Woonvisie Zeist 2021 - 2025

Actualisatie woonvisie 2016 - 2020

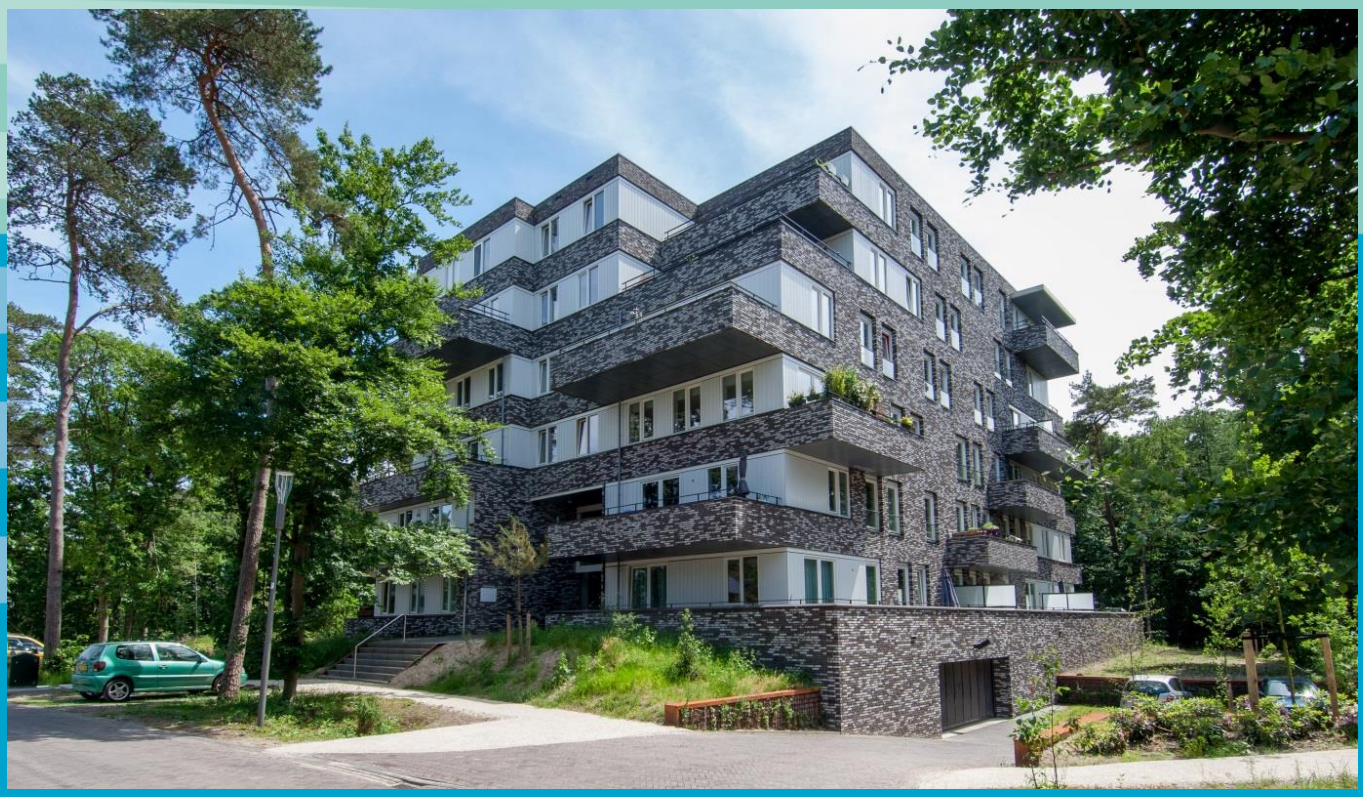

Foto: Theo Scholten

Gemeente Zeist
Versie 21 januari 2021

Gemeente **Zeist**

Voorwoord

Voor u ligt de woonvisie 2021 – 2025, een actualisatie van de woonvisie 2016 – 2020. Met deze visie werken we verder aan de ambitie die we in 2016 al stelden; namelijk dat iedereen in Zeist zich thuis moet kunnen voelen en prettig kan wonen. Wonen vormt immers een basisbehoefte voor een goed leven.

