



Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Aan de gemeenteraad

Ontv. Griffie 0604-2020/RIB20.077

Datum	6 april 2020	Ons kenmerk	359316
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	2	Behandeld door	Desiree Eriks
Onderwerp	Actualisatie woonvisie: stand van zaken	Portefeuillehouder	Laura Hoogstraten

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken met betrekking tot de actualisatie voor de woonvisie, de speerpunten en het vervolgproces van de actualisatie van de woonvisie. Daarnaast nodigen wij u uit voor een werkbijeenkomst om met u in gesprek te gaan over de actualisatie van de woonvisie.

In juni 2019 hebben wij besloten tot actualisatie van de woonvisie. Er zijn inmiddels veel stappen gezet om tot deze actualisatie te komen. Zo is er een woningmarktonderzoek uitgevoerd en is er gesproken met betrokken partijen en inwoners. Op basis van alle opgehaalde informatie zijn speerpunten voor de actualisatie opgesteld. Op 24 maart hebben wij besloten om de speerpunten te betrekken bij de actualisatie van het woonbeleid.

Woningmarktonderzoek

Voor de actualisatie van de woonvisie is het belangrijk om actuele informatie te hebben over de huidige woningmarkt in Zeist en de ontwikkelingen naar de toekomst op basis van demografische gegevens. Op basis hiervan ontstaat een beeld waar op het gebied van wonen naar de toekomst toe behoefte aan is. Dit onderzoek is door Companen uitgevoerd in opdracht van de gemeente in samenwerking met de Zeister woningcorporaties, Woongoed Zeist en RKWBV.

De belangrijkste uitkomsten uit dit onderzoek:

- *De bevolking van Zeist groeit*
 - o De bevolking van Zeist zal tot 2040 groeien met 4.500 tot 68.500 inwoners. Het aantal huishoudens neemt in deze periode toe met 2.500 tot 31.600 huishoudens.
 - o Zeist groeit niet op basis van eigen bevolkingsaanwas (geboorte – sterfte), maar omdat er meer mensen naar Zeist verhuizen dan dat er vertrekken.
 - o Met name het aantal 75-plus huishoudens stijgt sterk: van 4.000 huishoudens in 2019 naar 7.500 in 2040.

- *Behoefte aan woningen groeit*

Op basis van de verwachte bevolkingsontwikkeling en het gedeeltelijk inlopen van het woningtekort is de woningbehoefte tot 2030 en 2040 berekend voor Zeist:

- De totale woningbehoefte tot 2030 betreft 2.500 woningen.
- De totale woningbehoefte tot 2040 betreft 3.500 woningen.

Dit onderzoek heeft zich specifiek gericht op Zeist en baseert zich op demografische ontwikkelingen, nieuwbouwplannen (groei van de woningvoorraad) en verhuistrends.

De woningmarkt van Zeist staat echter in sterke verbinding met de regio Utrecht. Ook hier is onderzoek gedaan naar de woningbouwopgave tot 2040. Tot 2040 is deze voor de gehele regio U10 vastgesteld op 104.000. Hiervan staan 67.000 woningen in de planning. Voor 37.000 woningen zijn aanvullende plannen nodig. Om de regionale druk op te vangen, zijn er in de hele regio meer woningen nodig. Zo mogelijk ook in Zeist. De lokale woningbehoefte kan daarmee gezien worden als de ondergrens van de woningbehoefte van Zeist.

De berekening van lokale woningbehoefte geeft een indicatie van de woningbouwopgave in Zeist. De werkelijke behoefte aan woningen wordt sterk beïnvloed door maatschappelijke ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van de economie en regionale woningbouwontwikkelingen. De cijfers zijn daarmee een momentopname met de boodschap dat de behoefte aan woningen de komende jaren groeit. Belangrijker is om aandacht te hebben voor de kwalitatieve woonbehoefte: voor wie en wat moet er de komende jaren gebouwd worden.

- *Kwalitatieve woningbehoefte: behoefte aan betaalbare en toegankelijke woningen*
 - Door een groeiend aantal kleine huishoudens, mede door de vergrijzing, is er een toenemende vraag naar appartementen/ toegankelijke woningen (zowel koop als huur).
 - We missen in Zeist vooral aanbod voor de middengroepen. Dan gaat het om koopwoningen tot € 300.000 en tussen de € 300.000 en € 450.000 en huurwoningen met een huurprijs van € 650 tot € 1.000.
 - Er is een aanvullende behoefte voor woonvormen met wonen met zorg, bij voorkeur op centrale locaties nabij voorzieningen.

Participatie: maaltijd van Zeist en brede bijeenkomst woonvisie

November 2019 is in de tweede maaltijd van Zeist met inwoners gesproken over de toekomst van Zeist. Wonen was hierin een belangrijk onderwerp. Op 22 januari 2020 is een brede bijeenkomst georganiseerd specifiek voor de woonvisie. Vele partijen waaronder corporaties, ontwikkelaars, bewonersorganisaties, belangenorganisaties en makelaars gingen daarin met elkaar in gesprek. Bewoners en partijen hebben in deze bijeenkomsten aangegeven hoe zij aankijken tegen wonen in Zeist en waar de kansen en knelpunten liggen. Samen met de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek zijn deze uitkomsten vertaald naar speerpunten voor de actualisatie van de woonvisie.

Speerpunten actualisatie woonvisie

Bij ontwikkelingen op het gebied van wonen is het altijd belangrijk om naar de verre toekomst te kijken. Een woning die vandaag gebouwd wordt, staat er over 50 jaar nog steeds. Tegelijkertijd is het van belang om de knelpunten van vandaag en de nabije toekomst aan te pakken. Deze knelpunten komen naar voren uit het woningmarktonderzoek en het participatieproces met inwoners en stakeholders. De actualisatie van de woonvisie richt zich dan ook op de volgende speerpunten:

1. Beschikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens

Het woningaanbod in Zeist bestaat voor een groot deel uit betaalbare huur en dure koop woningen. Hierdoor is het voor mensen met een modaal inkomen lastig om betaalbare woonruimte te vinden. Door de stijgende huizenprijzen wordt het aanbod voor deze groep steeds kleiner. Risico's zijn dat deze groep geen

plek kan vinden in Zeist en wegtrekt naar andere gemeenten of doorstroming naar een passende woning uitstellen, en daarmee soms ook sociale huurwoningen bezet houden.

2. Snel een tijdelijk thuis voor spoedzoekers

De grootste opgave in het toevoegen van woningen ligt in het middensegment. Tegelijkertijd zien we dat mensen lang moeten wachten op een sociale huurwoning. Dit leidt tot problemen voor mensen die door omstandigheden snel huisvesting nodig hebben. Bijvoorbeeld na een relatiebreuk, wisseling van werk en (arbeids)migranten. Ook komen er steeds meer signalen dat het aantal daklozen toeneemt. Voor deze groepen is het belangrijk dat er sneller passende huisvesting beschikbaar is.

3. Wonen, zorg en welzijn verbonden in de wijk

De komende jaren zal Zeist verder vergrijzen. Daarnaast komen steeds meer mensen het zorg- en ondersteuningsbehoefte in de wijk wonen. Dit vraagt dat wonen, zorg en welzijn goed met elkaar zijn verbonden. Er zijn geschikte woningen nodig voor deze groepen. Dit varieert van toegankelijke woningen in alle prijsklassen voor ouderen, betaalbare woningen voor mensen die uitstromen uit instellingen, tot toegankelijke woningen voor gezinnen waarvan een gezinslid fysieke beperkingen heeft. Zorg en ondersteuning moet voldoende beschikbaar zijn voor de huishoudens die dit nodig hebben. Met name bij uitstroom uit instellingen is deze ondersteuning van groot belang om iemand een goede kans te geven om mee te doen in de samenleving. Dit is niet alleen in het belang van de mensen zelf, maar ook voor de leefbaarheid in wijken. Ook concepten waarbij wonen, zorg en welzijn samen gaan bieden kansen om iedereen passende woonruimte te bieden en mee te doen in de samenleving.

4. Duurzaam wonen in Zeist

Uiterlijk 2050 willen we energieneutraal zijn in Zeist. Dit heeft grote betekenis voor inwoners van Zeist. Nieuwbouw mag geen energievraag toevoegen. Bestaande bouw zal mee moeten in de transformatie. Dit is een opgave met grote betekenis voor alle inwoners van Zeist. Woningen zullen op den duur energieleverend zijn.

Webseminar

Dit zijn de eerste resultaten, afkomstig uit een woningmarktonderzoek en het ophalen van eerste beelden uit de samenleving. Deze uitkomsten zijn als reflectie te lezen in deze raadsinformatiebrief. In deze fase is de abstractie nog aanwezig en zijn er (nog) geen duidelijke keuzen gemaakt. Wij stellen het op prijs om uw inbreng in deze fase te horen. Hiervoor zullen wij een webinar organiseren, zodat wij de genoemde speerpunten met uw inbreng van het juiste gewicht kunnen voorzien. Een uitnodiging voor het webinar volgt.

Vervolgproces

De planning is dat de geactualiseerde woonvisie in mei 2020 wordt voorgelegd aan het college en op 9 juli 2020 ter vaststelling aan u wordt aangeboden. Deze planning kan beïnvloed worden door actuele ontwikkelingen met betrekking tot het Coronavirus.

Wij vertrouwen er op u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

dr. H.S. Grotens

drs. J.J.L.M. Janssen

Woningmarktonderzoek Zeist

Gemeente Zeist, RKWBV Zeist en Woongoed Zeist

31 januari 2020

Definitief



DATUM	31 januari 2020
TITEL	Woningmarktonderzoek Zeist
OPDRACHTGEVER	Gemeente Zeist, RKWBV Zeist en Woongoed Zeist
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Vera Gijsbers Hatice Yeter
PROJECTNUMMER	355.109
STATUS	Definitief

Inhoud

Conclusies, dilemma's en oplossingsrichtingen	4
1 Inleiding	8
2 De woningmarkt in Zeist	9
3 Woningbehoefte in beeld	16
4 Betaalbaarheid en sociale huur	26
5 Wonen en Zorg in beeld	29

Conclusies, dilemma's en oplossingsrichtingen

In dit hoofdstuk geven we in het kort de belangrijkste aandachtspunten aan voor de woningbehoefte in Zeist.

Huidige samenstelling bevolking

- Op 1 januari 2019 telde Zeist 63.934 inwoners. Zij vormen samen 28.883 huishoudens.
- Zeist heeft veel (eenouder)gezinnen, 37% van de huishoudens (30% gezin, 7% eenoudergezin). Dit is net wat meer dan gemiddeld in de regio (32%).
- Zeist is meer dan gemiddeld in de regio vergrijsd. Het aandeel 65-plus-huishoudens ligt op 28%, waar dit in de regio 22% is. Zeist loopt in vergelijking met de andere gemeenten al voor in de vergrijzing.

Demografische ontwikkeling voor de toekomst; vooroplopende vergrijzing in Zeist

- Op basis van de verwachte bevolkingsontwikkeling neemt Zeist toe met 1.190 inwoners tot 2025 en nog eens 1.210 in de periode 2025 tot 2030. Het aantal huishoudens neemt in dezelfde perioden toe met 800 en 680 huishoudens. Dit komt neer op jaarlijks een toename van circa 120 huishoudens. Naast de groei van het aantal huishoudens hebben we ook te maken met een woningtekort, waarvoor 1.000 extra woningen nodig zijn. Dit maakt de totale woningbehoefte 2.480 woningen tot 2030. In de periode 2030 tot 2040 komen daar nog ruim 1.000 woningen bij.
- Door de gezinsverdunding neemt het aantal kleine huishoudens snel toe. Dit is mede het gevolg van de vergrijzing. Het aantal 75-plus-huishoudens neemt naar verwachting toe van 4.000 huishoudens naar circa 7.500 huishoudens tussen 2019 en 2040. Dit is nagenoeg een verdubbeling. Voor

de andere leeftijdsgroepen zijn de verschillen tussen 2019 en 2040 beperkt.

Huidige samenstelling woningvoorraad

De woningvoorraad van Zeist is of huur (betaalbaar) of duurdere koop. In het middensegment is het aanbod beperkt.

- Zeist heeft meer huurwoningen dan gemiddeld in de regio U16. Bijna de helft van de in totaal 28.555 woningen (1 januari 2019) betreft huurwoningen (48%) tegenover 44% in de regio. Waarvan 31% een sociale huurwoning is. De huurwoningen zijn in belangrijke mate appartementen.
- Naast veel huurwoningen heeft Zeist veel dure koopwoningen. 83% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde boven de € 250.000. Dit zijn vaak grondgebonden woningen. De druk op de regionale woningmarkt zorgt ervoor dat de afgelopen jaren de prijzen zijn gestegen.
- Ruim de helft van de bestaande woningvoorraad kent een bouwperiode voor 1975. De belangrijkste bouwperiode was tussen 1945 en 1975.

Woonbehoeften

Gelet op de hoge prijzen, worden de woonbehoeften in Zeist (maar ook in de rest van de regio) sterk bepaald door de betaalbaarheid van mensen. Ter illustratie: voor een woning van € 200.000 is een bruto huishoudinkomen van € 45.000 nodig. Voor een woning van € 300.000 is een inkomen van € 65.000 nodig. Dit is in de volgende figuur uitgewerkt.

Figuur 0.1: Indicatie betaalbaarheidsmogelijkheden van inkomensgroepen

	Tot HT-grens*	Tot EU-grens**	Tot € 42.436	Tot € 50.000	Tot € 55.000	Tot € 65.000	Tot € 80.000	Vanaf € 80.000
Huur sociaal								
Huur vrije sector < € 1.000								
Huur vrije sector > € 1.000								
Koop < € 200.000								
Koop € 200.000 – € 300.000								
Koop € 300.000 – € 450.000								
Koop > € 450.000								

*Tot huurtoeslaggrens: eenpersoonshuishoudens tot 22.700, meerpersoonshuishoudens tot 30.800 (prijspeil 2019). In 2020 vervalt de huurtoeslaggrens.

**Tot EU-grens: tot € 38.035

In Zeist is er voor de middengroepen (tot € 65.000) weinig aanbod. In het vervolg maken we onderscheid naar de woonbehoeften van drie belangrijke groepen: starters, gezinnen en ouderen.

Starters

- Starters richten zich primair op appartementen in de sociale huursector. Daarnaast zijn er koopstarters. Zij richten zich op koopappartementen tot € 250.000 of een grondgebonden woning tot € 300.000. Deze woningen zijn er weinig in Zeist. Een deel richt zich daarom als alternatief op de particuliere huursector.

Gezinnen

- Bij gezinnen zien we de grootste belangstelling bij grondgebonden woningen tussen de € 300.000 en de € 450.000. Door de gestegen woningprijzen is ook dit segment in Zeist weinig aanwezig. Er is wel aanbod boven de € 450.000 voor gezinnen die wooncarrière willen maken.
- Voor gezinnen met een middeninkomen, waaronder veel jonge gezinnen, is er weinig aanbod tot € 300.000.
- De behoefte aan sociale huurwoningen onder gezinnen is beperkt. Het gaat dan vooral om eenoudergezinnen.

Ouderen

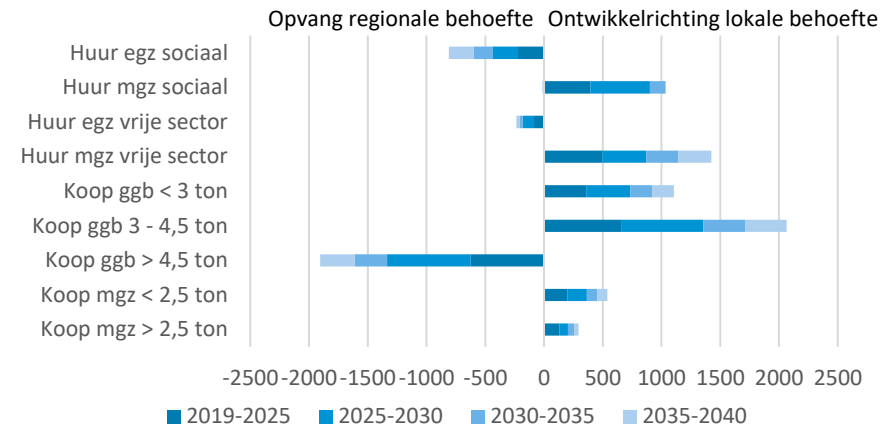
- Hierbij maken we onderscheid naar leeftijden van 65 tot 80 jaar en 80 jaar en ouder. De eerste groep verhuist beperkt. Zij willen als zij verhuizen meer comfort (minder onderhoud). Zij richten zich hoofdzakelijk op koopappartementen boven de € 250.000, grondgebonden koopwoningen tussen de € 300.000 en de € 450.000 en sociale huurappartementen (toegankelijke woning).
- Tachtigplussers verhuizen vrijwel alleen nog als zij acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Zij richten zich dan meer op de huursector in plaats van de koopsector, zowel sociale huur als vrije sector huurwoningen.
- Omdat een groot deel van deze groep zo lang mogelijk in de huidige woning wil blijven wonen, ligt er vooral een opgave in het beter toegankelijk maken van de bestaande voorraad.

Ontwikkelrichtingen:

Op basis van de geschetste richtingen en de uitkomsten uit het onderzoek, zien we de volgende opgaven vanuit de Zeister woningbehoefte (exclusief huidige plannen):

- Tot 2030 zijn aanvullend circa 300 sociale huurwoningen nodig om in de behoefte te voorzien. We zien daarnaast vooral een veranderopgave, richting meer appartementen/toegankelijke woningen in plaats van eengezinswoningen.
- De vraag naar appartementen/toegankelijke woningen zien we zowel in de huur- als koopsector. Deze vraag komt van een groeiend aantal kleine huishoudens, mede door de vergrijzing, en de behoefte om betaalbaar te kunnen wonen voor starters in Zeist. Nabijheid van voorzieningen is belangrijk.
- We missen in Zeist vooral aanbod voor middengroepen. Dan gaat het om (grondgebonden) woningen tot € 300.000 of tussen de € 300.000 en de € 450.000. Juist deze middengroepen, waaronder veel jonge gezinnen, hebben vaak onvoldoende financiële mogelijkheid om de huidige woningprijzen in Zeist te betalen.
- Door doorstroming komen jaarlijks de nodige grondgebonden koopwoningen boven de € 450.000 vrij. De lokale vraag naar deze woningen is kleiner dan het aanbod. Deze woningen hebben daarmee een functie voor de regionale vraag.

Figuur 0.2: Fricties vraag en aanbod, inclusief inloop actueel woningtekort 2019 - 2040



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2019, Primos 2019, bewerking Companen.

- Er is daarnaast een aanvullende behoefte aan woonvormen voor wonen met zorg, bij voorkeur op centrale locaties nabij voorzieningen. Deze behoefte groeit doordat meer mensen langer zelfstandig wonen, ook als de zorgvraag aanzienlijk is.

