



Onderlegger bij inspreekreactie Ronde Tafel Woonvisie 2021 -2025

Vereniging Lyceumkwartier Zeist

Zeist, 2 december 2020

Geachte dames en heren raadsleden,

Inleiding:

Het goede nieuws in het Eindconcept Woonvisie '21-'25 is het voornemen om in Zeist te gaan focussen op nieuwbouw van (en transformatie naar) woningen voor maatschappelijke middengroepen. Ook is het fijn te lezen dat in de toekomst bij nieuwbouwprojecten veel waarde gehecht gaat worden aan de 'eigenheid' van wijken. Per wijk zal straks een verdieping gemaakt gaan worden naar de woning(type)behoeften. Dit ook in relatie tot zorg en welzijn in een wijk. De VLZ kijkt reikhalzend uit naar de resultaten hiervan. We kunnen die dan vergelijken met onze eigen bevindingen in de wijkvisie Leefomgeving Zeister Lyceumkwartier. En op basis hiervan (eindelijk) in overleg gaan met de gemeente.

Uit de woningmarktanalyses van Companen volgt dat het woningbeleid in Zeist over de afgelopen decennia tot een behoorlijk scheve bevolkingsopbouw heeft geleid met een hoog en groeiend percentage huishoudens met lage inkomens en een relatief tekort in de middengroepen. Dat is niet goed. Niet goed voor de sociaal-economische vitaliteit van Zeist; niet goed voor de gemeentefinanciën; en al helemaal niet goed voor het behoud en herstel van de groene ruimte en leefbaarheid in ons dorp.

In 2020 is Zeist naar de 88e plaats gezakt in de monitor van Beste Gemeenten van Nederland¹. Zeist scoort weliswaar uitstekend op criteria als onderwijs, winkels, zorg, vrijetijdsvoorzieningen, bereikbaarheid. Maar relatief slecht op factoren als leefbaarheid, kenmerken van de bevolking, rust en ruimte. Een belangrijke oorzaak hiervoor is het tot nu toe gevoerde woningbeleid in Zeist. Deze nieuwe Woonvisie én de aankomende Omgevingsvisie zijn uitgelezen gelegenheden om daaraan eindelijk eens iets te doen. Hieronder vind u eerst onze kernaanbevelingen voor de nieuwe Woonvisie. En daarna nog enige onderbouwing. Meer hierover is beschikbaar in het stuk dat diende als onze input voor het voorliggende concept Woonvisie. In het onderhavige Eindconcept zagen we helaas weinig terug van onze bijdragen.

Kernaanbevelingen voor nieuwe Woonvisie:

1. Schrap de Woningdifferentiatienorm

De voorgestelde differentiatienorm in het Eindconcept is ons inziens niet realistisch en zal als sturingsinstrument ook weinig effectief blijken. De VLZ onderschrijft de conclusie en het streven dat voor nieuwbouw in Zeist de hoogste prioriteit (en capaciteit) gegeven moet worden aan

¹ <https://onderzoek.ewmagazine.nl/onderzoek/beste-gemeenten-2020/63/overzicht>



woningen voor middeninkomens. Dit vergt echter een stimuleringsmaatregel die niet gerelateerd wordt aan sociale woningbouw. Ontwikkelaars moeten de mogelijkheid krijgen om de bouw van woningen met een relatief lage bouw-marge in het middensegment te compenseren met de bouw van woningen die iets meer rendement opleveren. Anders haken zij af of kiezen in deze krappe markt voor andere mogelijkheden.

In dit kader vragen we ook om de criteria voor 'betaalbaarheid' (?) en 'dure koop' (duur is nu: alles boven € 450.000) goed tegen het licht te houden. De afgelopen zeven jaar zijn de rentekosten van hypotheek met ongeveer 80% aanzienlijk gedaald (van ca 5% rente naar ca 1%). Voor bijvoorbeeld tweeverdieners in de hogere middeninkomens is een woning van €450.000, v.w.b. de resulterende maandelijkse woonlasten, niet meer als 'duur' te zien. NB: Toch komt ook deze grote groep van jonge gezinnen c.q. starters tegenwoordig zeer moeizaam aan een passend huis.