Deze ambitie gaat niet alleen over het hier en nu, maar ook over toekomstige generaties. Duurzaamheid is daarom een belangrijk onderwerp. Uiterlijk in 2050 zijn we als gemeente energieneutraal. Dit betekent dat er ook in de woningvoorraad opgaven liggen: duurzaam bouwen en de bestaande voorraad verduurzamen. Duurzaamheid is echter meer dan energie. Ook vragen we aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Zo zorgen we dat ook onze kinderen en kleinkinderen prettig kunnen wonen in Zeist.

Een grote uitdaging is om duurzaamheid hand in hand te laten gaan met betaalbaarheid. Woningzoekenden met lage- en middeninkomens hebben niets aan duurzame woningen, als zij deze niet kunnen betalen. Deze woonvisie richt zich meer nog dan de vorige woonvisie op middeninkomens. Dit is de groep die moeilijk een woning vindt in Zeist. En juist deze groep, met onder andere leerkrachten, verplegend personeel en politieagenten, is belangrijk voor de vitaliteit van Zeist. Deze vaak jonge huishoudens zorgen voor dynamiek in Zeist. Zij creëren draagvlak voor scholen, winkels en culturele voorzieningen. Veel van hen verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een passende woning te kopen of in de vrije sector te huren.

De druk op de woningmarkt is groot, ook in de sociale huursector. Om wachttijden niet verder op te laten lopen, blijven we ons inzetten voor voldoende sociale huurwoningen. Een opgave die we hierbij zien is het behouden en versterken van leefbare wijken en buurten. We zien dat buurten onder druk staan. Dit heeft er onder andere mee te maken dat corporaties steeds meer kwetsbare mensen huisvesten. Juist om deze kwetsbare mensen een échte kans op een goed leven in Zeist te geven, hebben we sterke wijken nodig. Wijken waarin kwetsbare en minder kwetsbare mensen samen leven. Waar mensen de hulp en ondersteuning krijgen die zij (soms) nodig hebben.

Deze woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossingen, maar wel handvatten om de komende jaren aan te werken. Dat doen wij niet alleen, maar samen met inwoners, corporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars, bouwers, belangenverenigingen en zorg- en welzijnsorganisaties en al die ons kunnen helpen bij het behalen van onze ambities. Deze woonvisie is dan ook tot stand gekomen in afstemming met deze partijen. Zij zorgden voor vele goede ideeën, kritische vragen en belangrijke aandachtspunten. Daar zijn we hen dankbaar voor.

We hopen dat het lezen van deze woonvisie u ook inspireert tot een bijdrage aan onze ambitie voor een gezond, sociaal en duurzaam Zeist, waar iedereen een passende woning kan vinden.

Laura Hoogstraten
Wethouder Wonen

Inhoudsopgave

Voorwoord 2

Inhoudsopgave 3

1. Inleiding 4
   - 1.1 Actualisatie van de woonvisie 4
   - 1.2 Proces en participatie 4
   - 1.3 Leeswijzer 4

2. Prettig wonen in Zeist 6
   - 2.1 Overkoepelende ambitie 6
   - 2.2 Speerpunten 2021 – 2025 6
   - 2.3 Wijken en buurten 7

3. Context, samenwerking en monitoring 8
   - 3.1 Positie woonvisie Zeist 8
   - 3.2 Woonvisie en andere beleidsvelden 8
   - 3.3 Woonvisie en de regio 8
   - 3.4 Rollen en samenwerking 9
   - 3.5 Monitoring en evaluatie 9

4. Doelgroepen 10
   - 4.1 Ambitie 10
   - 4.2 Opgave 10
   - 4.3 Oplossingsrichtingen 11

5. Duurzaam wonen 13
   - 5.1 Ambitie 13
   - 5.2 Opgave 13
   - 5.3 Oplossingsrichtingen 14

6. Nieuwbouw en differentiatie 16
   - 6.1 Ambitie 16
   - 6.2 Opgave 16
   - 6.3 Oplossingsrichtingen 17

7. Corporaties 20
   - 7.1 Ambitie 20
   - 7.2 Opgaven 20
   - 7.3 Oplossingsrichtingen 21

8. Wonen, zorg en welzijn 26
   - 8.1 Ambitie 26
   - 8.2 Opgave 26
   - 8.3 Oplossingsrichtingen 27

Bijlage 1: Woningbouwdifferentiatie 30

Inleiding

Iedereen in Zeist moet prettig kunnen wonen. Voor de meeste inwoners is dit al het geval. Zij wonen ergens of vinden zelf een woning die past bij hun woonwensen. Voor andere doelgroepen is er niet zomaar een passende woning beschikbaar. Het gaat dan om groepen als starters, middeninkomens, spoedzoekers (bijvoorbeeld na scheiding) en mensen met een zorgvraag. Juist voor deze groepen is er aandacht in deze woonvisie. We geven in de woonvisie aan wat de ambities en opgaven zijn op het gebied van wonen. Vervolgens wordt concreet gemaakt welke oplossingsrichtingen we zien om aan deze ambities en opgaven te werken.