Middensegment noodzakelijk en vraagt slimme oplossingen

Uit de voorgaande analyse blijkt steeds dat het middensegment het meest onder druk staat. Door hoge bouwkosten en grondkosten is nieuwbouw lastig. Bovendien zijn deze woningen na realisatie door druk op de markt (afhankelijk van de woning) snel duurder en zodoende niet blijvend beschikbaar voor de doelgroep. De middenhuur biedt voor sommigen een alternatief. Toevoegingen in het middensegment van middenhuur of goedkope koop vragen enige creativiteit in te realiseren producten en aanpak, bijvoorbeeld:

- **Doelgroepenverordening.** Door via de inzet van een doelgroepenverordening de woningen beschikbaar te houden voor

doelgroepen en vervolgens deze realisatie te regelen in bestemmingsplannen (aandeel sociale huur, middenhuur, goedkope koop).

- **Speciale bouwvormen (kleiner bouwen).** Door realisatie van kleinere woningen met een passende prijs-kwaliteitverhouding, bijvoorbeeld in de vorm van appartementen of kleine eengezinswoningen (bijvoorbeeld rug-aan-rugwoningen).
- **Tijdelijke woonvormen.** Zoals tiny- houses.
- **Prestatieafspraken sociale huur, afspraken bouwers.** Door meer ruimte in de sociale huur te bieden aan mensen die in de goedkope koop (tot € 300.000) onvoldoende aan een passende woning kunnen komen. Maar ook afspraken maken met beleggers/ontwikkellende partijen om in goedkope koop te voorzien.

Huidige plannen sluiten kwalitatief onvoldoende aan bij de behoefte

In aantallen zijn er voldoende plannen om de komende jaren in de woningbehoefte en het inlopen van het huidige woningtekort te voorzien. Het soort woningen in de plannen sluit nog onvoldoende aan bij de behoefte. Om beter aan te sluiten bij de behoefte zijn er meer plannen voor koop- en huurappartementen nodig. Dat geldt ook voor plannen met goedkope grondgebonden koopwoningen (< € 300.000) en middenhuurwoningen (€ 650 tot € 1.000).

Onzekere (economische) toekomst

Het is denkbaar dat de economische situatie wijzigt. Niet zo heel lang geleden kenden we nog een economische recessie. Bouwplannen lagen stil en de markt zat op slot. Het inspelen op de veranderende economie vraagt om vinger aan de pols en een adaptieve woningbouwprogrammering. Dit betekent dat (woningbouw)plannen aanpasbaar zijn bij de veranderende vraag (flexibele woningbouw en mate van invloed op aanpasbaarheid van

woningbouwplannen). Zo kun je op tijd reageren op veranderingen in de economische situatie.

Inspringen in de regionale behoefte

In de regio is de woningbehoefte voor de periode tot 2040 bepaald op ruim 104.000 woningen. Hiervan staan er reeds 67.000 woningen in de planning. Er zijn nog 37.000 aanvullende plannen en locaties nodig om in de woningbehoefte te voorzien. Hier ligt een gezamenlijke opgave voor de regio-gemeenten. Zeist kan door zijn goede ligging ten opzichte van OV-bereikbaarheid en centrumvoorzieningen een deel van de gezamenlijke opgave oppakken. Hiermee zou je jonge huishoudens aan Zeist kunnen binden.

1 Inleiding

De gemeente Zeist werkt aan de actualisatie van de woonvisie. Ook de corporaties Woongoed Zeist en RKWBV (Rooms-Katholieke woningbouwvereniging Zeist) willen met hun beleid inspelen op actuele vragen en zijn bezig met hun portefeuillestrategie. Als basis voor deze documenten hebben de gemeente en de corporaties Companen gevraagd om een actueel beeld te geven van de woningmarkt. Met het onderzoek willen zij verantwoorde en onderbouwde keuzes maken ten aanzien van de woningbouwplanning, de lokale opgave en de relatie met de rol in de regio. Dit onderzoek moet primair aangeven welke woonvormen op welke plekken gewenst zijn, wat de ontwikkelingen in de bestaande voorraad betekenen voor de nieuwbouw-opgave en ook een eerste verkenning waar opgaven liggen met betrekking tot wonen en zorg. Dit vraagt ook inzicht in de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad voor verschillende groepen. En waar is doorstroming geen oplossing en is dan ook aanvullende woningbouw gewenst.

Vraagstelling

- In welke woningvraag wordt nu (nog) onvoldoende voorzien? Wat zijn de woonwensen van doelgroepen?
- Een aantal groepen is minder zelfredzaam op de woningmarkt. Door de huidige druk op de woningmarkt hebben mensen met een laag en middeninkomen in het bijzonder te maken met nadelige effecten van verdringing. Beter zicht op de positie van kwetsbare groepen is daarom gewenst. Wat is nodig in termen van betaalbaarheid? Welke kwetsbare groepen vragen bijzondere aandacht?

Cijfers en trends in beeld

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek met een uitwerking voor Zeist is er al veel onderzoeksinformatie beschikbaar. Deze cijfers zijn verder geanalyseerd, om een verdieping op het regionale onderzoek te bewerkstelligen. Op basis van woonvoorkeuren en daadwerkelijke verhuisbewegingen brengen we de woonbehoefte in beeld. Naast de cijfermatige ontwikkelingen zijn er ook trends die minder goed in de huidige cijfers zijn te vatten. Dan gaat het bijvoorbeeld om de extramuralisering en de betekenis hiervan op de huisvesting van zorgdoelgroepen. Maar ook de kansen van starters tussen huren en kopen (van bezit naar gebruik), trek naar de stad en de populariteit van woonmilieus. Op basis van cijfers en trends maken we een schets van de specifieke situatie op de lokale woningmarkt.

Leeswijzer

In dit rapport leggen we de focus op de belangrijkste trends, ontwikkelingen en opgaven. We nemen onderbouwingen en verdiepende analyses op in een bijlage.

In hoofdstuk 2 staat de typering van de woningmarkt van Zeist centraal. In hoofdstuk 3 gaan we nader in op wat dit betekent voor de woningbehoefte de komende jaren. In hoofdstuk 4 en 5 werken we dat uit naar enkele kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt, zoals in de sociale huur en rond wonen met zorg.

2 De woningmarkt in Zeist

De gemeente Zeist bestaat uit de kernen Zeist, Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Huis ter Heide. Zeist typeert zich door een bosrijke groene omgeving. Er staan veel oude villa's en Zeist heeft tegelijkertijd alle voorzieningen die je in een gemeente mag verwachten. Anderzijds heeft Zeist ook een aantal grote flats (bijvoorbeeld de Vollenhoveflat in het noorden van Zeist). De marktkenners gaven de volgende typering van het wonen in Zeist:



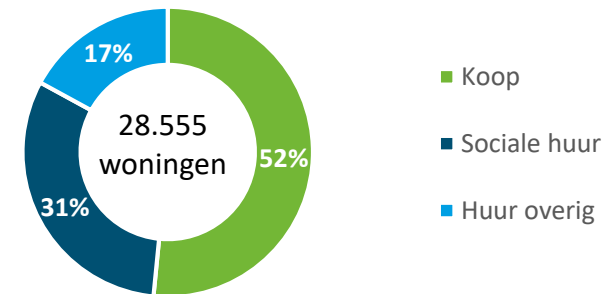
Zeist heeft gemiddeld een duurdere woningvoorraad dan omliggende gemeenten. Eén op de tien koopwoningen heeft een WOZ-waarde boven de € 750.000. Zeist maakt onderdeel uit van het regionale woningmarktgebied van de U16. Zij heeft een sterke verhuisrelatie met Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, De Bilt, Bunnik en Nieuwegein. Daarnaast voorziet Zeist ook in een belangrijke rol voor vestigers vanuit Amersfoort en Soest.

De Zeister woningvoorraad

Zeist heeft meer huurwoningen dan gemiddeld in de regio U16. Bijna de helft van de in totaal 28.555 woningen (1 januari 2019) betreft huurwoningen (48%) ten opzichte van 44% in de regio. Van de woningvoorraad betreft 31% een sociale huurwoning. Woonged Zeist en RKWBV zijn de grootste corporaties in

de gemeente. Daarnaast zijn er nog een aantal andere corporaties actief in Zeist, waaronder Habion, Woonzorg Nederland en SSH. De huurwoningen zijn in belangrijke mate appartementen.

Figuur 2.1: Gemeente Zeist. Woningvoorraadsamenstelling, 2019

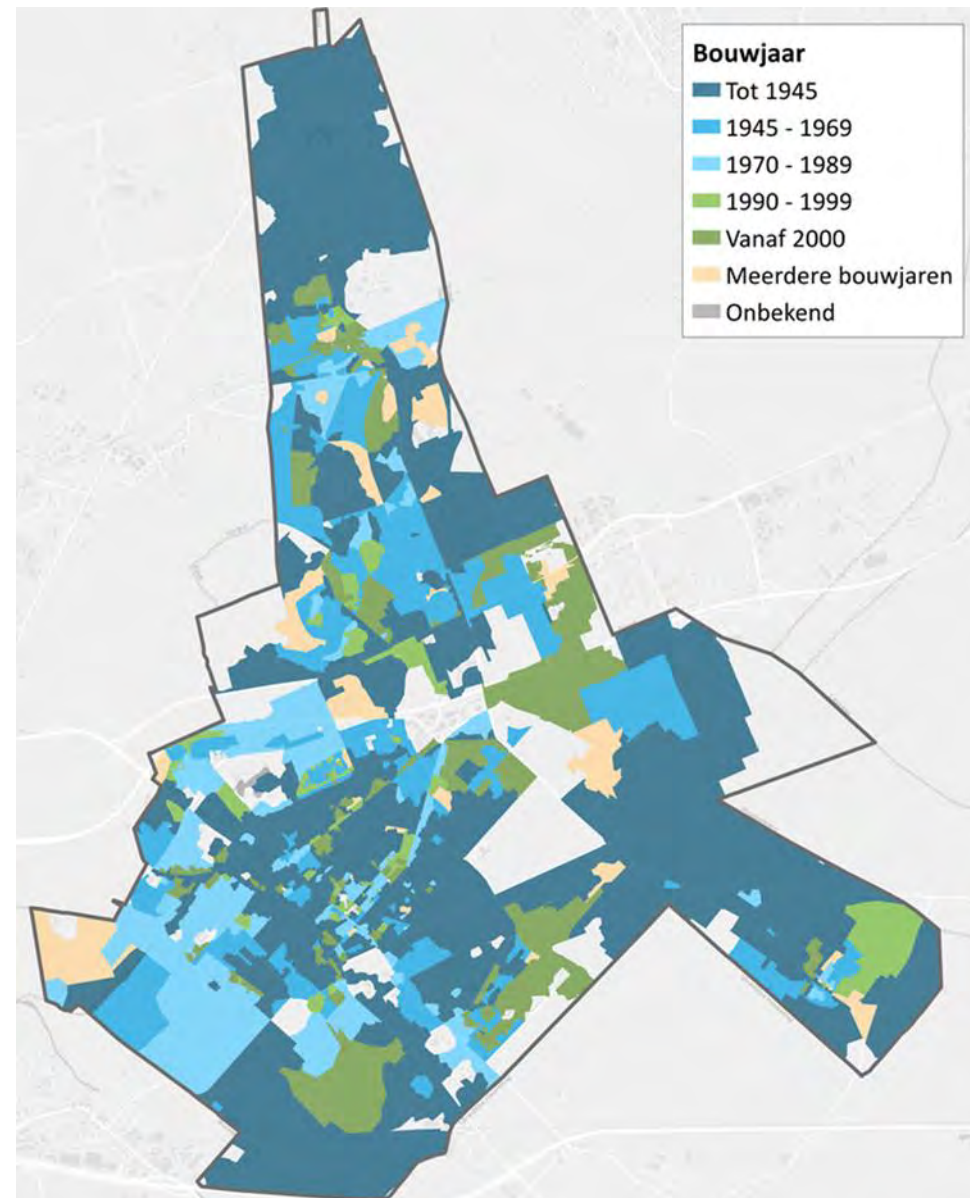
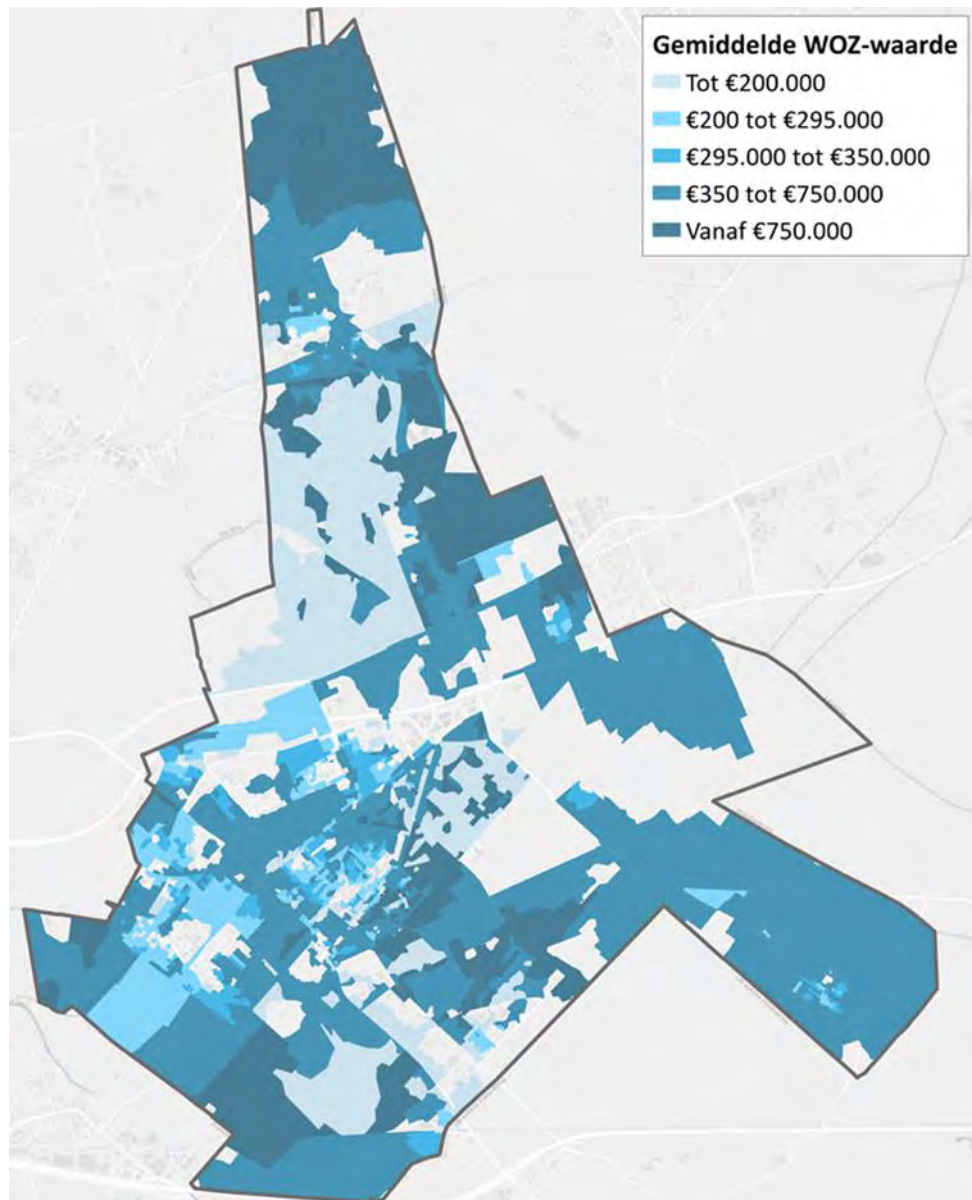


Bron: CBS Statline, 2019.

Naast de vele huurwoningen kenmerkt Zeist zich ook door de duurdere koopwoningvoorraad. De koopvoorraad bestaat voor een groot deel uit rij/-hoekwoningen en tweekappers. Ruim de helft van de bestaande woningvoorraad kent een bouwperiode voor 1975. De belangrijkste bouwperiode was tussen 1945 en 1975. De veelal oudere woningen maken Zeist karakteristiek. Makelaars en projectontwikkelaars geven als marktkenners aan dat Zeist bekend staat om een hoog prijs- en kwaliteitsniveau. Het wonen in een bosrijke omgeving nabij Utrecht maakt dat de prijzen gemiddeld hoog liggen. De druk op de regionale woningmarkt zorgt ervoor dat de afgelopen jaren de prijzen zijn gestegen. Met name de woningen aan de randen van de gemeente in de bossen betreffen de duurdere woningen. Een voorbeeld hiervan zijn de woningen in Den Dolder. Van de koopvoorraad in de gemeente heeft 17% een

WOZ-waarde tot de € 250.000. Dit zijn vooral de appartementen in de koopsector en voor een heel beperkt deel de rij-/hoekwoningen.

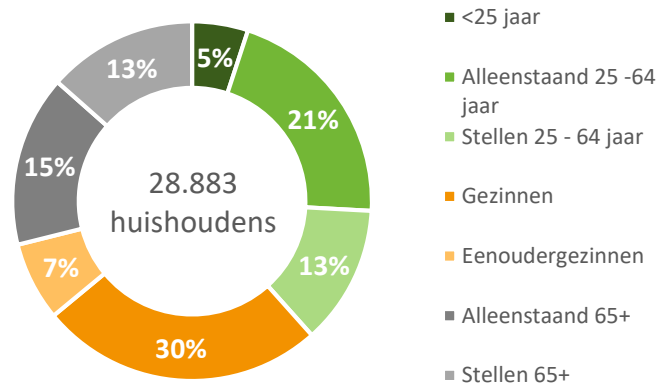
Er staan in de gemeente Zeist circa 8.100 huurwoningen van Woongoed Zeist en RKWBV. RKWBV heeft afgerond 950 huurwoningen en Woongoed Zeist 7.150 huurwoningen. In de huurvoorraad zijn de meeste woningen geprijsd tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (tussen de € 424 en € 607, prijspeil 2019). Van de totale corporatievoorraad is 64% geprijsd tot de eerste aftoppingsgrens. Dit is vergelijkbaar met het percentage in de regio van 66%. Deze woningen zijn bereikbaar voor woningzoekenden met potentieel recht op huurtoeslag. 29% heeft een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens voor sociale huur (€ 720, in de regio is dit aandeel 27%) en 7% heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens wat hetzelfde is op regioniveau. Van de huurvoorraad is 14% een woning tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens. Tweederde deel van de huurwoningen is een appartement.



De inwoners van Zeist

Op 1 januari 2019 telde Zeist 63.934 inwoners. Zij vormen samen 28.883 huishoudens. Het aantal huishoudens is hoger dan het aantal reguliere woningen, een deel van de huishoudens woont dan ook in een onzelfstandige wooneenheid of (tijdelijk) op een recreatiepark. Een deel van de huishoudens Zeist heeft veel (eenouder)gezinnen, 37% van de huishoudens (30% gezin, 7% eenoudergezin). Dit is net wat meer dan gemiddeld in de regio (32%). Zeist is meer dan gemiddeld in de regio vergrijsd. Het aandeel 65-plushuishoudens ligt op 28%, waar dit in de regio 22% is. Zeist loopt in vergelijking met de andere gemeenten al voor in de vergrijzing. Met het verder ouder worden van de babyboomgeneratie valt er daarnaast nog een aanzienlijke toename van het aantal oudere huishoudens te verwachten.

Figuur 2.2: Gemeente Zeist. Huishoudenssamenstelling, 2019



Bron: CBS Statline, 2019.

