 2020 vastgelegd, zie de brief met de [prestatieovereenkomst](#) d.d. 28 november 2017.

[terug naar top](#)

## **BOUWLOCATIES EN PLANNING NIEUWE WONINGEN**

### **Woningbouwprogramma Zeist loopt in de pas bij groeiambitie regio Utrecht**

*Tot 2035 staan er in Zeist voldoende bouwprojecten op stapel om zelfs te voldoen aan de hoge groeiambities van de Metropoolregio Utrecht. Voor de periode 2035 -2050 is er nog voldoende tijd om in de mogelijke behoefte aan woningbouw te voorzien. Dat blijkt uit een vergelijking van de regionale groeiambities met de cijfers van de woningbouwprojecten van de gemeente Zeist. De regionale ambities kunnen echter ook lager uitvallen of Zeist kan ervoor kiezen de hoge ambities toch niet te volgen om de kwaliteit van de leefomgeving niet verder aan te tasten. Verder zijn er ook met de extra woningbouw samenhangende ambities voor mobiliteit, productie van energie, natuur en recreatie. Die vergen dan ook extra ruimte.*

De onderzoeksrapporten in het kader van de Regionaal Economisch Programma (REP) gaan uit van een bevolkingsgroei voor de regio van ± 10% tussen 2018 en 2035. Voor de daarop volgende periode van 2035 -2050 is ± 5%. De bevolkingsgroei die tot 2035 is voorzien, komt vooral in de grotere gemeenten terecht. De vier grote steden groeien naar verwachting het hardst, gevolgd door de middelgrote steden (de gemeenten met meer dan 100 duizend inwoners) en de kleinere gemeenten. Van de vier grote steden neemt Utrecht het snelst toe, met ruim 20 procent tussen 2018 en 2035. De stad heeft een aantal grote

bouwplannen en bovendien valt de grootschalige nieuwbouwwijk Leidse Rijn binnen de gemeentegrens, waar zich jonge gezinnen uit de stad vestigen.

Afgeleid van de regionale schattingen zou de woningbehoefte van Zeist tot 2050 ongeveer 5.000 zijn.

In mei 2018 stonden er volgens de gemeente Zeist circa **3.250 woningen** in de planning. Daarmee kan dan worden voorzien in een 10 % groei tot 2035. Volgens de provinciale woningbouwmonitor is thans een aantal van 3.500 woningen in de planning opgenomen. Hierin zitten alle beoogde plannen, dus ook van die van de Versnellingsopgave voor zover op dat moment bekend.

Voor de periode tot 2050 blijft een mogelijk plantekort over van **1.500 -1750 woningen**.

Het is goed om te weten dat het hier gaat om uitkomsten uit een onderzoek naar de regionale woningbehoefte. Bij de verdere ontwikkeling van het Regionaal-Economisch Programma wordt hier op verder gebouwd. Daarbij wordt de woningbouwopgave in samenhang met andere ruimtevragers (energie, natuur/recreatie, economie en mobiliteit) bekeken en zullen uiteindelijk ook ambities voor Zeist naar voren komen.

#### *Toelichting ambities regio.*

Uitgaande van een identieke groei van Zeist voor beide periodes, dus een relatief hoog scenario, betekent dit dat bij een gemiddeld huishouden van 2 personen het volgende. Het netto aantal woningen dat **tot 2035** zou moeten worden toegevoegd is dan  $63.000$  (inwoners)  $\times 10\% = 6.300$  (bevolkingsgroei) :  $2 =$  **3.150 woningen**. Deze staan al in de planning ook al zijn de diverse overzichten niet geheel vergelijkbaar.

Voor de **periode 2035 – 2050** gaat het dan om het toevoegen van  $69.300$  (inwoners)  $\times 5\% = 3.500$  (Bevolkingsgroei) :  $2 =$  **1.750 woningen**. Er is echter nog tijd genoeg om na te denken over een mogelijk een plantekort na 2035.

#### *Toelichting woningbouwcijfers Zeist*

In de veelheid aan documenten en informatie over woningbouw en -behoefte staan verschillende acties, woningbouwprojecten en getallen die niet geheel duidelijk zijn. Voorbij komt het aantal van 4.162 woningen dat per mei 2018 reeds in aanbouw was of binnenkort in aanbouw genomen wordt. Daarvan zijn 921 ter vervanging van afgebroken of af te breken woningen, dus een netto-toevoeging van **3.241 woningen t/m midden twintiger jaren**. Rekening houdend met wat plussen en minnen gaat het om 3.169 woningen. Verder staat er als opgave van de provincie voor de periode 2035- 2050 een getal van  $\pm 1.600$  woningen.

Bijgaand de [collegebrief over de woningbouwplanning Zeist mei 2018](#). Periodiek actualiseert Zeist de woningbouwplanning, zie die voor [2018 en verder](#).

[terug naar top](#)

---

## Geef een reactie

Het e-mailadres wordt niet gepubliceerd. Vereiste velden zijn gemarkeerd met \*

Reactie

Naam \*

E-mail \*

Site

Reactie plaatsen