2. Stop met het bijbouwen van sociale huurwoningen

Zeist beschikt, volgens iedere reële vergelijkingsmaatstaf, al over een onevenredig groot aanbod van woningen in de gesubsidieerde huursector. De huidige sociale huurcapaciteit in Zeist is meer dan voldoende om de vraag van Zeistenaren aan te kunnen. In het toewijzingsbeleid van woningbouwcorporaties zit echter een aanzienlijke immigratiehefboom, die de kernoorzaak is voor de lange wachtlijsten bij Zeistenaren. In principe wordt hierdoor slechts één op de vier nieuwgebouwde sociale huurwoningen toegewezen aan een (wachtend) Zeister huishouden. De andere woningen worden gevuld met migranten van elders. Dit toewijzingsmechanisme resulteert in een exponentieel groeiend ruimtebeslag op onze Zeister leefomgeving. Ons inziens dienen economisch of anderszins gebonden aan Zeist voorrang te krijgen bij de toewijzing van de bestaande voorraad van sociale huurwoningen. Dat geldt óók voor het segment 'spoedzoekers' in Zeist.² Kortom, werk de wachtlijsten voor Zeistenaren weg binnen de bestaande woningcapaciteit. En spreek omringende gemeenten aan op hun kennelijk tekortschietende nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen. Genoeg is genoeg.

3. Structuurvisie 2020 en Groenstructuurplan blijven voorlopig de leidende kaders

'Groen en natuur' is omgevingswaarde No. 1 voor Zeistenaren. De Woonvisie is maar één van de bouwstenen voor de nog op te stellen Omgevingsvisie en geeft een zeer beperkt perspectief op de leefomgeving. Wel wordt in de Woonvisie het basisbesluit genomen om Zeist te laten groeien en onze omgeving verder te verstedelijken en te verstenen. Elke grens aan deze groei ontbreekt. Het hooggewaardeerde groen, bomen, bos en natuur wordt hierdoor onherroepelijk verder aangetast. Dat laatste zou met de grootst mogelijke terughoudendheid moeten gebeuren. Daarom raden we aan nadrukkelijk vast te leggen dat, tot de nieuwe Omgevingsvisie is vastgesteld, eventuele nieuwbouwprojecten in ieder geval zorgvuldig getoetst worden aan de kaders van de Structuurvisie 2020 en het Groenstructuurplan.

² Ter nuancering van de grote aandacht die deze laatstgenoemde groep in de Woonvisie krijgt: volgens de RWU Regionale Corporatiemonitor (pag 50) ging het in 2019 om totaal 56 toewijzingen van 'urgenten' en 'bemiddelingen' in Zeist. Op ca 9000 corporatiewoningen.



4. Verbeter de kwantitatieve onderbouwing voor het nieuwbouwbeleid

De 'doelgroepen' in het Eindconcept Woonvisie worden niet wederzijds exclusief gedefinieerd. En tellen ook niet op tot 100%. Er wordt onder meer gesproken van starters, ouderen, middengroepen en spoedzoekers. 'Starters' overlappen echter voor een groot deel met groepen middeninkomens, ouderen vindt men in alle inkomensgroepen, en 'de middengroepen' is ook een behoorlijk ruim begrip. Veel aandacht wordt gegeven aan een segment 'spoedzoekers', waarvan de omvang en verwachte groei of daling ook niet gedefinieerd wordt.

Op een dergelijk politiek-ideologisch geïnspireerde indeling is eigenlijk geen goed en zorgvuldig afgewogen nieuwbouwbeleid voor Zeist te baseren.

Mede omwille van de ontwikkeling van de Omgevingsvisie stellen we daarom voor dat uw raad opdracht geeft een goede en sluitende segmentatie te (laten) maken van Zeister huishoudens gebaseerd op belangrijke woongerelateerde criteria als onder meer levensfase, gezinsgrootte, en gezinsinkomen. Per segment de, door uw raad geambieerde, groei (of daling) aan te geven en vervolgens deze segmenten te spiegelen aan de omvang van soorten/types woningen, nu en over 10 jaar. Daarmee kan Zeist mogelijk wel tot een goed onderbouwde en afgewogen verdeling van de schaarse nieuwbouwruijnte komen.

Met vriendelijke groet,

Bestuur en RO-commissie
Vereniging Lyceumkwartier Zeist

Bijlage: Verdere onderbouwing van de kernaanbevelingen



Bijlage: Verdere onderbouwing van de kernaanbevelingen:

Naast onderstaande observaties heeft de VLZ in 2020 meerdere andere bijdragen geleverd aan de ontwikkeling van de Actualisatie Woonvisie. Mocht u daarin geïnteresseerd zijn dan sturen wij die graag op verzoek toe (lyceumkwartier@gmail.com) .

Ook raden we aan de “Opmerkingennotitie Conceptversie Woonvisie, oktober 2020 ” van het ambtelijk projectteam ‘Actualisatie Woonvisie’ door te nemen, alvorens het Raadsvoorstel Woonvisie 2021-2025 ten goede te amenderen.