Naar inkomensgroepen zien we dat in Zeist, net als in veel gemeenten, de alleenstaanden naar verhouding vaker een inkomen hebben behorend tot de corporatiedoelgroep (circa 70% van de huishoudens). Dit is vooral het geval voor jonge huishoudens tot 25 jaar (waaronder studenten), maar ook oudere huishoudens die moeten rondkomen van één inkomen. De hogere inkomens zijn vooral te vinden onder stellen tussen de 25 en de 65 jaar en gezinnen. Daarnaast hebben stellen in de leeftijd van 65 jaar en ouder ook een aanzienlijk inkomen. De scheiding tussen één- en tweeverdieners blijkt zeer bepalend voor de mogelijkheden op de woningmarkt in Zeist.

Positie op de regionale woningmarkt

Zoals aangegeven is Zeist al een aantal jaren aan het vergrijzen en loopt daarin voorop in vergelijking met de regiogemeenten. De bevolkingstoename die Zeist de afgelopen jaren doormaakt komt niet door natuurlijke aanwas. Dat wil zeggen dat het aantal geboortes lager ligt dan de sterfte. De bevolking neemt toe door binnenlandse en buitenlandse migratie.

Jongeren trekken in veel gemeenten weg in de leeftijd dat zij gaan studeren. Dit is ook het geval in Zeist. Echter vestigen ook ongeveer evenveel jonge huishoudens zich weer in Zeist. Er zijn bijvoorbeeld ook een aantal studentencomplexen in Zeist en vanwege de ligging ten opzichte van Utrecht (De Uithof/-Science Park) biedt Zeist goede uitvalswegen. Daarmee verliest Zeist per saldo geen jonge huishoudens, wat in andere regiogemeenten wel gebeurt. Zeist biedt een aantrekkelijke markt voor gezinnen. Dit geven marktkenneren aan en blijkt ook uit het positieve migratiesaldo van gezinnen in Zeist. Zeist heeft de sterkste verhuisbanden met Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, De Bilt, Bunnik, Nieuwegein, Amsterdam, Amersfoort en Soest.

Kernen met een eigen woonmilieu:

De gemeente telt vijf kernen: Zeist, Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Huis ter Heide. De kernen bieden verschillende woonmilieus en trekken ook verschillende leefstijlen aan. Er zijn verschillende leefstijlbenaderingen die uitgaan van waardeoriëntatie (traditioneel of modern) en statusgevoeligheid. Op basis van een analyse van verschillende benaderingen krijgen we een beeld van de waarden die woningzoekenden in de gemeente Zeist belangrijk vinden.



Deze waarden die woningzoekenden waarderen, hebben we geanalyseerd door per deelgebied huishoudenskenmerken, kenmerken van vestigers (naar gezinsfase en inkomen) en omgevingskenmerken (huur-koop en prijsklasse) te combineren. Daarmee krijgen we een indicatie van kenmerken die de huidige woonmilieus in de gemeente voor woningzoekenden typeren.

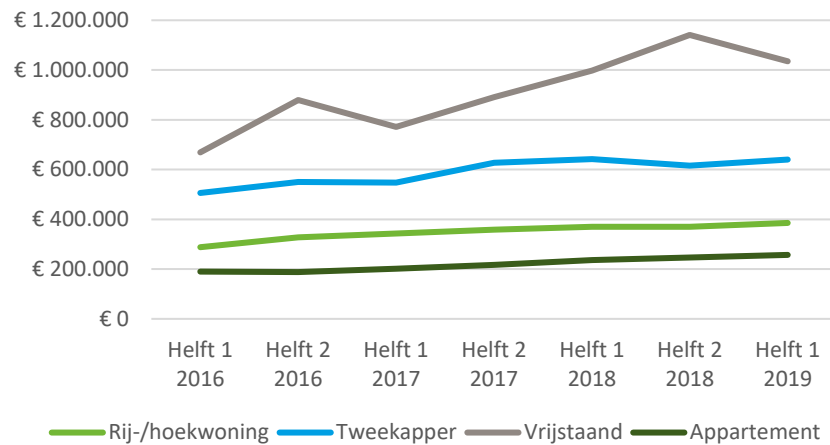
- De kern Zeist is aantrekkelijk voor leefstijlen met een modernere waardeoriëntatie, waarbij beleving, variatie in uitstraling en bewonersgroepen en onderscheidend vermogen belangrijk zijn. De nabijheid van de stad is daarin een kracht van Zeist.
- In Den Dolder en Austerlitz zijn traditionele waarden en status belangrijk. Belangrijke aspecten zijn rust, ruimte en comfort, met ruime karakteristieke woningen en woonomgeving.

- Bosch en Duin en Huis ter Heide bieden een woonmilieu voor huishoudens met meer post-moderne waarden. Mensen hechten hierbij waarde aan diversiteit, beleving, en eigenheid.

Huidige marktdruk

Naast de huidige woningvoorraad is het ook van belang om te kijken naar actuele marktbevingen. Dit geeft inzicht in de lokale marktdruk; in de huur- en de koopsector. Dit doen we zowel voor de koopsector als de huursector. De koopsector van Zeist kenmerkt zich door de duurdere voorraad. De afgelopen jaren is deze duurdere voorraad in sterke mate in woningwaarde gestegen. De prijzen voor een vrijstaande woning zijn met 55% gestegen tussen begin 2016 en 2019. In 2019 legden mensen voor een vrijstaande koopwoning gemiddeld één miljoen euro neer. Zeist heeft vooral rij/hoekwoningen en tweekappers. De prijs van een rij-/hoekwoning is tussen 2016 en 2019 met 35% gestegen, dat van een tweekapper 26%. Voor een rij/hoekwoning legden mensen in 2019 gemiddeld € 390.000 neer, voor een tweekapper was dit ruim € 600.000. Appartementen hebben een gemiddelde transactieprijs van € 250.000 in 2019 en deze woningen zijn in prijs gestegen met 34% sinds 2016.

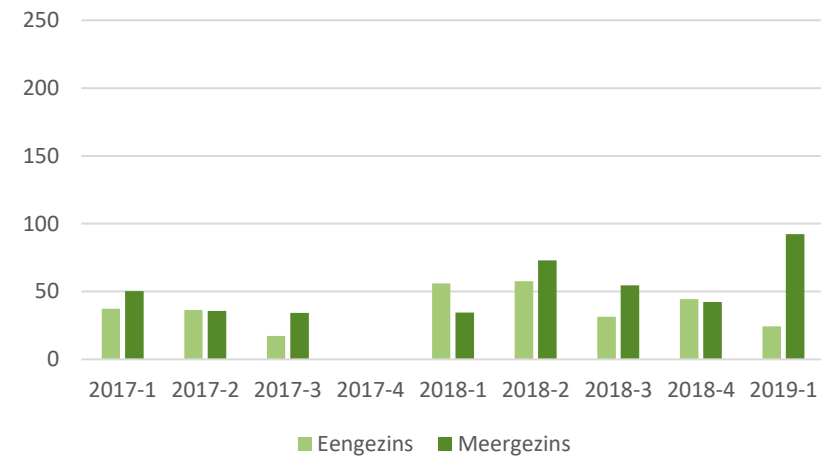
Figuur 2.3: Gemeente Zeist: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs koopwoningen, 2016 - 2019



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2019.

Marktkenners geven aan dat de koopwoningmarkt in Zeist verhit is. Ook uit cijfers blijkt dat het aantal transacties terugloopt. Dit is een teken van een markt die opdroogt; er zijn simpelweg steeds minder courante woningen die te koop staan en steeds minder mensen die de dure woningen kunnen financieren. Huishoudens met een laag tot middeninkomen kunnen moeilijk aan een voor hen betaalbare woning komen (veelal een koopwoning tot € 200.000 à € 300.000). Dit signaleren de marktkenners als een probleem. Zij kunnen op basis van het inkomen veelal niet terecht in de sociale huursector. En ook in de particuliere huursector zijn de inkomenseisen strikt, waarbij je op basis van je maandsalaris gemiddeld minimaal vier keer de huurprijs moet kunnen betalen. Het meebrengen van eigen geld op de woningmarkt is dan ook essentieel om te kunnen wonen in Zeist.

Figuur 2.4: Gemeente Zeist: Ontwikkeling gemiddeld aantal gewogen reacties, 2017 - 2019



Bron: Verhuurgegevens Woongoed Zeist en RKWBV, 2019.

Ook in de huursector neemt het aantal verhuringen licht af en neemt het aantal reacties op een woning toe. Begin 2019 wordt er gemiddeld vaker op een woning gereageerd dan 2017 en 2018. Op appartementen reageren huurders vaker dan op eengezinswoningen. Ook houden mensen rekening met dat je voor een appartement sneller aan de beurt bent dan voor een eengezinswoning. Dit heeft mede te maken met de huurprijs. Woningen tussen de kwaliteitsskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens zijn het meest in trek. De huurprijs is voor huurders belangrijker dan de omvang van de woning. De gemiddelde zoektijd voor een huurwoning is ruim vier jaar. Belangrijke noot om hierbij aan te geven is dat het sterk afhankelijk is van welk woningtype en in welke prijsklasse. Bij eengezinswoningen ligt de gemiddelde zoektijd hoger dan bij appartementen en ook voor woningen tussen de € 651 en de € 720 (veelal eengezinswoningen) wachten huurders gemiddeld lang. Voor een eengezinswoning wachten mensen langer. Deze woningen komen minder snel

vrij, waardoor er minder aanbod beschikbaar is. Zij verzilveren de opgebouwde wachttijd alleen als de woning geheel aansluit bij hun wensen.

Het toewijzen van woningen aan urgenten/spoedzoekers is in de gespannen woningmarkt lastig. Voorrang voor de een betekent een achterstand voor de ander. Bij Woongoed Zeist gaat 2% van de verhuringen naar iemand met urgentie. Naast de urgenten worden er ook circa 150 woningen verhuurd aan niet-reguliere woningzoekenden. Voor RKWBV met een kleinere voorraad en minder verhuringen is dit 28%. Zeker voor RKWBV maken urgenten daarmee een belangrijk deel uit van het aantal verhuringen.

In de particuliere huursector is het woningaanbod sterk gestegen volgens marktkenners. Zij zien dat steeds meer woningen door beleggers worden opgekocht om vervolgens particulier te verhuren. Al sluit dit aan bij de toegenomen vraag naar particuliere huurwoningen, het leidt ook tot een afname van (vaak relatief betaalbare) koopwoningen.

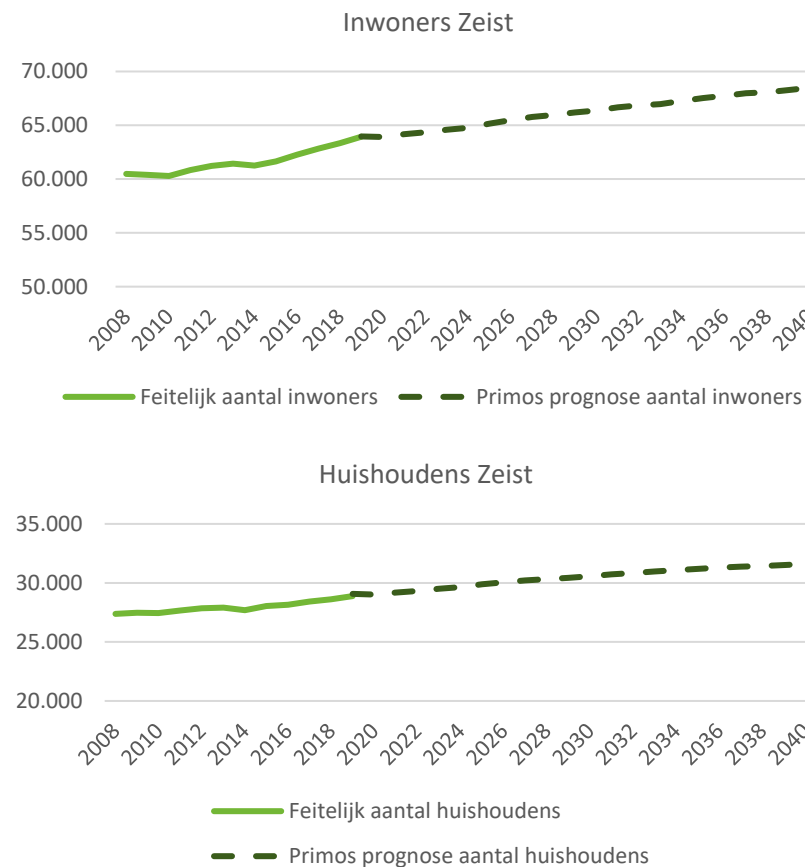
3 Woningbehoefte in beeld

Als basis voor de woningbehoeftebepaling maken we gebruik van de prognose Primos 2019. Dit is een regionale prognose met een vertaling naar gemeenten. Het vertrekpunt van deze prognose zijn de bekende woningbouwplannen tot 2025. Na 2025 wordt een trend van de afgelopen jaren doorgetrokken. Daarnaast houdt de prognose rekening met demografische ontwikkelingen; geboorte/sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratieverwachtingen. Om vervolgens de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen dient de kwantitatieve prognose met onderscheid naar ontwikkelingen per huishoudenssamenstelling als basis.

De behoefte van de bevolking van Zeist

Zeist groeit niet op basis van de eigen bevolkingsaanwas. Het aantal kinderen dat in Zeist geboren wordt, ligt onder het aantal sterftegevallen. Dit verschil tussen geboorte en sterfte zorgde ervoor dat de afgelopen jaren de gemeente Zeist niet groeit door natuurlijke aanwas. Zeist moet het hebben van de sterkere instroom van huishoudens dan uitstroom, zowel vanuit de regio gemeenten, de rest van Nederland en door de buitenlandse migratie.

Figuur 3.1: Feitelijke ontwikkeling (bevolkings- en huishoudenssamenstelling) in vergelijking met prognose Primos 2019



Bron: CBS Statline, Primos, 2019.

Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens steeg sinds 2008 voor Zeist. Ook de Primos 2019-prognose laat een stijgend aantal inwoners en huishoudens zien. De toekomstige ontwikkeling ligt daarmee in lijn met de trend van de afgelopen jaren. Op basis van de verwachte bevolkingsontwikkeling neemt Zeist toe met 1.190 inwoners tot 2025 en nog eens 1.210 in de periode 2025 tot 2030. Tot 2030 is dit een bevolkingstoename van 4%. Het aantal huishoudens neemt in dezelfde perioden toe met 800 en 680 huishoudens. Dit is een toename van 5% van de huishoudens tot 2030. Dit komt neer op jaarlijks een toename van circa 120 huishoudens. Het aantal huishoudens groeit verhoudingsgewijs sterker dan het aantal inwoners. Dit

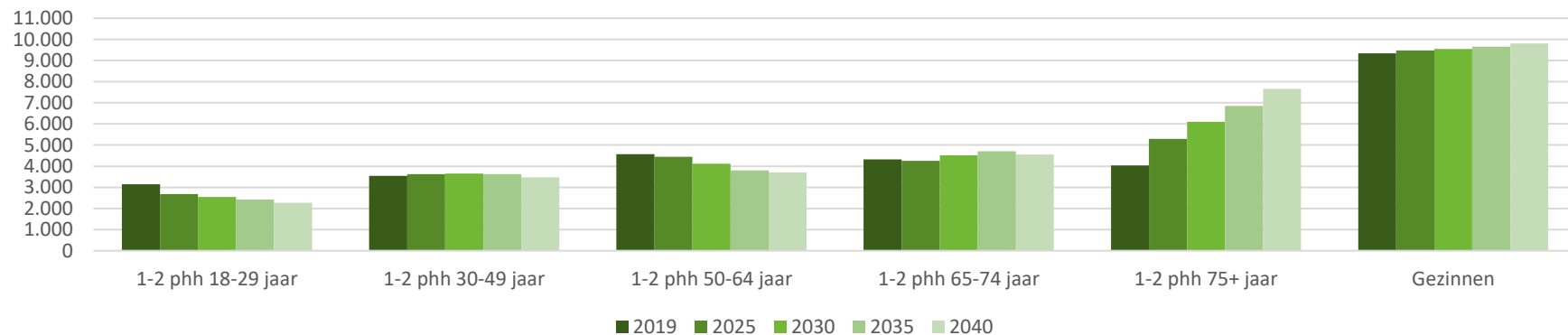
komt door gezinsverdunding: het aantal kleine huishoudens neemt snel toe. Er komen steeds meer alleenstaande huishoudens in Zeist bij, mede door de vergrijzing. Dit is ook te zien aan de verwachte huishoudensgroei op basis van Primos 2019. Het aantal 75-plushuishoudens neemt naar verwachting toe van 4.000 huishoudens naar circa 7.500 huishoudens tussen 2019 en 2040. Dit is nagenoeg een verdubbeling. Dit komt door nieuwe generaties ouderen. De 50-64-jarigen van nu zijn de 75-plussers in 2040. Tot 2040 neemt het aantal jonge ouderen (50-64 jaar) af. Het aantal gezinnen neemt nog licht toe en het aantal jonge huishoudens neemt naar verwachting licht af.

Tabel 3.1: Gemeente Zeist. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2019 - 2040

	2019	2025	2030	2035	2040	2019 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035	2035 - 2040	2019 - 2040
Bevolking	63.970	65.160	66.370	67.550	68.490	1.190	1.210	1.180	940	4.520
Huishoudens	29.090	29.890	30.570	31.200	31.600	800	680	630	400	2.510

Bron: Primos 2019.

Figuur 3.2: Gemeente Zeist. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling, 2019 - 2040



Bron: Primos 2019.

Naast de huishoudensontwikkeling hebben we ook te maken met de actuele krapte op de woningmarkt. Vanuit het rijk is een analyse gemaakt van het actuele tekort aan woningen. Dit zijn huishoudens die nu bijvoorbeeld op een recreatiepark wonen of starters die bij ouders blijven wonen. Het is daarbij niet wenselijk om het gehele tekort volledig in te lopen, omdat enige krapte op de woningmarkt bijdraagt aan waardebehoud van vastgoed. In onze benadering, gebaseerd op het landelijk beleid, lopen we het tekort in tot 2%. Nu ligt het tekort op circa 5% van de woningvoorraad (1.450 woningen). Daarmee zijn er naar verwachting circa 1.000 extra woningen nodig tot 2030. Een deel hiervan heeft Primos reeds in haar prognose verdisconteerd. Een ander deel is aanvullend op de woningbehoefte als gevolg van de huishoudensontwikkeling. De totale woningbehoefte tot 2030 komt daarmee op 2.480 en tot 2040 op 3.510.

Samenstelling van de woningbehoefte in Zeist

Op basis van de verhuisdynamiek in Zeist en woonwensen naar leeftijdsgroep (bron: landelijk woningmarktonderzoek WoON2018), hebben we een beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen.

Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met de doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met meer kleine huishoudens en meer ouderen, krijgen we een beeld van de veranderende verhoudingen op de woningmarkt van Zeist. Er zijn een aantal groepen op de woningmarkt die de woningbehoefte in sterke mate beïnvloeden; starters/jonge huishoudens, gezinnen en oudere huishoudens.

Starters

- Starters richten zich primair op appartementen in de sociale huursector. Zij starten net met een baan of studeren nog. Daarnaast zijn er startende

jonge stellen die al wat gespaard hebben en graag een eerste stap op de koopmarkt willen zetten. Zij richten zich op koopappartementen tot € 250.000 of een grondgebonden woning tot € 300.000. Er zijn ook jongeren die zich richten op een particuliere huurwoning. Dit is geen primaire wens, maar zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector is beperkt. Door de strenge hypotheekregels en het benodigde eigengeld voor de koop van een woning, vallen deze jongeren tussen wal en schip. De particuliere huursector heeft een belangrijke functie voor de woningmarkt, maar wordt niet gezien als een primaire keus van jonge huishoudens.

Gezinnen

- Gezinnen focussen zich vooral op grondgebonden woningen tussen de € 300.000 en de € 450.000. Dit is een segment wat minder aanwezig is in Zeist, vanwege de gestegen woningprijzen. Er zijn ook gezinnen die juist een woning boven de € 450.000 zoeken om verdere wooncarrière te maken. De jonge gezinnen zoeken juist nog een goedkopere grondgebonden woning tot € 300.000. Niet elk gezin kan een koopwoning veroorloven. Zij doen een beroep op de corporatiesector.

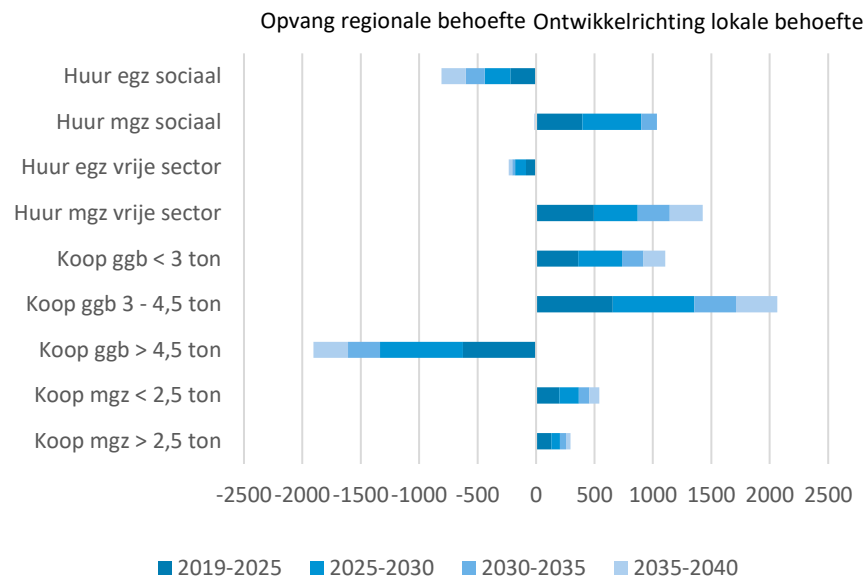
Ouderen

- Hierbij maken we onderscheid naar leeftijden van 65 tot 80 jaar en 80 jaar en ouder. De eerste groep verhuist beperkt, maar wil een toegankelijke en kleinere woning. Vooral de grote woningen die zij momenteel bewonen met grote tuinen, willen zij inruilen voor meer comfort (minder onderhoud) en daarmee minder ruimte. Dan richten zij zich op koopappartementen boven de € 250.000, grondgebonden koopwoningen tussen de € 300.000 en de € 450.000 en sociale huurappartementen (toegankelijke woning). Door de verkoop van hun huis die veelal afgelost is, houden zij kapitaal over dat zij willen gebruiken voor de vrijetijd.

- Oudere ouderen verhuizen vrijwel alleen nog als zij acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Zij richten zich dan op de huursector in plaats van de koopsector, zowel sociale huur als vrije sector huurwoningen.

De combinatie tussen de woonwensen, inkomensontwikkelingen, huidige marktdruk en demografische ontwikkelingen zorgen voor een beeld van de potentiële woningmarktfricties.

Figuur 3.3: Fricties vraag en aanbod, inclusief inloop actueel woningtekort 2019 - 2040



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2019, Primos 2019, bewerking Companen.

Ontwikkelrichtingen lokale woningbehoefte Zeist (exclusief huidige plannen):

- Tot 2030 zijn aanvullend circa 300 sociale huurwoningen nodig om in de behoefte te voorzien. We zien daarnaast vooral een veranderopgave, richting meer appartementen/toegankelijke woningen in plaats van eengezinswoningen. De behoefte aan een eengezinswoning neemt af door de toename van eenpersoonshuishoudens. Er is behoefte aan toegankelijke woningen (grondgebonden of appartementen) dichtbij voorzieningen. In de praktijk zullen de kleine grondgebonden woningen intrek blijven, maar de grotere eengezinswoningen voorzien minder in de lokale behoefte.
- De vraag naar appartementen/toegankelijke woningen zien we zowel in de huur- als koopsector. Deze vraag komt van een groeiend aantal kleine huishoudens, mede door de vergrijzing, en de behoefte om betaalbaar te kunnen wonen voor starters in Zeist. Nabijheid van voorzieningen is belangrijk.
- De vraag naar sociale- en vrijesectorhuurwoningen is in belangrijke mate afkomstig van de jonge huishoudens. Het overgrote deel van de vraag naar vrijesectorhuurwoningen betreft woningen tussen € 650 en € 1.000. Ook in de vrije sector is er behoefte aan woningen onder de € 720. Hierbij gaat het om woningen die snel beschikbaar zijn en waarbij mensen vanwege inkomenseisen en eventuele wachttijden geen toegang hebben tot de sociale huursector.
- We missen in Zeist vooral aanbod voor middengroepen. Dan gaat het om (grondgebonden) woningen tot € 300.000 of tussen de € 300.000 en de € 450.000. Juist deze middengroepen, waaronder veel jonge gezinnen, hebben vaak onvoldoende financiële mogelijkheid om de huidige woningprijzen in Zeist te betalen.

Opvang regionale behoefte:

- Door de verwachte doorstroming van huishoudens komen de grondgebonden koopwoningen boven de € 450.000 vrij. Dit segment is beperkt in trek bij de lokale bevolking van Zeist. Het heeft wel een belangrijke functie voor de regionale vraag.
- De potentiële overschotten van grondgebonden huurwoningen betreffen een kwaliteitsvraag. De behoefte van ouderen concentreert zich meer op appartementen/toegankelijke woningen. Deze grondgebonden woningen kunnen ook voor startende huishoudens een aantrekkelijk alternatief zijn. Deze woningen voorzien ook in een regionale behoefte, omdat de wachttijden in de omliggende gemeenten sterk toenemen.

Overwegingen bij woningbehoefte en oplossingsrichtingen

Vanwege doorstroom- en substitutie-effecten is het niet altijd nodig volledig te bouwen waar de behoefte zich voordoet. Woningen die voldoende aanwezig zijn voorzien ook in een woningbehoefte als alternatief voor mensen met een andere vraag of juist de regionale vraag. Hierbij zijn enkele overwegingen om mee te nemen:

- De behoefte aan huur- en koopappartementen is groot. Marktkenners geven aan dat we niet in valkuilen uit het verleden moeten vallen en niet te grote appartementencomplexen moeten bouwen. De vraag richt zich dan ook meer op appartementen van circa drie á vier lagen. In het centrum zijn vijf woonlagen goed denkbaar. Een grondgebonden toegankelijke woning, het gemak van een appartement, maar ook een tuintje, kan minstens zo aantrekkelijk zijn voor inwoners als een appartement.
- Als onvoldoende in de behoefte van toegankelijk wonen wordt voorzien, zullen woningzoekers blijven zitten in hun huidige gezinswoning. Het potentiële aanbod aan woningen komt dan niet beschikbaar. Ditzelfde mechanisme speelt ook in de huursector. Dit kan een risico zijn dat mensen die niet hun woning vinden die zij zoeken, een alternatief gaan zoeken

buiten Zeist, of blijven zitten waar ze nu zitten. Ouderen wonen dan minder in een passende woonsituatie.

- In de goedkopere segmenten van de huur- en de koopsector (tot tweede aftoppingsgrens en onder de € 300.000) ligt een groot tekort. Evenals een noodgedwongen vraag naar middenhuur. Op basis van de betaalmogelijkheden van woningzoekers is de prijs van de koopwoningen voor velen boven € 300.000 onbetaalbaar. Voor de belangrijke verhuisgeneigde doelgroepen op de markt (starters, jonge huishoudens en gezinnen) richt een groot deel zich op woningen in de goedkopere segmenten van de huur- en de koopsector. Een deel kan de woonwens naar boven bijstellen, maar dat geldt niet voor iedereen. De rek is uit de markt van Zeist, zowel in aanbod maar zeker ook in de vraagkant. Dit signaleren marktkenners ook. Kopers geven daarmee aan dat zij de prijs voor de bestaande kwaliteiten als te hoog ervaren. De goedkopere prijssegmenten zijn in de huidige markt moeilijk te realiseren. Als bij nieuwbouw voorzien wordt in deze vraag, zijn woningen na oplevering al snel duurder. Het langdurig betaalbaar houden van deze woningen is een opgave. De vraag is er echter wel naar, waardoor naar alternatieve en creatieve oplossingen gezocht moet worden om op de vraag in te spelen. Mogelijke oplossingsrichtingen zijn:
 - Verkoop van huurwoningen
 - Alternatieve bouwvormen (bijvoorbeeld rug-aan-rugwoningen)
 - Alternatieve financieringsvormen
 - Afspraken met ontwikkelaars maken (publiek- of privaatrechtelijk) bijvoorbeeld een doelgroepenverordening waarbij de gemeente vastlegt dat een woning voor een bepaalde doelgroep wordt gebouwd.Ook marktkenners geven aan dat hierin ondersteuning van de gemeente wenselijk is, zonder dat de woningbouw wordt dichtgetimmerd en daarmee ook de tempoversnelling niet gerealiseerd kan worden.

Woningbehoefte per kern

De prognose op een lager schaalniveau brengt meer onzekerheid met zich mee. De woningbehoefte hebben we daarom indicatief tot 2030 uitgewerkt naar de kernen. Dit doen we op basis van achtergrondkenmerken van de kernen, zoals de huidige verdeling in de woningvoorraad, mate van vergrijzing en invloed van vestiging.

De meeste woningbehoefte concentreert zich in Zeist zelf. Uitgaande van het inlopen van het huidig woningtekort, zijn er naar verwachting 2.480 extra woningen tot 2030 nodig om in de behoefte te kunnen voorzien. In de overige kernen ligt de behoefte een stuk lager met enkele woningen per jaar, met uitzondering van Den Dolder. De vergrijzing is daar minder sterk aanwezig en deze kern kent een stabiel vestigingsklimaat.

Tabel 3.2: Woningbehoefte indicatoren per kern

	Totaal woningen *(%)	Mate van vergrijzing	Aantrekkelijkheid vestigers	Indicatie woningbehoef te 2019-2030	Indicatie woningbehoef te incl inloop woningtekort 2019-2030
Zeist	23.398 (85%)	gemiddeld	++	+1.340	+2.240
Austerlitz	703 (3%)	gemiddeld	-	+30	+50
Bosch en Duin	667 (2%)	++	-	+10	+20
Den Dolder	1.764 (6%)	+	0	+60	+120
Huis ter Heide	1.028 (4%)	++	-	+40	+70
Gemeente	27.560 (100%)	Gemiddeld	+	+1.480	+2.480

*Alleen rij-/hoekwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen meegenomen.

Bron: WOZ-bestand gemeente, CBS-Statline, CBS-Microdata, Primos2019.

Tabel 3.3: Gemeente Zeist: Adviesrichtingen voor woningprogrammering per kern

	Zeist	Austerlitz	Bosch en Duin	Den Dolder	Huis ter Heide
Huur egz sociaal					
Huur mgz sociaal	√				
Huur egz vrije sector					
Huur mgz vrije sector	√√				
Koop ggb < 3 ton	√	√		√	√
Koop ggb 3-4,5 ton	√√	√	√	√	√
Koop ggb > 4,5 ton					
Koop mgz < 2,5 ton	√√				
Koop mgz > 2,5 ton	√				

Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2019, Primos 2019, bewerking Companen.

Op basis van de achtergrondkenmerken zoals mate van vergrijzing, aantrekkelijkheid voor vestigers en de huidige woningvoorraad in de kernen, maken we een inschatting van de kwalitatieve woningbehoefte.

De vraag in de kern Zeist geeft het gemiddelde in de gemeente weer. Dit komt neer op een vraag naar appartementen, zowel in de huur- als in de koopsector. Deze vraag komt door de toenemende vergrijzing en daardoor is er behoefte aan een toegankelijke woning. Ook jonge huishoudens richten zich op de appartementen met het oog op betaalbaar wonen. Zeist heeft de voorzieningen die ouderen zoeken en heeft daarmee potentie om aan de appartementenvraag in de huur- en de koopsector te voldoen. Gezinnen willen een grondgebonden koopwoning in een prijsklasse tot € 450.000. Startende huishoudens richten zich op goedkope koopappartementen of grondgebonden koopwoningen tot € 300.000.

In de kleinere kernen voorzien wij een beperkte woningbehoefte. De vraag in de kleinere kernen is vooral afkomstig van jonge huishoudens en gezinnen. Zij

willen een grondgebonden koopwoning tot € 300.000 of tussen de € 300.000 en de € 450.000. Dit segment is beperkt aanwezig in de kernen.

In deze kernen is sprake van een sterkere vergrijzing dan in de kern Zeist. In deze kernen ligt het sterftecijfer hoger dan het aantal geboorten. Ook op basis van migratie groeien deze kernen beperkt. Marktkenner zien een beperkte vraag aan appartementen in de overige kernen. Zij zien deze vraag sterker voor de kern Zeist, waar meer voorzieningen zijn gelegen voor ouderen. Het toevoegen van appartementen in de kleinere kernen zorgt voor beperkte doorstroming. In deze kernen is de woningvoorraad relatief duur en komen daarvoor vooral de koopwoningen vanaf € 450.000 vrij. Inwoners uit de gemeente Zeist richten zich maar beperkt op deze woningen en zullen dan ook vooral in de regionale behoefte voorzien. Ook in de huursector zien we een vraag naar appartementen/toegankelijke woningen. Om dezelfde reden als in de koop (nabijheid van voorzieningen) zien we deze vraag vooral in de kern Zeist en niet in de andere kernen. Het advies is om behoedzaam om te gaan met het toevoegen van appartementen in de kleinere kernen. Maatwerk en in kleine aantallen grondgebonden/levensloopgeschikte woningen bieden wel kansen voor het anticiperen op de vergrijzing in de kleine kernen.

Doorstroom naar recente nieuwbouw

Om meer grip te krijgen op de functie van recente nieuwbouw en de bevordering van de doorstroming, maken we een nadere analyse van de recente nieuwbouwwoningen. Wie zijn er in de nieuwbouwwoningen komen wonen, wat voor soort nieuwbouwwoningen waren dit? Wat was de vorige woning en woonplek? Dit alles geeft een beeld van in hoeverre er doorstroomketens zijn ontstaan door de gebouwde nieuwbouw.

Verhuisketens

Er zijn op basis van de registraties 111 nieuwbouwwoningen in 2017 en 2018 toegevoegd aan de gemeente. Er is daarnaast een pand waarbij woningen zijn

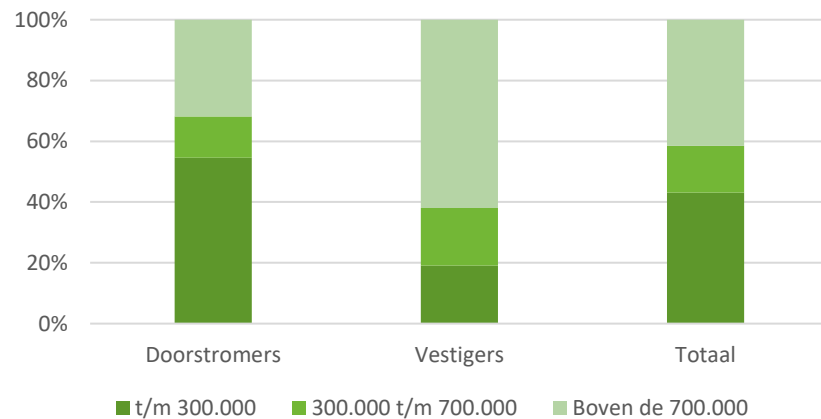
gesloopt en deze mensen volledig naar een nieuw pand zijn verhuisd. Deze mensen laten we hier buiten beschouwing, omdat zij het gemiddelde vertekenen. In 2017 bracht een nieuwbouwwoning gemiddeld 1,4 verhuisketens voort. In 2018 is dit licht toegenomen naar 1,6 verhuisketens. Dit betekent dat er weinig doorstroming ontstond bij de huidige nieuwbouw. In 2017 betrokken huishoudens vaker een nieuwbouwappartement, waar dit in 2018 vaker een vrijstaande woning betrof. In deze jaren zijn er volgens de registratie alleen appartementen en vrijstaande woningen nieuw gebouwd. Het merendeel van de woningen zorgt voor één keer een verhuizing, sommige voor twee keer en een enkeling voor drie verhuizingen. Dit houdt in dat de meeste nieuwbouwwoningen worden betrokken door vestigers, waarvan we de vorige woningen in de andere gemeenten niet meer kunnen volgen. Het is dus mogelijk dat dit wel doorstroming in een andere gemeente op gang brengt.

Invloed van prijs van nieuwbouwwoning op doorstroming?

- De grootste groep nieuwbouwwoningen zijn gebouwd met een WOZ-waarde onder de € 300.000, dit zijn vooral appartementen. Deze woningen brengen vaak twee verhuizingen op gang. Dit segment heeft een belangrijke functie voor alleenstaanden (30 t/m 65 jaar) en doorstromers uit Zeist en worden minder betrokken door huishoudens van buiten de gemeente. De huidige woning heeft gemiddeld een lagere WOZ-waarde dan de vorige woning. Dit komt mede door een overstap van rij-/hoekwoning naar een appartement, waarbij de eerst genoemde gemiddeld een hogere WOZ-waarde heeft.
- Woningen tussen de € 300.000 en de € 700.000 zorgen juist bijna geheel voor maar één verhuizing (één achtergelaten woning voor een doorstroomer). Dit zijn woningen in de koopsector en woningen die in de particuliere huursector worden verhuurd. Deze woningen worden zowel door doorstromers als door vestigers betrokken.

- Woningen met een prijs boven de € 700.000 voorzien vooral in een vraag van vestigers. De woningen waar doorstromers uit Zeist in terecht zijn gekomen zorgen voor langere verhuisketens binnen Zeist, maar alleen voor gezinnen. In deze woningen komen inwoners uit Zeist terecht die wooncarrière maken vanuit woningen met een lagere prijs (gemiddeld € 300.000). Gezinnen stromen door in een steeds duurdere woning.

Figuur 3.4: Gemeente Zeist. Betrokken nieuwbouwwoningen naar achtergrond verhuizers, 2017 - 2018



Bron: WOZ-registratie en BRP-registratie gemeente, 2017, 2018.

Voor wie?