Additionele observaties:

In het Eindconcept Woonvisie zit het venijn in de staart. De, in Bijlage 1, gepresenteerde Woningbouwdifferentiatienorm strookt niet met de conclusies uit de analyses van Companen. Dit onder meer niet omdat:

- de Zeister bevolking niet autonoom groeit. Het (nieuwbouw)woningaanbod bepaalt de groei. Veel groei werd gecreëerd door migratie naar nieuwe (sociale huur-)woningen. De verplichting om op alle potentiële nieuwbouwlocaties een aanzienlijk percentage sociale huurwoningen te bouwen heeft voornamelijk de middengroepen buiten spel gezet. Ondanks de mooie intenties zal de nieuwe Woonvisie met deze differentiatienorm daar weinig aan veranderen.
- Het rapport Companen 2019 meldt dat in 2018 31 % van de woningen in Zeist een huurwoning van een woningbouwcorporatie was. Daar bovenop werden ook nog zo’n 2500 woningen (ca 10%) door particuliere verhuurders verhuurd aan mensen met een inkomen waarmee zij in aanmerking komen voor sociale huur.
- in vergelijking met andere ‘dorpse’ U16 gemeenten is het aandeel gesubsidieerde huurwoningen (van woningcoöperaties én particuliere verhuurders) in Zeist inmiddels bijzonder hoog (ca 40 % van alle woningen). Van alle U16-gemeenten wordt Zeist hierin slechts geëvenaard door de stad Utrecht.
- De Companen-analyse 2019 stelde dat in 2018 43 % van de huishoudens in Zeist een inkomen had waarmee zij in aanmerking komen voor sociale huur. Inmiddels is dat percentage verder gestegen. In 2019 en 2020 zijn behoorlijke aantallen extra (sociale)huurwoningen opgeleverd in Zeist. En er zitten er nog meer in de pijplijn. Wat is het doel ?
- De wachtlijsten in de gesubsidieerde huursector worden veroorzaakt door wat in de Propositie van Zeist (pag. 33) eufemistisch beschreven werd als: *“Wat ook niet helpt is dat de Zeister sociale huurwoningen onderdeel zijn van het aanbod in een regionale woningmarkt. Dat vergroot het aantal gegadigden voor een huurwoning in Zeist “.*
- Volgens de “Opmerkingennotitie” geven woningbouwcorporaties bij maximaal 25 % van de vrijkomende (en nieuwe) sociale huurwoningen voorrang aan woningzoekenden uit Zeist. In



het toewijzingsbeleid van woningbouwcorporaties zit dus een grote migratiehefboom verborgen. Vandaar dat (jonge) Zeistenaren vele jaren op wachtlijsten moeten staan.

- Tegen bovengenoemd immigratie-lek valt nauwelijks op te bouwen. Het is dweilen met de kraan open. Het gaat bovendien (in vergelijking met nieuwbouw voor middengroepen) exponentieel ten koste van groen- en natuurwaarden.
- In de Kwalitatieve Woningmarktanalyse d.d. 16 juli 2020 wordt met betrekking tot de regionale vraag gesteld: *“Spreiding voor een meer ongedeelde regio of behoefte sociale huur in stedelijke agglomeratie ? : Een meer ongedeelde regio zou vragen om meer sociale huur buiten de stedelijke agglomeratie. Te overwegen is om in de hele regio minimaal 30% sociale huur te realiseren . “*
De genoemde ambitie van 30 % sociale huur is in Zeist echter al ruimschoots overschreden. Dus ook richting U16-gemeenten hoeft Zeist zich absoluut niet verplicht te voelen. Voor een goed begrip: In 2019 werden in Zeist 486 nieuwe woningen opgeleverd³. In andere groene ‘dorpse’ gemeenten was dat: Bunnik 8; De Bilt 28; Woudenberg 100; Utrechtse Heuvelrug 131; Soest 133, en Baarn 79.
- Het Eindconcept Woonvisie ‘21-’25 is onder meer gebaseerd op de onhoudbare stelling dat alleen ‘diverse’ buurten en wijken ‘vitaal’ kunnen zijn. Onderzoek (Burgerpeiling 2019) laat zien dat in vrijwel alle wijken in Zeist (m.u.v. Vollenhove) de bewoners tevreden zijn met de bestaande diversiteit in hun wijk.
- In omliggende ‘dorpse’ gemeente als Utrechtse Heuvelrug, Bunnik, en De Bilt leven vergelijkbare gedachten en horen we dezelfde geluiden. (Zie ook recente artikelen in Algemeen Dagblad). Het lijkt er sterk op dat deze gemeenten (en gemeenteraden) zich wel actief opstellen tegen de ongewenste verdere verstedelijking en verstening van hun leefomgeving. Dit ten behoeve van hun eigen inwoners (en dus kiezers).

³ <https://www.ad.nl/wonen/zoveel-nieuwe-huizen-werden-er-in-jouw-gemeente-bijgebouwd~afbc75c6/>