- Nieuwbouwwoningen hebben een beperkte functie voor starters. Slechts 6% van de huishoudens die een nieuwbouwwoning hebben betrokken is jonger dan 30 jaar. Zij verhuisden vooral naar een koopwoning met een WOZ-waarde onder de € 200.000. Starters hebben beperkt profijt van het feit dat oudere huishoudens naar een appartement onder de € 300.000 verhuizen. Dit zorgt voor 8 vrijkomende rij-/hoekwoningen waar startende jonge huishoudens in zijn komen wonen.

- In appartementen trekken vooral eenpersoonshuishoudens en paren; deze hebben vaak een middelbare leeftijd (30 t/m 65 jaar). Dit zijn vooral doorstromers uit Zeist.
- In vrijstaande woningen komen vooral gezinnen te wonen in de leeftijd tussen de 30 en 65 jaar. Dit zijn in belangrijke mate vestigers van buiten de gemeente. Nieuwe bewoners in appartementen zijn vooral doorstromers, zo niet, dan komen zij vooral uit de regio (maar niet uit Utrecht). Nieuwe bewoners in vrijstaande woningen zijn vooral vestigers, deze groep komt vooral uit de regio en ook veel uit Utrecht.

Conclusie:

Wil je inzetten op betere kansen voor starters en jonge huishoudens, dan is het borgen dat zij in de goedkope nieuwbouw- en bestaande voorraad (tot € 300.000) terecht kunnen aan te bevelen. Woningbouw gericht op doorstroming naar dure woningen, zodat de goedkope en middeldure segmenten vrijkomen, is onvoldoende om in de behoefte aan betaalbaar wonen te voorzien.

Woningbehoefte in relatie met huidige plannen

We vergelijken de woningbehoefte en de huidige plannen tot 2025 met elkaar. We maken de vergelijking over deze eerste periode, omdat de meeste plannen voor 2025 bekend zijn. Het aantal plannen ligt hoger dan de woningbehoefte tot 2025. Op basis van het inzetten van de harde plannen kan er in de woningbehoefte tot 2025 worden voorzien. Voor een deel van de plannen treedt planuitval of vertraging op, waarmee het uiteindelijk aantal gerealiseerde woningen naar verwachting lager zal liggen. Ook na 2025 is er een substantiële woningbehoefte van 1.175 woningen. De plannen voorzien dan ook deels in de woningbehoefte van na 2025.

Tabel 3.4: Gemeente Zeist. Plannen in vergelijking met de woningbehoefte naar segment

	Plannen*			Woningbehoefte tot 2025
	Hard	Zacht		
Goedkope huur < 720	386	370	Huur sociaal < 720	175
Middeldure huur 720 - 900	186	195	Vrije sector huur > 720	410
Dure huur > 900	90	0		
<i>Subtotaal huur</i>	<i>662</i>	<i>565</i>	<i>Subtotaal huur</i>	<i>585</i>
Goedkope koop < 200	22	4	Goedkope koop < 300	560
Middeldure koop 200 - 300	225	121		
Dure koop > 300	411	169	Middeldure koop 300 - 450	785
			Dure koop > 450	<i>Regionale vraag</i>
<i>Subtotaal koop</i>	<i>658</i>	<i>294</i>	<i>Subtotaal koop</i>	<i>720</i>
Onbekend	91	260	Onbekend	
Totaal	1.411	1.119	Totaal	1.305
EGZ	738	138	EGZ	85
MGZ	667	488	MGZ	1.220
Onbekend	6	493	Onbekend	
Totaal	1.411	1.119	Totaal	1.305

* plannen uit de planningslijst van de gemeente inclusief plannen tot na 2022.

**In het rood zijn de belangrijkste verschillen tussen plannen en woningbehoefte aangegeven.

Bron: Planningslijst gemeente, WoON2018, CBS-Microdata 2019, Primos 2019, bewerking Companen.

De huidige plannen bestaan in belangrijke mate uit goedkope huurwoningen, terwijl de woningbehoefte ook ligt bij vrije sectorhuurwoningen. Dat er meer plannen zijn voor goedkope huurwoningen dan de behoefte, biedt ook kansen. Deze kunnen gebruikt worden voor de transformatieopgave in de huursector, zoals verduurzaming en levensloopgeschikte woningen bouwen en minder

geschikte woningen eventueel verkopen. Ook voorzien deze plannen in de lokale en regionale behoefte aan goedkope huurwoningen.

De prijzen van de koopsector verschillen bij de planningslijst met de woningbehoeftecategorieën. De huidige plannen uit de planningslijst bevatten vooral woningen boven de € 300.000. De woningbehoefte richt zich meer op woningen tot € 300.000 en in belangrijke mate tussen de € 300.000 en de € 450.000. De plannen tot € 300.000 en tussen de € 300.000 en de € 450.000 zijn onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2025 te voorzien.

Daarnaast zijn er meer grondgebondenwoningen in de huidige planningslijst opgenomen dan op basis van de woningbehoefte naar meer appartementen te adviseren is. Dit komt omdat de plannen veelal van een aantal jaren geleden zijn en er met de kennis en de woonvisie van toen afwegingen zijn gemaakt. Om exploitatieredenen kan het een overwegingen zijn om naar verhouding meer duurder eengezinswoningen te bouwen om zo op andere plekken investeringen te kunnen doen. De plannen voor grondgebonden woningen zullen in de praktijk wel meer voorzien in de vraag van vestigers, dan in de doorstroombehoefte van de lokale bevolking in Zeist.

Conclusie:

In kwantitatieve zin zijn er voldoende plannen om de komende jaren in de woningbehoefte en het inlopen van het huidige woningtekort te voorzien. In kwalitatieve zin is er een mismatch tussen de behoefte en de plannen. Om meer in de behoefte te voorzien zijn er meer plannen aan koop- en huurappartementen nodig. Ook plannen voor goedkope grondgebonden koopwoningen (< € 300.000), middeldure grondgebonden koopwoningen (tussen de € 300.000 en de € 450.000) en middenhuurwoningen (€ 650 tot € 1.000) zijn gewenst.

Woningbehoefte in relatie met de regio

In de regio is de woningbehoefte voor de periode tot 2040 bepaald op ruim 104.000 woningen. Hiervan staan er reeds 67.000 woningen in de planning. Er

zijn nog 37.000 aanvullende plannen en locaties nodig om in de woningbehoefte te voorzien. Hier ligt een gezamenlijke opgave voor de regio-gemeenten, waarbij elke gemeente een rol kan vervullen die past bij de gemeente. Zeist kan door zijn goede ligging ten opzichte van OV-bereikbaarheid en centrumvoorzieningen een deel van de gezamenlijke opgave van de regionale behoefte oppakken. Hiermee zou je jonge huishoudens aan Zeist kunnen binden.

Vanuit de regio is er behoefte aan centrumstedelijk wonen. Dit vraagt inzet op functiemenging in woongebieden en een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. Zeist kan hiervoor een aantrekkelijk woonmilieu bieden door in het centrum meer appartementen te bouwen. Dit is tegelijkertijd ook een lokale behoefte waarbij de gemeente aandacht moet hebben voor eventuele verdringing op de woningmarkt. Daarnaast is er vanuit de regio behoefte aan goed bereikbare woonwijken op korte afstand van de stad. Ook dit biedt Zeist door de goede OV-bereikbaarheid. Hierin kan de duurdere bestaande woningvoorraad in de gemeente een rol vervullen.

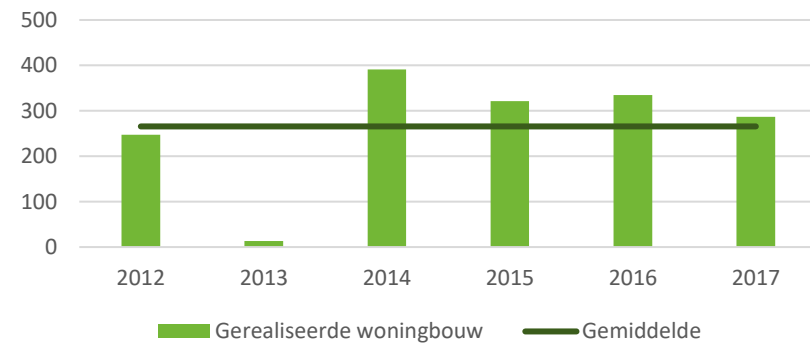
Woningbouwrealisatie

Tussen 2012 en 2017 zijn er gemiddeld genomen circa 250 woningen per jaar gerealiseerd in de gemeente Zeist. In de piekjaren lag dit op circa 350 woningen. Er staan jaarlijks circa 240 harde plannen in de planning en nog jaarlijks 210 woningen aan zachte plannen. De woningbehoefte inclusief inloop huidig woningtekort ligt jaarlijks op 220 woningen.

Op basis van deze gegevens is het realiseren van de lokale woningbehoefte inclusief het inlopen van het woningtekort en deels de vraag vanuit de regio, in aantallen naar verwachting haalbaar. Het realiseren van het aantal woningen in de piekjaren (circa 350 woningen per jaar) is nodig om de lokale en regionale druk voor een deel op te vangen. Een belangrijke noot hierbij is dat er vooral eengezinswoningen zijn gerealiseerd en beperkt op centrumlocaties is gebouwd. Er is juist behoefte aan appartementen in het centrum van Zeist. Dit

zijn veelal locaties die lastiger te bebouwen zijn. Het realiseren van deze woningkwaliteiten kan in de praktijk dan ook moeilijker te realiseren zijn.

Figuur 3.5: Gemeente Zeist. Gerealiseerde woningen 2012 - 2017

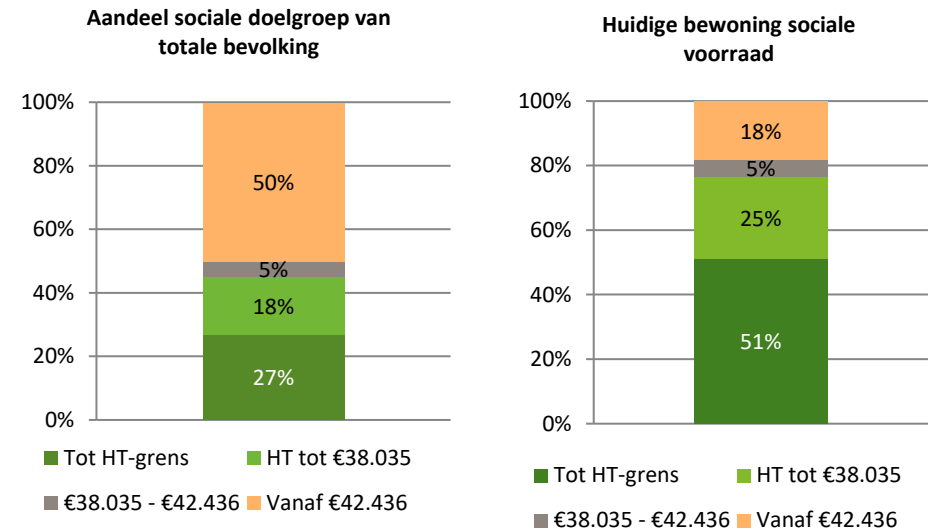


Bron: CBS-Statline, 2019.

4 Betaalbaarheid en sociale huur

Van de ruim 28.800 huishoudens heeft 27% een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Nog eens 18% van de huishoudens heeft een inkomen met recht op toegang tot een sociale huurwoning. In totaal zijn dit dus 45% van de huishoudens die een inkomen hebben dat recht geeft op toegang tot de sociale huur. Echter zij wonen niet allemaal in een sociale huurwoning. De huidige sociale huurvoorraad wordt voor driekwart bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). Slechts vijf procent wordt bewoond door huishoudens met een middeninkomen en 18% heeft een inkomen dat hoger ligt dan € 42.436. Er zijn naar verhouding veel huishoudens met een hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Dit is gebruikelijk voor een gemeente waarbij de koopprijzen relatief hoog liggen.

Figuur 4.1: Gemeente Zeist. Links omvang sociale doelgroep, rechts bewoning sociale voorraad



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019.

Behoeft sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald door de woonwensen die huishoudens hebben, maar even zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van de woningcorporaties behoren. Zij doen een beroep op woningen tot de liberalisatiegrens van € 720 (prijspeil 2019).

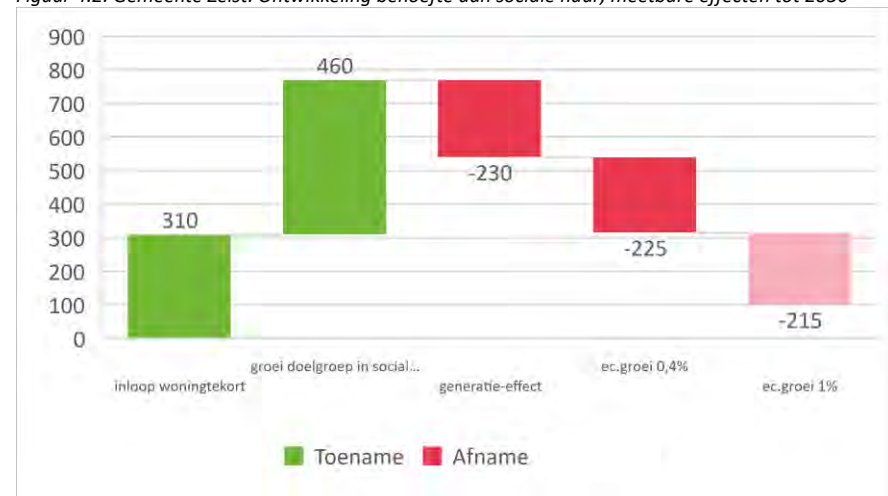
Op basis van verschillende (on)zekere ontwikkelingen maken we een inschatting van de behoefteontwikkeling aan sociale huurwoningen. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- **Effect van huishoudensgroei.** Dit is inclusief de toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur als gevolg van de extramuralisering van de instellingszorg.
- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generaties ouderen (baby-boomers) wonen meer in een koopwoning dan de voorgaande generatie. Deze generatie woont vaker al in een koopwoning en heeft ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen daalt.
- **Effect van de welvaartsgroei.** De afgelopen jaren zien we een gestaag dalende welvaartsgroei, waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitspreekt van gemiddeld 0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar. Voor de kwalitatieve behoefte-raming zijn we uitgegaan van de 0,4% inkomensontwikkeling. Hierbij plaatsen we een kanttekening dat dit tijdelijk lager kan liggen door conjunctuurwisseling en daarmee de behoefte aan sociale huur hoger kan liggen. Het is een beleidskeuze om ervoor te kiezen voorzigtiger om te gaan met economische scenario's, dan geeft de groei bij 0% inzicht. In economisch betere tijden kan de koopkrachtontwikkeling mogelijk nog hoger liggen op 1%. Het is een beleidskeuze om ervoor te kiezen om een economisch positiever scenario te pakken. Een kanttekening is dat inkomensgroepen in de sociale huursector naar verwachting minder profiteren van sterkere economische groei dan de hogere inkomensgroepen.
- Naast de meetbare effecten zijn er ook andere effecten die óf onzeker zijn, en waarvan de richting nu onvoldoende te duiden is, óf effecten van beleid zijn. Bijvoorbeeld het beleid van de rijksoverheid waardoor de doelgroep voor de sociale huur potentieel groter of kleiner wordt (passend toewijzen), de komst van arbeidsmigranten of statushouders die zich voor een langere periode in Nederland vestigen en eigen beleid ten aanzien van het wel of niet accepteren van scheefheid. Ook kan het zijn dat kwetsbare

groepen minder profiteren van economische groei. Daarnaast zorgt extramuralisering in de zorg voor een verhoogde toestroom naar de sociale huur. Dit werken we uit in het volgende hoofdstuk en zijn in de volgende aantallen deels meegenomen (op basis van demografische ontwikkelingen volgens de prognose). De minder meetbare aspecten laten we buiten beschouwing.

In het volgend figuur is in beeld gebracht hoe de behoefte aan sociale huurwoningen zich ontwikkelt, uitgaande van de demografische ontwikkeling, het generatie-effect en de koopkrachtontwikkeling.

Figuur 4.2: Gemeente Zeist: Ontwikkeling behoefte aan sociale huur, meetbare effecten tot 2030



Bron: Waarstaatjegemeente, Primos 2019, bewerking Companen.

Voor het inlopen van het woningtekort zijn in totaal 310 woningen tot 2030 nodig. Daarnaast groeit de doelgroep sociale huur vanwege demografische ontwikkelingen met 460 woningen in dezelfde periode. Echter rekening

houdend met het generatie-effect dat toekomstige ouderen minder vaak in een sociale huurwoning wonen en op basis van 0,4% jaarlijkse koopkrachtontwikkelingen zijn er in totaal 315 sociale huurwoningen nodig om toe te voegen. Het grootste deel van deze behoefte is voor de primaire doelgroep die recht heeft op huurtoeslag (145 woningen). Tot 2030 zijn er circa 100 woningen nodig voor de secundaire doelgroep en 70 woningen voor de overige inkomensgroepen. In de periode daarna loopt de behoefte naar verwachting terug, doordat de piek in de vergrijzing is bereikt.

Tabel 4.1: Gemeente Zeist: Ontwikkeling behoefte aan sociale huur, meetbare effecten

	Aanbod 2019	2019 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035	2035 - 2040
sociale huur	8.593				
inloop woningtekort		160	150		
groei doelgroep in sociale huur		235	225	235	120
generatie-effect		-90	-140	-175	-90
ec.groei 0,4%		-130	-95	-85	-85
ec.groei 1%		-130	-85	-75	-75
totale groei bij 0%		305	235	60	30
totale groei bij 0,4%		175	140	-25	-50
primaire doelgroep		80	65	-10	-25
secundaire doelgroep		55	45	-10	-15
overige doelgroep		40	30	-5	-10
huishoudensgroei		800	680	630	400
aandeel sociale huur bij groei 0,4%		23%	20%	10%	8%

Bron: Waarstaatjegemeente, Primos 2019, bewerking Companen.

Conclusie:

Op basis van inloop van het woningtekort, demografische groei van de doelgroep, verschillende generaties ouderen en economische groei, zijn er naar verwachting circa 300 woningen nodig om in de behoefte aan sociale huur te voorzien. Voor het overgrote deel gaat het om mensen die recht hebben op huurtoeslag.

5 Wonen en Zorg in beeld

Wij geven in deze paragraaf inzicht in de vraag voor wonen en zorg voor de grootste woonzorgdoelgroepen; ouderen en verstandelijk gehandicapten. Daarnaast geven we aandacht aan de uitstroom vanuit Beschermd Wonen (BW). Wij brengen alleen de vraagprognose in beeld. Wij zetten hier niet het huidige aanbod tegen af. Dit valt buiten de scope van dit onderzoek. Wij bevelen aan om de vraag nog te plaatsen naast het huidige aanbod, zodat inzicht komt in de additionele behoefte voor wonen en zorg.

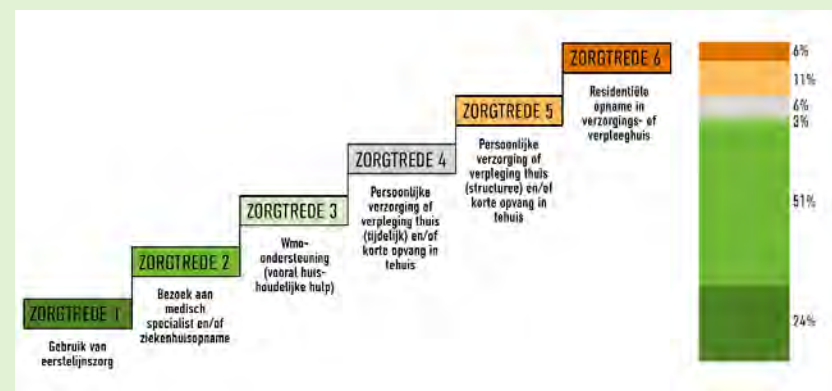
Ouderen

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag van ouderen én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses voor ouderenzorg aan bij het Zorgtredenmodel van de NZa. In dit model worden alle ouderen ingedeeld per 'zorgtrede' die weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Het aantal mensen in zorgtrede is berekend aan de hand van gegevens uit CIZ-data over het zorggebruik in de Wlz-zorg. Als we deze cijfers doorrekenen met de bevolkingsprognose voor Zeist kunnen we een prognose berekenen voor de toekomstige omvang van de ouderen in de verschillende zorgtrede in de gemeente.

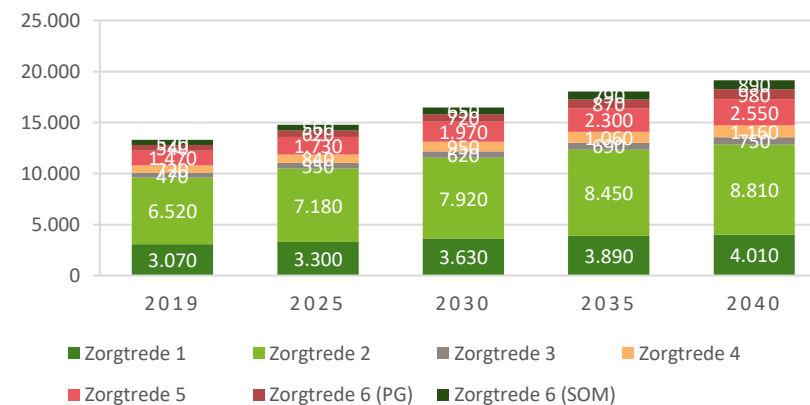
Het zorgtredenmodel van NZa

Het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat zes treden. Alle ouderen (65+) zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling van ouderen naar zorgtrede gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen. In zorgtrede 1 en 2 zitten de vitale ouderen. In zorgtrede 6 hebben de ouderen een Wlz-indicatie en wonen in een geclusterde woning. De ouderen in de overige zorgtrede krijgen beperkte zorg en/of huishoudelijke

hulp thuis (Wmo). Hoe hoger de leeftijd, hoe vaker een ouder gebruik maakt van relatief zware zorg; de verdeling over de zorgtrede van 85-plussers ziet er dan ook heel anders uit dan van de groep 65-75-jarigen. Onderstaande grafiek toont de landelijke verdeling over zorgtrede van alle 65-plussers.



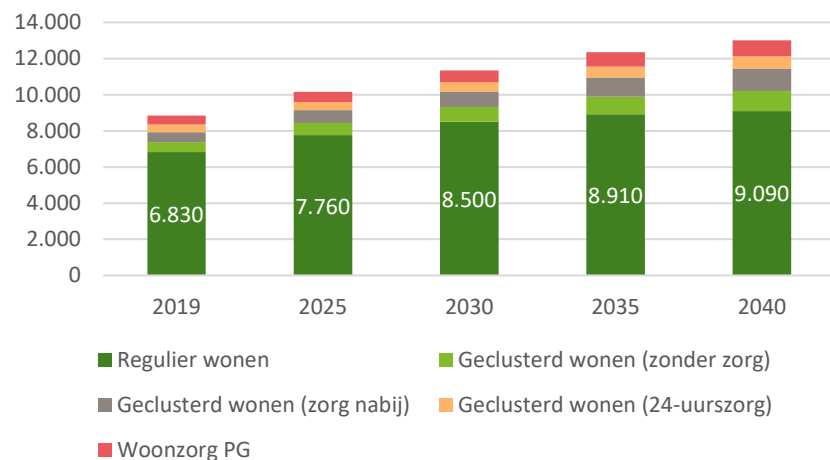
Figuur 5.1: Gemeente Zeist. Zorgtredenverdeling ouderen Zeist, 2019 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2019.

Het aantal ouderen met een zorgbehoefte gaat de komende jaren stijgen. Dit komt door de toenemende vergrijzing. Ouderen worden steeds ouder, maar krijgen op een gegeven moment te maken met een grotere zorgvraag. Vooral ouderen met een zorgvraag behorend tot zorgtreden 5 en 6 groeien sterk, doordat het aantal 85-plussers in Zeist groeit. Wanneer we deze 'zorgprognose' vertalen naar de woonvraag dan leidt dit tot de volgende prognose voor benodigde woonvormen.

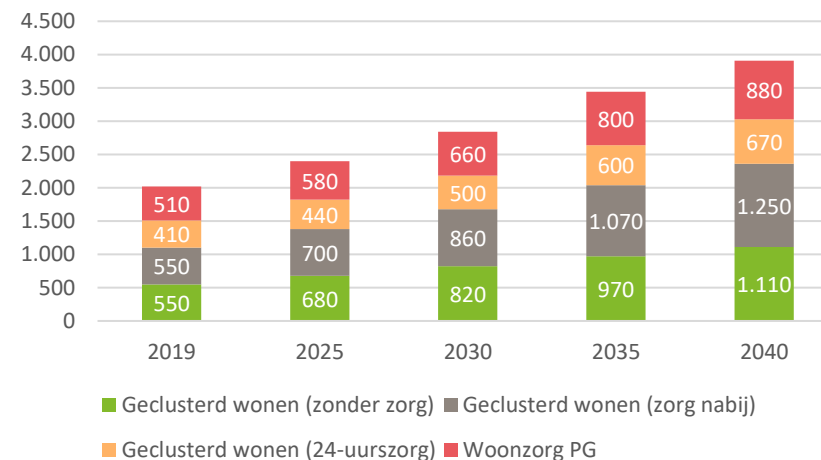
Figuur 5.2: Gemeente Zeist. Prognose woonvormen ouderen, 2019 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2019.

De toename aan 65-plushuishouders zal vooral leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen. De grootste groep ouderen blijft thuis wonen. Deze vraag is ook al onderdeel van de al eerder geschetste woningbehoefte. Een deel van deze groep zal 'beperkte' aanpassingen doen of nodig hebben binnen de woningen, bijvoorbeeld het aanbrengen van leuningen.

Figuur 5.3: Gemeente Zeist. Prognose geclusterde woonvormen voor ouderen, 2019 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2019.

Het aandeel ouderen dat geclusterd 'extramuraal' woont (zonder of nabij een zorgvoorziening) gaat meer dan verdubbelen. Deze ouderen zullen een beroep doen op (geschikte)woningen in de wijk, met bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte en in de buurt van voorzieningen. Landelijk zien we de trend naar nieuwe woonvormen voor de doelgroep ouderen, zoals hofjeswoningen en 'gemengd wonen'. De vraag naar dit type woningen zal naar verwachting fors stijgen. In dit aanbod kan worden voorzien door nieuwbouw, maar ook door het transformeren van bestaande wooncomplexen en deze geschikt te maken voor de doelgroep. De groep ouderen die een beroep doet op een 24-uurszorgvoorziening stijgt weliswaar minder hard, maar verhuist vaker noodgedwongen bij een zware zorgvraag. We zien daarmee een opgave voor diverse vormen van geclusterd wonen voor ouderen (met of zonder 24-uurszorg). Het gevaar bij 'niets doen' is dat deze ouderen langer thuis blijven wonen en

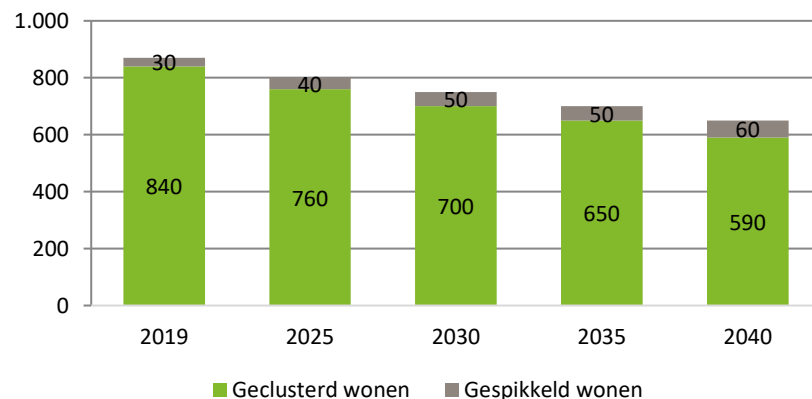
eengezinswoningen bezetten, terwijl zij behoefte hebben aan andere woonvormen dan de reguliere voorraad. Dit heeft invloed op de beperkte doorstroming.

Verstandelijk gehandicapten

Voor de doelgroep verstandelijk gehandicapten maken wij onderscheid tussen de woonvormen 'geclusterd' en 'gespikkeld'. Onder de woonvorm 'geclusterd' valt een uiteenlopend palet aan woonvormen: van instellingszorg in groeps-woningen tot geclusterde appartementen, hofjeswoningen of zorgboerderijen. Onder 'gespikkeld' wonen vallen zelfstandige appartementen of woningen in de nabijheid van een geclusterde woonvorm.

Het aantal Wlz-indicaties voor zorg aan verstandelijk gehandicapten is in Zeist tussen 2015 en 2019 beperkt gestegen (6,7%). Aan de hand van deze indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente Zeist hebben wij een inschatting gemaakt hoe de totale zorgvraag van verstandelijk gehandicapten zich zal ontwikkelen. Deze zorgvraag is vervolgens vertaald naar de woonvraag.

Figuur 5.4: Gemeente Zeist. Prognose woonvormen voor verstandelijk gehandicapten, 2019 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2019.

Het aantal verstandelijk gehandicapten in geclusterd wonen neemt naar verwachting af. Een belangrijke reden hiervoor is dat de mensen met een lichtere indicatie niet meer in een geclusterde woonvorm gaan wonen (daling van het aantal bedden) en er vaker voor kiezen om 'lokaal' te wonen (geclusterde setting in de wijk). Ook vergrijst de doelgroep verstandelijk gehandicapten. Zij komen zo eerder bij zorgindicaties van ouderen terecht. Het aantal gespikkeld wonende zorgvragers (verspreid in de wijk) neemt wel toe door de trend van extramuralisering. Deze groep zal een beroep doen op de goedkope huurvoorraad.

Uitstroom Beschermd Wonen

Beschermd wonen is voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Door de landelijke trend van "beschermd wonen naar beschermd thuis" stromen mensen uit, en wonen daardoor meer cliënten zelfstandig. Uitstroom vanuit Beschermd Wonen (BW) kan in de praktijk verschillende betekenissen hebben: een cliënt verhuist vanuit een Beschermd Wonen instelling naar een zelfstandige woning of een appartement in een geclusterde woonvorm of een cliënt verhuist niet, maar de woonplek wordt 'omgeklapt'. Voor deze doelgroep is de woning minder relevant, maar juist de aspecten in de woonomgeving en betaalbaarheid zijn van belang. Uit de ervaring die Companen met wonen en zorgonderzoeken heeft opgedaan, halen we de volgende randvoorwaarden voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen:

- Voldoende goedkope woonruimte voor uitstromers. Het gaat hierbij om eenvoudige woonvormen variërend van zelfstandige geclusterde woonvormen, containerwoningen tot zelfstandige studio's.
- Goede informatievoorziening aan zorgaanbieders over mogelijkheden om aan een woning te komen via een contingentenregeling, urgentieregeling, etc.; alleen dan kunnen zij hun cliënten goed begeleiden bij het vinden van een woning.

- De gemeente kan afspraken maken met corporaties (via prestatieafspraken) over het beschikbaar stellen van woningen en directe bemiddeling. Zorginstellingen kunnen cliënten attenderen op tijdig inschrijven, hetgeen het aantal directe toewijzingen kan beperken.
- Het valt voor uitstromers uit Beschermd Wonen niet altijd mee om contact te leggen in de buurt. Hier is een rol weggelegd voor wijkcoaches (eenzaamheid voorkomen, netwerk opbouwen). Het contact met lotgenoten kan bevorderend werken voor de sociale integratie.

In Zeist is er geen onderzoek gedaan naar de omvang van de uitstroom van Beschermd Wonen. Op basis van regionaal onderzoek maken we een inschatting naar de uitstroom van Beschermd Wonen voor Zeist. Voor Zeist schatten we in dat jaarlijks circa 25 woningen beschikbaar moeten zijn. Voor deze groep zijn zeer goedkope appartementen, liefst nabij zorg gewenst. Voor een deel wordt deze doelgroep al meegenomen in de benodigde 300 sociale huurwoningen tot 2030 op basis van demografische prognoses. De laatste jaren zien zorgpartijen echter een verhoogde uitstroom vanuit Beschermd Wonen. Naar verwachting zijn de jaarlijks 25 woningen voor een deel dan ook aanvullend op de 300 woningen tot 2030. Hierbij gaat het vooral om het momentum van beschikbaarheid van woningen.

Concept verslag participatiebijeenkomst 22 januari 2020

Actualisatie Woonvisie 2016-2020



Programma

- 19.30 – 19.40 uur Opening
- 19.40 – 19.45 uur Welkom door Laura Hoogstraten, wethouder Wonen
- 19.45 – 20.00 uur Aanleiding actualisatie woonvisie en proces actualisatie woonvisie
- 20.10 – 20.50 uur 1^e ronde thematafels
- 20.50 – 21.00 uur Pauze
- 21.00 – 21.30 uur 2^e ronde thematafels
- 21.45 – 22.00 uur Plenaire terugkoppeling en afronding

Thema: Betaalbaar wonen en doelgroepen

Gespreksleider: Erik van Loon
Notulist: Nathalie van de Kolk

Introductie

Wonen staat volop in de belangstelling. In grote delen van Nederland is er een tekort aan woningen. Ook in Zeist zien we dit terug in hoge huizenprijzen en lange wachttijden voor huurwoningen. Veel groepen hebben het moeilijk (starters, middeninkomens, zorgvragers, ouderen en spoedzoekers).

Wat kunnen we in Zeist doen binnen de bestaande voorraad om deze doelgroepen te helpen en de woningvoorraad beter te benutten?

Oplossingsrichtingen genoemd tijdens de thematafels en/of schriftelijk ingeleverd via een memo:

Bevorderen doorstroming

- Doorstroomprojecten bevorderen waarbij ouderen dezelfde huurprijs behouden en een passende woonruimte wordt aangeboden. Er wonen veel ouderen in grote eengezinswoningen. Deze bewoners verhuizen nu niet, omdat er geen betaalbaar alternatief is. Ook hebben veel ouderen wel degelijk wensen ten aanzien van het aantal slaapkamers in verband met hobby's of kinderen en kleinkinderen, die komen logeren. Er wordt verwezen naar het doorstroomproject "van groot naar beter" in verschillende gemeenten. Ook het voorbeeld in de gemeente Utrecht wordt genoemd, waarbij de maximale huurverhoging 50 euro bedraagt. Daarnaast wordt aangegeven dat vrijwilligers in dit traject hulp/ondersteuning kunnen bieden aan de ouderen.
- Een huurgewenningsregeling toepassen voor doorstromers. Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten, kunnen soms in aanmerking komen voor een huurgewenningsregeling. Tussen de oude en nieuwe huurprijs zit vaak een prijsverschil. Met deze regeling wennen ze in een paar jaar tijd aan de nieuwe huur. Ieder jaar betalen ze een stukje meer. Wellicht kan deze regeling ook iets zijn voor doorstromers.

Benutten bestaande grote woningen

- Realiseren van gezinshuizen voor jongeren. In de gemeente Zeist zijn veel grote woningen, zoals in Bosch en Duin. Mogelijkheden bieden om deze woningen te transformeren naar gezinswoningen.
- Voordeursplitsing van grote woningen. Veel ouderen in grote woningen kunnen of willen hun woning niet verlaten. De woning wordt ze wel te groot. Ze zijn zelf niet in staat om de woning op te delen in twee woningen. Waarom gaan we deze bewoners niet actief faciliteren?
- Als huizen gesplitst worden zijn de huizen vaak niet meer herkenbaar en is het een totale verandering van de beeldkwaliteit. Dit pleit voor splitsing achter de voordeur.
- Benut bij de grote woningen ook de tuinen. Er zijn veel grote tuinen. Zo kan er een seniorenwoning of een tijdelijke unit in de tuin geplaatst worden voor de zorg van de ouder. En kunnen we deze tuinen op één of andere manier ook niet benutten voor spoedzoekers?

Transformatie kantoorpanden/winkelpanden en gemengd wonen

- Lege kantoorpanden ombouwen voor (tijdelijke) huisvesting aan mix van doelgroepen (starters, spoedzoekers en senioren). Financiën moeten daarbij niet het belangrijkste zijn.
- Naast kantoorpanden, ook gebruik maken van leegstaande winkelpanden.
- Kantoren transformeren naar woningen en hiermee huisvesting bieden aan combinatie van doelgroepen; studenten/ouderen of studenten/starters. Jongeren samen laten wonen met mensen met een hulpvraag.
- De Lindenhorst komt leeg. Rijksvastgoedbedrijf gaat het verkopen. Deze locatie inrichten voor ouderen gericht op wonen en zorg.
- Gemengd wonen; ouderen, jongeren, dementerenden.
- Combineren huisvesting/woonvormen voor mensen met en zonder zorgvraag.
- Laten we vooral goed om ons heen kijken naar bestaande panden/locaties. Kijk bijvoorbeeld naar het project Eikenstein. Geweldig wat daar gebeurt. Kunnen we daar het gemengd wonen niet proberen?

Beschikbaarheid/toewijzing

- 1- en 2-kamerappartementen beschikbaar houden voor de sociale huur en niet verkopen.
- We zien een instroom vanuit Utrecht. Moeten we niet naar een toewijzingsbeleid dat inwoners uit Zeist voorrang krijgen.
- Huurbemiddeling aanbieden, zodat woningzoekenden sneller geholpen worden en weten waar ze terecht kunnen.
- Rolstoeltoegankelijke woningen realiseren in bestaande bouw en nieuwbouw. In de huidige bestaande voorraad kunnen inwoners met een rolstoel niet tot nauwelijks terecht. Er zijn geen oplossingen en voldoende passende woningen voor deze doelgroep beschikbaar. Neem in de ontwikkeling van plannen (zowel nieuwbouw als transformatie bestaande bouw) ook een aantal woningen op, die geschikt zijn voor mensen met een rolstoel.
- Woningen met een verkoopprijs tot € 250.000 worden vaak aangekocht door beleggers. Een oplossing hiervoor is het toepassen van een zelfwoonplicht, zoals in Amsterdam, waardoor de koper er ook zelf moet wonen.
- Woning kopen betekent erin wonen. Geen speculatie.
- Geen uitzonderingen meer voor projectontwikkelaars bij sociale bouwprojecten.

Woonvormen/woonideeën

- Studentenhuisvesting voor ouderen. Wel een eigen slaapkamer, maar een gezamenlijke keuken en woonkamer.
- Meergeneratiewoningen zoals in Duitsland.
- Alternatieve bouwvormen; kleiner bouwen/kleiner wonen.
- Flexwoningen realiseren voor starters, die snel een woning nodig hebben. Je kan voor een periode van 15 jaar een tijdelijke flexwoning neerzetten, die er in Zeist niet zijn.
- Woongroepen voor ouderen realiseren.
- Meer levensloopbestendige woningen en kangoeroewoningen.
- Premie-A woningen voor starters (koop).
- Maak studio's voor alleenstaande (starters) in leegstaande panden.

- Stimuleren van kamerverhuur. Op dit moment wordt kamerverhuur afgeraden of is zelfs niet toegestaan, terwijl dit voor veel mensen een goede oplossing kan zijn. Veel inwoners wonen alleen in een grote woning, waardoor zij ruimte beschikbaar hebben en spoedzoekers zijn hiermee op korte termijn geholpen.
- Met het verhuren van een kamer, moet de bewoner (in dit geval als verhuurder) niet gekort worden op huurtoeslag, zorgtoeslag, bijstandsuitkering enz. Het gaat hierbij om de zogenaamde kostendelersnorm. Hiervoor zullen dan andere normbedragen gehanteerd moeten worden. Ditzelfde geldt voor een inwonend kind van 21 jaar en ouder. Zij lopen vaak vast op de woningmarkt, maar als ze bij de ouders blijven wonen, worden de ouders gekort op de toeslagen/uitkering. Ook goede voorlichting voor ouder/kind komt hierbij kijken. Dat kinderen zich tijdig (met 18 jaar) inschrijven voor een huurwoning.
- Hospitaverhuur in de gemeente introduceren.
- Rusthuis; een woning beschikbaar stellen voor mensen in een crisissituatie.
- Realiseren/stimuleren van kamers met aandacht. Er zijn ouderen, die een kamer beschikbaar hebben en affiniteit hebben met zorg. Wellicht kunnen zij iets betekenen voor jeugdzorgjongeren van 18 – 23 jaar.

Wonen en zorg

- Ouderen moeten langer zelfstandig blijven wonen. We hebben te maken met een dubbele vergrijzing. Om voldoende zorg te leveren en blijven leveren moet er een visie komen op wonen en zorg. Hoe gaan we de zorg regelen?
- Eén loket en één aanspreekpunt voor Wonen en Zorg.
- Bouw aanleunwoningen bij verzorgingshuizen. Daar gaan senioren sneller heen.
- Faciliteren van burgerinitiatieven; als voorbeeld wordt een woonproject voor autistische kinderen genoemd. Zij zijn op zoek naar een geschikte locatie. Bestaande bouw is lastig omdat deze doelgroep behoefte heeft aan een prikkelarme omgeving. Zij zijn daarom geneigd om naar een nieuwbouwlocatie te kijken.

Samenwerking

- Samenwerking tussen partijen versterken. Als je ergens gaat wonen en je bent afhankelijk van een uitkering, dan moet dit ook meteen geregeld zijn. Anders kom je meteen in de problemen, heb je direct een huurachterstand, geeft stress, enz. Dit duurt nu te lang en kan sneller. Vaak wordt een eerste stap wel gezet, maar ontbreekt de opvolging.
- Eerdere signalering bij huisuitzetting.

Opmerkingen en vragen

- We moeten eerst vaststellen voor hoeveel mensen Zeist beschikbaar wil zijn.
- Aantal inwoners/woningen is geen doel op zich. Zeist wil inclusiviteit bieden. Iedereen doet mee en voor iedere doelgroep willen we passende woonruimte bieden.
- We gaan geen hek om Zeist heen zetten.
- Mensen die in Zeist werken, kunnen hier geen woning vinden.
- Wekelijks komen er in het huisvestingscafé inwoners, die dreigend dakloos worden. Het gaat veel over gescheiden mensen, soms over jongeren, die nog niet aan de beurt zijn. Voor deze doelgroepen is het lastig een oplossing te vinden. Nederland is een ontwikkeld land, behalve op het gebied van huisvesting.
- Twee/drie jaar geleden is afgesproken dat er een inventarisatie zou komen van leegstaande panden. Is dit gebeurd? Deze inventarisatie is een eerste stap, zodat leegstaand onroerend goed een nieuwe bestemming kan krijgen. Zie als voorbeeld het oude kantoor van Seyster Veste waar nu 32 sociale huurappartementen komen met een gemengd wonen concept.
- Hoe groot is het probleem voor welke doelgroep? We horen zorgvragers, veel echtscheidingen, vraag naar 1/2 persoons huishoudens. Maak de vraag inzichtelijk om vervolgens creatieve oplossingen te bedenken voor de verschillende doelgroepen.
- Er is een adviesrapport beschikbaar van de Commissie Toekomst Zorg Thuiswonende Ouderen onder leiding van Wouter Bos.
- Als eigenaren in grote woningen kleiner willen wonen, dan is het moeilijk iets te vinden dat naar je zin is. Een appartement lukt over het algemeen wel, maar een bestaande eengezinswoning of seniorenwoning met tuin is er niet/nauwelijks te vinden door de krapte op de woningmarkt.
- De oproep is om woningen betaalbaar te houden. De regie van de gemeente hierop kan strakker. Als voorbeeld wordt de Clomp genoemd. Hier zouden eerst sociale huurwoningen komen. Dit worden nu woningen boven de sociale huurgrens. Onder druk van de markt en stijging bouwkosten wordt de eis voor betaalbare woningbouw losgelaten. Dan kunnen we beter niet bouwen in plaats van alleen dure woningen bouwen.
- Veel leegkomende woningen/appartementen worden verkocht en komen hiermee buiten het sociale segment te vallen. Jammer dat de torenflat in handen is van een vastgoedbedrijf.
- We gaan de huisvestingsopgave niet voor alle doelgroepen oplossen. Maak ruimte in de regelgeving voor maatwerk om initiatieven te ontplooiën.
- Voorbeeld van een mooi project en initiatief is Het Multifunctioneel Centrum (MFA) in Austerlitz en de zorgcoöperatie Austerlitz Zorgt.

Thema: Nieuwbouw, kwaliteit en betaalbaarheid

Gespreksleider: Eveline Lock
Notulist: Jan Peter Gulmans

Introductie

In de woonvisie staat dat er voor iedereen plek is om te wonen in Zeist. Nieuwbouw draagt daar aan bij. Door differentiatie van woningen komt betaalbaar wonen in beeld. Maar hoe houden we woningen betaalbaar. Bijvoorbeeld, zo zien we dat starterswoningen duur verkocht worden.

Voor wie en wat zou er gebouwd moeten worden in Zeist?

Oplossingsrichtingen

Voor wie?

- Voor jongeren, ouderen, starters, middengroepen.

Wat?

- Voor jongeren HAT eenheden.
- Premie A woningen.
- Studio's, twee kamer in koop- en huursector.
- Bungalows.
- Appartementen met ontmoetingsruimte, liefst in de wijk. Ouderen willen graag zorg inhuren.
- Voeg meer middeldure huur toe ((huur van € 720,00 tot € 900,00). Daarmee stimuleer je doorstroming, vanuit de sociale huursector.
- Bouw voor verschillende doelgroepen, zo bevorder je doorstroom.
- Zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen.
- Kijk goed naar het percentage (bevolkingsgroep) waar je voor bouwt. Wat is de vraag naar woningen?
- Kijk ook regionaal, omdat de woningmarkt een integrale markt is. Deze houdt niet op bij de gemeentegrens.
- Ontwikkel woningen met mogelijkheid voor voorzieningen, bijvoorbeeld ontmoetingsruimte, en in de wijken.
- Bouw woningen met aandacht voor groene kwaliteiten (natuur inclusief).

Opmerkingen en vragen

- De provincie neigt naar de bouw van sociale en middeldure huur omdat bevolkingsgroepen uit de stad Utrecht verdwijnen (daar is geen passende woning meer).
- Wordt er nog wat gedaan voor starters en zo ja, wat voor type woningen, klein en betaalbaar? Niet per definitie. Niet alle starters hebben een kleine beurs.
- Behoeft aan kleine studio's voor gescheiden vaders, ouders die graag bij kinderen willen blijven. Eenvoudig, niet te duur.
- Zorgorganisaties kunnen geen dure huur betalen omdat de overheid weinig bijdraagt. De flats aan de Oude Arnhemseweg zijn verkocht. De gemengde woon-zorgfunctie is daarmee verdwenen.

- Zouden we niet veel meer naar gemengde woon-zorgcomplexen toe moeten? Het concept dat mensen bij elkaar komen, dat deze complexen een plek krijgen in de wijk (ken je bureu).
- De categorie ouderen graag nuanceren. Voor 55-plussers zijn geen wachtlijsten.
- In de Montessoriflat wonen ouderen en jongeren. Deze inwoners hebben een zelfde behoefte aan woningen. Heb daarom niet alleen aandacht voor verschillende soorten wooncomplexen in wijken, maar ook voor de verschillende bewoners in complexen. Het is belangrijk om je bureu te kennen. De wooncomplexen in Vollenhove zijn alleen geen goed voorbeeld.
- Het is erg lastig om een discussie te voeren als er geen materiaal beschikbaar is over omvang van doelgroepen, wat de omvang van de woonsegmenten is, wat het aanbod aan woningen is? Er wordt vanuit een gevoel gesproken.
- Bouw je voor instroom of voor Zeister bewoners?
- Wie zouden in Zeist moeten wonen? Ouderen.
- Vroeger waren villa's voor ouderen niet in trek, nu wel.
- Ouderen willen naar een bungalow.

Sturing op de woningmarkt

Oplossingsrichtingen

Vraag/aanbod

- Veel gericht bouwen, in kleinere aantallen, in heel Zeist.
- Ga zeer zorgvuldig om met ruimte (versnelling planvorming en natuur inclusief bouwen).
- Als je goedkope woningen wilt, moet je grond weggeven.
- Bouw voor mensen die binding hebben met Zeist, mensen die geen binding hebben met Zeist komen niet in aanmerking voor woningen.
- Zorg voor meer projectmanagers bij de gemeenten, de grond en de projecten zijn er, maar geen projectmanagers vanuit de gemeente.
- Houd de behoefte aan woningen goed in de gaten. Er hoeft maar iets te gebeuren of de vraag valt uit. Dat kan zomaar gebeuren. Dan hebben we geen woningnood meer. Zo is de huidige situatie ontstaan. Er is behoefte gecreëerd.
- Houd ook rekening met inwoners uit Den Dolder. Deze komen niet aan bod.
- Houd een gemeentebrede enquête onder inwoners van Zeist over wat mensen nu willen. Dan kom je erachter wat de vraag naar woningen vanuit Zeist is.
- Houd er rekening mee dat een enquête niet altijd een reëel beeld geeft van de situatie. Ieder kijkt naar zijn/haar eigen financiële situatie op dat moment. En het is moeilijk voor mensen om verder vooruit te kijken.
- Kijk naar andere voorbeeldprojecten. Hoeveel mensen reageren op (huur)woningen? Ken je vraag!
- Social media is ook een bron om de vraag naar woningen te achterhalen, maar het zijn wel altijd dezelfde mensen die reageren.
- Regionale afstemming in U16, wat wil je, wat is nodig. Provincie is bezig. Kijk naar complementariteit in de regio/provincie. Houd rekening met karakters en milieus van Zeist.
- Gemeentebesluit dat vrijstaande villa's door meerdere gezinnen betrokken mogen worden.
- Het rijk komt met allerlei regels op het gebied van stikstof/PFAS. Dit moet opgelost worden omdat het een rem zet op woningbouwontwikkelingen.

Samenwerking en toewijzing

- Maak goede afspraken met partners en partijen.
- Er is behoefte aan juridische mogelijkheden (om in aanmerking te komen voor woningen).
- Wijs woningen toe op inkomen, niet of je wel of geen starter bent.

Differentiatie

- Zorg er voor dat prijscategorieën waarop de differentiatie is gebaseerd, meestijden zodat de aansluiting blijft bestaan tussen doelgroepen en woningcategorieën. Met name het aanbod voor de middengroep blijft achter.
- Bij de WA hoeve in Den Dolder is de woonvisie van toepassing verklaard, maar differentiatie blijft achter. Hierdoor is er minder sociale woningbouw (huur), terwijl meer differentiatie zou moeten.

Opmerkingen en vragen

- Sturen is nodig, want de woningmarkt raakt oververhit.
- Generiek bouwen is heel duur, dat komt door een tekort aan arbeid en grondstoffen en nieuwe eisen. Hoe ga je daar mee om?
- Woningbouwontwikkelingen komen langzaam van de grond. Hoe is de behoefte dan en hoe anticipeer je?
- Zes jaar geleden wilde niemand bouwen en bouwde je voor mensen buiten Zeist.
- Als je een sociale huurwoning achterlaat, kon je een andere woning krijgen in Zeist. Op die manier hebben meerdere mensen profijt. Iemand werd gestimuleerd om naar een andere woning te gaan en iemand anders kreeg een andere woning aangeboden.
- Op het voormalig Eneco terrein zouden middeldure huurwoningen met max van € 1.000,00 huur ontwikkeld worden. Nu heeft het goedkoopste appartement een huurprijs € 1.075,00.
- In de woonvisie moet je afdwingen wat gebouwd gaat worden, met welke koop-huurprijs.
- De differentiatietabel uit de woonvisie wordt op alle woningbouwprojecten toegepast. Dat is niet altijd effectief. Dat leidt tot te weinig sociale huurwoningen. Kijk ook wat de omgeving nodig heeft.
- Er wordt nieuw gebouwd en bij verkoop gaan de prijzen omhoog. De goedkope midden-categorie en premie A-woning, bestaan niet meer. Bedenk iets slims zodat de middeldure huurwoningen ook betaalbaar blijven.
- Er is nu een hoog scheidingspercentage (1 op de 2 relaties). Dat leidt tot een andere woonbehoefte. Mensen aan de onderkant van de woningmarkt, die ingeschreven zijn bij WoningNed zitten echt omhoog
- Jongeren (tot 30 jaar) blijven langer thuis wonen omdat er geen woningen zijn.
- De regionale binding met Zeist gaat tot Woerden.
- We hebben een huurafpraak met de U16. Moeten we niet veel meer kijken naar een kleiner gebied? In Brinkhoven. Moet passen in de omgeving.
- In de woonvisie staat dat iedereen prettig moet kunnen wonen. Wie worden bedoeld met 'iedereen' en hoe hard is deze uitspraak? De voorkeur gaat uit naar het schrappen van 'iedereen' in de woonvisie.
- Er is wel behoefte aan kleinere woningen. Daarmee wordt voorzien in een vraag van bepaalde huishoudens. Zoals bijvoorbeeld driekamer middeldure huurwoningen.

- Suggestie: een torenflat met koopwoningen van 30m², voor € 140.000,00.
- Er is nu ook een trend om kleiner te gaan wonen, bijvoorbeeld tiny houses. Daarvan zijn er nu een stuk of 20 in Zeist.
- Moet je dan overal goedkope woningen bouwen? Nee, blijf bouwen voor verschillende doelgroepen. Dan ontstaat doorstroming op de woningmarkt, de zogenaamde roltrap.
- Door meer woningen te bouwen gebruiken we steeds meer ruimte, de woningen kunnen wel wat kleiner.
- Als je in staat wordt gesteld om woningen te delen, creëer je dan niet veel aanbod?
- De groep ouderen met een laag inkomen is redelijk stabiel. Die wonen in een koopwoning. Qua inkomensontwikkeling zou er geen spanning op de woningmarkt moeten zijn. Zo werkt een woningmarkt niet omdat deze onderdeel uitmaakt van de regio.
- Goedkope huurwoningen blijven goedkoop maar een goedkope koop woning blijft niet goedkoop. Bijvoorbeeld: Kievitsnest is een door woningbouwcorporatie gebouwd. 20 woningen voor € 295.000 en € 250.000. Nu zijn de prijzen sterk gestegen.
- Daklozen in Zeist die naar Utrecht gaan blijven binding hebben met Zeist. Zeist heeft nu 5 daklozen en 75 mensen zonder vaste verblijfplaats.
- Op een totaal van 30.000 woningen is dit (daklozenprobleem) een non-probleem.
- Het project Cornelis Vlotlaan maakt onderdeel uit van de versnellingsopgave. Maar het project komt (nog niet) van de grond. Dat komt door wettelijke procedures en tekort aan projectmanagers bij de gemeente.
- Wordt gecontroleerd op wat gebouwd wordt? Ja, de gemeente controleert wat er gebouwd wordt. In bestemmingsplannen worden te bouwen categorieën opgenomen.

Parkeren

Er komen steeds meer auto's. Dat leidt tot een stijgende vraag naar parkeerplaatsen bij woningen en daarmee aantasting van groen.

Oplossingsrichtingen

- Experimenteer met parkeernormen, met als vertrekpunt de groene omgeving behouden. Dit is het karakter van Zeist (voorbeeld Merwedekanaalzone Utrecht).
- Stimuleer dat mensen minder auto's hebben bij nieuwbouw, bijv. door niet te dicht bij de woning te parkeren.
- Ondergronds parkeren.

Opmerkingen en vragen

- Bij kantoorpanden wordt vaak geparkeerd in het cultuurhistorische groen.
- Bij sociale huur bleven parkeerplaatsen leeg omdat mensen geen auto's hebben.
- Meer groen, leidt ook vaak tot meer parkeren in groen. Kies voor groen. Dat is het karakter van Zeist, kunnen bewoners daar niet voor kiezen?

Aanvullende opmerkingen

- Zorg voor kleine studio's voor mensen met een binding in Zeist. 150 stuks met lage woonlasten. Voor deels jonge mensen en deels gescheiden mensen.
- Woonvisienorm, kleine projecten. Thans circa 10 woningen. Verhoog de norm naar 20-25 woningen. Dit geeft meer bouwmogelijkheden en snellere procedures.
- Benoem ook harde gegevens (zie kader hieronder).

januari 2020 / CBS prognose bevolkingsgroei 2018 - 2035

Nederland groeit van 17,3 milj. naar 18,3 milj. = groei van kleine 6%

verwachte groei Zeist 10,1% ???

Utrecht 22,5%

Utr. Heuvelrug 1,1%

De Bilt -0,9%

Soest 1,9%

Amersfoort 10%

Leusden 3,1%

Bunnik 6,6%

65+ NL 2018 = 19% / Zeist = 20,6%

2035 = 25% / = 23,6%

Alleenstaand NL 2018 = 17% / Zeist = 18,5%

2035 = 20% / = 18,1%

Thema: Duurzaam wonen

Gespreksleider: Mila Verdonk
Notulist: Greetje van der Molen

Introductie

Zeist wil verduurzamen. Ambities op het gebied van verduurzaming zijn vastgelegd in de brede milieuvisie en de routekaart naar energieneutraal Zeist. Uiterlijk 2050 willen we energieneutraal zijn en beschikken over een duurzame woningvoorraad. We zien het als een gezamenlijke opgave met inwoners en samenwerkingspartners om de woningvoorraad in Zeist te verduurzamen.

Wat wil je in de Woonvisie terugzien over Duurzaam Wonen?

Oplossingsrichtingen

Bestaande woningen algemeen

- Het verduurzamen van monumenten, zij bepalen het beeld van Zeist. Er moeten duidelijkere afspraken gemaakt worden wat wel/niet verduurzaamd kan, mag of moet worden. Daarnaast moeten er financiële oplossingen komen i.v.m. hogere kosten.
- Toelichting op hoe je bestaand vastgoed goed verduurzaamd krijgt met de economische afwegingen.
- Voorbeelden vanuit andere wijken of steden opnemen, wat zijn de “lessons learned”?
- Werken met pilots, zoals Vollenhove.
- Inzicht geven in het proces, planning om van het aardgas af te gaan, stappenplan maken en aanbieden.
- Vergroot eerst het besef en de bewustwording van de noodzaak om te verduurzamen, dan informeren.
- Energieroutekaart en wijkgerichte aanpak, draagvlak vinden.
- Bij renovatie: (huis)levels omhoog.
- Integrale aanpak, samen met bewoners.
- Voorlichten over warmtepompen, wat is rendement, hoeveel lawaai?

Bestaande woningen woningbouw

- Verplichting voor partners die visie ondertekenen: tijdig onderhoud plegen en dan gelijk de verduurzamingslag maken.

Bestaande woningen particulieren

- Adviseer en informeer inwoners dat ze duurzaam vervangen.
- Afspraken maken met corporaties en particulieren door bijvoorbeeld de Woningwet te veranderen zodat iedereen mee kan doen met verduurzamen. Maatregelen afhankelijk maken van het type woning waarin je woont; bijv. oudere woningen uit 1900 zijn niet te isoleren i.v.m. 1-steens muren. Alternatief kan buitengevelisolatie zijn. Elk type woning zijn eigen alternatief bieden.
- Ondersteuning bieden aan particuliere eigenaren (op gebied van kennis en kosten)
- OZB als hefboom gebruiken, OZB omlaag als de woning goed verduurzaamd is.
- Als woningbouwcorporatie gaat verduurzamen, kennis uitwisselen met de particulieren in de omgeving.
- Voorlichting over subsidies, bijv. dubbelglas; bekendheid is in de wijken erg laag.

- Het Groene Huis (onderdeel Stichting Energie Zeist), adviseurs kunnen bewustwordingscampagnes organiseren.
- Overzicht maken van quick wins: oudere woningen, pilots draaien, avonden organiseren hoe je die kunt verduurzamen, voorlichting over de kosten enz.
- Motiveren/informeren particulieren. Per buurt of per straat communiceren, niet gelijk gemeentelijk.
- Ondersteun particulieren in hun zoektocht, zij overzien het niet, begrijpen het niet, of komen gewoon niet in beweging, er is zoveel. Informeer inwoners per wijk of zelfs per straat, maak het behapbaar, standaardiseer. Wat is de investering, wat is mogelijk, welke modellen zijn er. Schrijf scenario's.
- Ervaringen woningbouwcorporatie meenemen in overzicht, waar kun je je vraag kwijt. Bij corporaties gebeuren dingen waar particulieren ook van kunnen leren.
- Duurzaam vervangen, passend bij deze tijd en jouw huis.
- Stappenplannen. Bijv. dubbel glas moet je op termijn ook vervangen, maar dan eerst isoleren en ventileren als maatregel dan pas volgende stappen.
- Wegnemen van regels bij belemmering om te verduurzamen, evt. i.c.m. subsidies.
- Maatwerk voor woningen die niet makkelijk te verduurzamen zijn.

Nieuwe woningen

- Huizen alleen elektrisch geen aardgas.

Leefomgeving

- Benoemen dat de Woonvisie wonen in alle facetten is, ook als je bijv. terugkomt van operatie.
- Elektrisch rijden en laadpalenbeleid (norm laadpalen i.p.v. parkeernorm). Bij ontwikkelen van projecten gelijk voorwaarden stellen.
- Deelauto's.
- Subsidies voor aardgasvrije wijken.
- Makkelijker maken voor mensen om zelf initiatieven te nemen, kosten verlagen als goed initiatief, energiecoöperaties oprichten.
- Experimenteren met autovrije wijken.

Opmerkingen en vragen

- Voor mensen met een beperking / handicap is het al moeilijk om woningen te hebben/krijgen, maar door het nieuwe bouwbesluit en zeker door het verplicht verduurzamen, wordt het nog moeilijker om een woning te krijgen. Accent ligt op vergroening en besparing, maar wat doe je met bijv. mensen met een extra warmtebehoefte, lichtinval of gehoorapparaten i.c.m. apparaten als warmtepompen (geluid, in eigen huis en bij de burens) e.d.
- Walkart, het verduurzamen van een oude wijk, dan moet er geïnvesteerd worden. Hoe kan je mensen stimuleren om dat te doen, mede gelet op de bepalingen vanuit de gemeente.
- Stichting Energie Zeist, geeft advies over woningen verduurzamen om mensen te ontzorgen. Er wordt gekeken naar vormen van standaardisering om ook de particuliere markt in beweging te krijgen.
- Hoe gaan we de sociale woningbouw verduurzamen, tijdelijk gewoond in een sloopwoning die nu blijft staan.

- Is er een totaalbeeld van de duurzaamheidslabels van particuliere huizen in Zeist? Bij de corporaties zijn ze gemiddeld label B.
- Dilemma: verduurzamen van bestaand vastgoed of slopen en nieuw bouwen. Dit zijn vaak moeizame trajecten: nieuwbouw gaat weer langer mee en je kunt gelijk duurzaam bouwen, maar bestaande woning(en) slopen levert veel weerstand op bij bewoners, omgeving of andere partijen.
- Is in Zeist voldoende inzichtelijk hoeveel en welke woningen zijn aangepast (bijv. rolstoelwoningen) en weet de brandweer welke woningen zij op welke manier moet benaderen i.v.m. veiligheid?
- Wordt er rekening gehouden met partijen/oorzaken van buitenaf die problemen kunnen opleveren bij verduurzamen, bijv. je kunt overal zonnepanelen leggen maar is de netbeheerder wel in staat om alles te verwerken of kunnen de daken het wel voldoende dragen.
- Particuliere woningen zijn belangrijk maar lijken onderbelicht in deze discussie.
- De woningbouw mag niet samen met particulieren investeren, ze mogen wel informeren.
- Is alle informatie bij gemeente bekend zodat je ergens kunt zien welke wijk waar mee bezig is?
- Nooit genoeg aan informatie.
- Duidelijk maken wat omgevingsvisie is, wat gaat die visie voorschrijven.
- Aan een bouwbesluit wordt getoetst, aansluiting op de omgeving wordt niet meegenomen.
- Levensloopbestending, zorggeschikt (= soort plus op bouwbesluit). Ook zorgen dat de veiligheidsregio ermee bekend is.
- Duurzaam wonen is niet alleen voor wie geld heeft; budgetten eerlijk verdelen
- Duurzaamheid raakt ons allemaal, energielasten en investering moeten betaalbaar zijn/blijven.
- Verduurzamen gaat soms te snel. Zie ook het boek Warme aarde, koel hoofd, kritische kanttekeningen bij energietransities. Aardgas zolang er geen andere energie beschikbaar is.
- In harmonie leven met aarde en natuur is basis van ons leven. Moeten naar een andere manier van leven toe met z'n allen. Zowel voor mensen als natuur.
- Wonen in Zeist: hoe gaan we er voor zorgen dat de 28.000 woningen in Zeist duurzamer worden? Gaan we geïsoleerde woningen verduurzamen of woningen vanaf de onderkant aanpakken. 65% van de woningen in Zeist is niet van corporaties. Wat gebeurt er met het niet-corporatiebezit. Hoe krijg je private eigenaren mee?
- Bij nieuwbouw kun je bij begin beginnen en het gelijk goed doen, bestaande woningen zijn belangrijker, daar kun je grote stappen mee maken.
- Er is al heel veel in Zeist, integraal oppakken.
- Duurzaamheid t.o.v. bouwbesluitwetgeving onder de aandacht brengen.
- Als van aardgas af, bewoners goed meenemen.
- Is verwarmen van oude huizen met warmtepompen wel mogelijk? Pompen maken veel bijgeluid.
- Duurzaamheid is meer dan energie, bijv. ook afval/pmd. Veel scheiden en afvalbakken, geen plaats om alles neer te zetten.
- Healthier by living: gezondheid en duurzame leefomgeving, niet alleen woningen maar ook de leefomgeving verduurzamen. Iets zeggen over prettig wonen, daar komt meer voor kijken dan alleen energie aanpakken: gezonde leefomgeving, genoeg groen. Stimuleren om niet alleen tegels in de tuinen te leggen.
- Repareren oude apparaten niet zomaar weggooien.

Thema: Wonen en zorg

Gespreksleider: Antoinette van Leeuwen
Notulist: Désirée Eriks

Introductie

Er zijn veel ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg. Mensen moeten zoveel mogelijk thuis in de wijk blijven wonen, ook als er behoefte is aan zorg en/of ondersteuning. Dat betekent dat mensen langer zelfstandig blijven wonen, of eerder uitstromen uit instellingen. Daarnaast vergrijst Zeist de komende jaren.

***Hoe zorgen we voor een goede verbinding tussen wonen en zorg?
Hoe zorgen we voor passende woningen voor verschillende doelgroepen?***

Oplossingsrichtingen

Geschikte woning

- Woningen vragen om lange termijn investeringen. De behoefte aan zorg kan veranderen. Zet daarom in op flexibel inzetbare woningen (2/3 kamer woningen), die ook voor andere doelgroepen interessant zijn, zonder dat er een ingrijpende verbouwing nodig is.
- Herstelwoningen: prikkelarme woningen, waar mensen rust krijgen en beter kunnen worden.
- Rolstoelgeschikte woningen, ook voor gezinnen (4 kamer woningen).
- Moet er voor elk type zorg een aparte woning komen? Of is maatwerk beter: combinaties zoeken. De wens is dat mensen zo normaal mogelijk wonen.
- Plek voor acute zorg.
- Ouderen moeten zelfstandig blijven wonen, maar dat hoeft niet altijd in dezelfde woning te zijn. Kan ook doorverhuizen naar andere woning, compacter.
- We hebben veel zorginstellingen. Zij kunnen ook gezamenlijk werken aan woonopties.

Samen Leven

- Het wordt steeds moeilijker om betaalbaar te bouwen. Mensen leven steeds vaker samen, woningdelen. Daar zit mogelijk een deel van de oplossing. Dat geldt zowel voor mensen met een zorgvraag, als reguliere woningzoekenden.
- Moeten we wel willen dat ouderen doorstromen? Of juist zorgen dat ze kunnen blijven wonen en een kamer verhuren aan jongeren. Dit om plek te geven aan jongeren, en tegelijkertijd iets te doen aan eenzaamheidsbestrijding.
- Maak het makkelijker om iemand in huis te nemen. Daar kan de gemeente faciliteren.

Geschikte woonomgeving

- We moeten naar inclusiviteit, niet terug naar verzorgingshuizen. Laat mensen samen met elkaar in de wijk leven. Zorg leveren in de wijk.
- Om eenzaamheid tegen te gaan, moet er weer meer aandacht komen voor de wijken met wijkagenten en wijkverpleging. Je moet in de huizen komen, om daar achter te komen.
- Kunnen we meer doen aan preventie? – In de wijk zorgen dat mensen gezond blijven. Mensen uitnodigen, bijvoorbeeld om te bewegen.

- Aandacht voor welzijn: kleinere schaal, huiskamer in een buurt, plek waar je terecht kunt. Zoals het Binnenbos. Per wijk kijken hoe je het oplost.

Doorstroming

- Er zijn gewoon te weinig woningen. Er zijn daarbij veel scheefwoners: mensen die in een sociale huurwoning wonen, maar op basis van hun inkomen niet tot de doelgroep voor sociale huur horen (inkomen boven € 39.000). Het aantal gebruikers sociale huur neemt toe, dat bouw je nooit bij. Doorstroming moet daarom bevorderd worden. Daar is wetgeving voor nodig.
- Ouderen moeten nu vaak veel meer betalen als ze verhuizen.
- Er zijn woningen in het middensegment nodig, om te zorgen dat mensen kunnen doorstromen.

Informatievoorziening

- Er is behoefte aan heldere informatie wanneer je bijvoorbeeld aanpassingen aan de woning nodig hebt. Voorkomen dat je verschillende loketten langs moet, bijvoorbeeld van gemeente en woningcorporatie. Maatwerk is daarbij gewenst. De een wil alles zelf regelen, de ander wil meer meegenomen worden.
- Behoeft: breng in kaart wat er nu al is. Dan wordt het ook makkelijk om mensen door te verwijzen.
- Er is veel informatie, maar niet bekend. Anbo gaat informeren.

Zorg en ondersteuning

- Je investeert veel in mensen als ze beschermd wonen. Vervolgens gaan mensen zelfstandig wonen in de wijk (ambulantiseren), maar krijgen ze te weinig zorg. Iets meer uren investeren zou al een grote verbetering zijn. Dan is het nog altijd goedkoper dan beschermd wonen in een instelling.
- Er zijn steeds meer kwetsbare mensen in de wijk. Vaak is er sprake van multi-problematiek. Zorg en begeleiding moet ook goed georganiseerd worden als iemand zelfstandig gaat wonen. Afbouwen en opbouwen van zorg en ondersteuning moet dan ook goed georganiseerd worden. Er kan zo iets gebeuren.

<i>Doelgroepen: over wie hebben we het als het gaat om wonen en zorg?</i>
--

De opgave op het gebied van wonen en zorg is erg breed. De vraag werd gesteld wat eigenlijk normaal is. We hebben allemaal behoeften en dat wisselt per fase in je leven. Sommige mensen krijgen/hebben daarbij een beperking, waardoor de woonbehoefte specifiek is dan bij een ander. Daarnaast kwamen de volgende groepen aan de orde tijdens de gespreksrondes:

- Ouderen, vergrijzende bevolking. Onderscheid tussen zelfredzame groep die graag alles zelf regelt, en groep die hier ondersteuning bij nodig heeft.
- Jonge mensen en gezinnen hebben soms ook een zorgwoning nodig.
- Jongeren in een thuissituatie waar ze uit moeten.
- Jongeren met autisme met redelijke/hoge intelligentie. Dit is een onzichtbare groep, omdat ze op het eerste gezicht goed mee kunnen draaien. Deze groep woont nu vaak nog thuis.
- Chronisch psychiatrische patiënten: hebben soms problemen in het zoeken en vinden van woningen. Deze groep stroomt vaak vanuit een instelling uit naar de samenleving. Dit kan soms mis gaan. Ook crisismanagement is dan belangrijk.
- Doelgroep wordt steeds zwaarder. Die mensen wonen steeds vaker in de wijk.
- Er zijn veel doelgroepen – kijk hoe je deze kunt verbinden.

Ideeën/initiatieven

- Ouderinitiatief voor jongeren met autisme. Daarbij wordt de verbinding gezocht met andere doelgroepen, zoals ouderen of studenten. Er wordt gezocht naar een mix om elkaar te helpen. Wens is te ontwikkelen samen met corporatie of met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In Amersfoort is een dergelijk initiatief waar ouders het initiatief hebben genomen voor huisvesting van hun kinderen: <https://www.amerpoort.nl/locaties/wonen/amervoorde>
- Adequate zorg in de woning: zelfstandigheidsmatrix opnemen.
- Bosch en Duin: kleine samenleefcoöperaties van oudere, alleenstaande bewoners, gevestigd in bestaande woningen (ingebracht door één van de coöperatieleden), waarin zij zelf zorg organiseren/inkopen. Er zijn bewoners die hier interesse in hebben. Dit vraagt om een faciliterende rol van de gemeente, bijvoorbeeld in regelgeving.
- Bosch en Duin: Zorg in de wijk vanuit de zorginstellingen in de wijk (bijv. de Wijngaard). Instellingen in Bosch en Duin bieden bewoners van de omliggende huizen zorg aan.

Goede voorbeelden

- Assen: mate van zelfstandigheid van de bewoner, gezamenlijk bepaald.
- Hoge Dennen; daar wordt veel opgelost. Daar moeten ook mensen met een lager inkomen kunnen wonen. Mensen vinden het soms eng om iets voor elkaar te doen.
- In Eindhoven is er één loket voor vragen met betrekking tot wonen en zorg. Daar wordt doorgeleid naar de mogelijkheden die er zijn.
- Austerlitz zorgt: heel goed voorbeeld. Bekend in heel Nederland. Dat zou je moeten uitrollen.
- Seyster Veste, het project van Woongoed in samenwerking met Tussenvoorziening. Daar moeten we meer van hebben. Samen wonen, meer op elkaar letten. Wel moet de praktijk nog uitwijzen of het ook echt werkt.
- Altrecht heeft een mooi plan: wonen, stabiliseren, dagritme, menging.
- Er zijn veel goede voorbeelden in Zeist: woongroepen, logeerszorg. Dit is alleen niet bij iedereen bekend.

Rol gemeente

- Ruimte geven voor initiatieven. Timmer ook een woonvisie niet dicht. Opschrijven wat je specifiek niet wil. Nu is het erg stroperig, steeds nieuwe vergunningen etc. Mensen haken af.
- Vergunningprocedures duren lang.
- Zorg moet meer aandacht hebben in de woonvisie.
- Welke ruimte hebben we als gemeente? Wat bepaalt de centrumgemeente? Wat doet de regio?

Opmerkingen en vragen

- Veel zorgvragen komen voort uit welzijnsvraag: eenzaamheid, beweging, sociale contacten.
- Biedt tijdelijke woonruimte een oplossing? Soms wel, maar voorkomen moet worden dat iemand na bijvoorbeeld twee jaar weer losgelaten wordt.
- Doelgroepen zijn belangrijk, maar starters hebben ook een woning nodig. Veel ouderen wonen in veel te grote woningen. Ouderen kunnen onvoldoende doorstromen.
- De vraag is hoe we starters vasthouden. Voor de zorg etc. zijn juist die jonge mensen nodig.
- Het tekort aan woningen is niet alleen op te lossen door nieuwbouw: hoe kun je de bestaande bouw beter benutten?
- Heb het niet alleen over wonen en zorg, maar betrek welzijn hierbij. Wonen, zorg en welzijn.
- Waar ligt de grens tussen je woning aanpassen en verhuizen?
- Ook het zorgpersoneel heeft huisvesting nodig. Er zijn veel zorgorganisaties in Zeist.
- Er zijn ook veel mensen die niet zo mondig zijn, en daarmee niet altijd de weg weten om de zorg/ondersteuning te krijgen die zij nodig hebben.

<i>Rode draden</i>

- Behoefte aan flexibiliteit in wonen. Zowel in de woning zelf (beschikbaarheid voor verschillende doelgroepen), als in de bestemming (wonen voor één huishouden, scheiding wonen en zorg).
- Met een andere blik kijken naar alternatieve woonvormen:
 - Welke rol kunnen zorgorganisaties gezamenlijk spelen in het creëren van woonruimte?
 - Meer aandacht voor gezamenlijkheid, combineren van doelgroepen, samen leven.
- Wonen en zorg zou goed verbonden moeten zijn. Zorg is nu nog te veel losgetrokken van het wonen.
- Inclusie: wonen en zorg moet niet te groot opgetuigd worden, maar juist kleinschalig en zoveel mogelijk in de wijk. Aandacht voor samen leven, elkaar helpen, nabijheid van zorg en ondersteuning.