1.1 Actualisatie van de woonvisie

De woonvisie 2016 – 2020 was toe aan een actualisatie. Dit was de conclusie uit de evaluatie van de woonvisie[1]. Ambities op het gebied van wonen zijn sinds 2016 niet gewijzigd. Nog altijd is de ambitie dat iedereen in Zeist zich thuis moet kunnen voelen en prettig kan wonen, dat we gaan voor vitale wijken en een duurzame woningvoorraad. Verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen dat de invulling van deze ambities geactualiseerd moet worden. Zo heeft de krapte op de woningmarkt en de lage hypotheekrente geleid tot sterke prijsstijgingen sinds 2016, waardoor verschillende doelgroepen (verder) in de knel zijn gekomen. Daarnaast is het belang van duurzaamheid en klimaatbestendigheid verder toegenomen en geconcretiseerd. Dit heeft gevolgen voor de eisen die er aan nieuwbouwwoningen worden gesteld. Tot slot zien we de toegenomen impact van de beweging naar langer en meer zelfstandig wonen voor mensen met een (lichte) zorgvraag.
In deze geactualiseerde woonvisie zijn op basis van actuele woningmarktgegevens[2] en inbreng vanuit de samenleving de opgaven op het gebied van wonen aangescherpt. De visie biedt zo opnieuw de basis voor ontwikkelingen op het gebied van wonen in Zeist. Daarnaast is het een belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie van Zeist.

1.2 Proces en participatie

De woonvisie is tot stand gekomen op basis van actuele gegevens over de woningmarkt van Zeist en op basis van inbreng vanuit de samenleving. Deze inbreng heeft op verschillende manieren plaatsgevonden. Tijdens de 2e Maaltijd van Zeist zijn gesprekken met inwoners en ondernemers gevoerd over onder meer wonen in Zeist. Er is een marktkennerspanel georganiseerd met professionals (makelaars, projectontwikkelaars woningbouwcorporaties en provincie) waarin woningmarktontwikkelingen in Zeist zijn besproken. Er is een participatiegroep samengesteld, bestaande uit inwoners, belangengroepen en verenigingen en professionals op het gebied van wonen. Deze groep heeft in een speciale bijeenkomst voor de woonvisie meegegeven wat zij belangrijke onderwerpen en thema's vindt voor de woonvisie. Daarnaast zijn de ervaringen van de afgelopen jaren in verschillende nieuwbouwontwikkelingen gebruikt om de woonvisie goed aan te laten sluiten bij de praktijk. Op basis van al deze informatie is een eerste versie van de concept woonvisie opgesteld. De participatiegroep heeft schriftelijk op de concept woonvisie kunnen reageren. Op basis van de ontvangen reacties en opmerkingen is de woonvisie afgerond.
De gemeenteraad is door middel van werksessies nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de woonvisie.

1.3 Leeswijzer

Bij de actualisatie van de woonvisie is gekozen de opbouw grotendeels gelijk te houden. Hoofdstuk 2 geef aan hoe we als gemeente tegen prettig wonen in Zeist aankijken en wat de speerpunten voor de komende jaren zijn. Hoofdstuk 3 plaatst de woonvisie in bredere context. Welke positie heeft de woonvisie binnen het gemeentelijk beleid en ten opzichte van regionale ontwikkelingen. Ook wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij de verantwoording en monitoring van de woonvisie.

---

[1] Evaluatie Woonvisie Gemeente Zeist 2016 - 2020
[2] Woningmarktonderzoek Zeist 2020, uitgevoerd door Companen.

De hoofdstukken 4 tot en met 8 gaan verder in op de inhoud. Ieder hoofdstuk geeft de ambitie, opgaven en oplossingsrichtingen voor een bepaald thema. De thema's zijn: doelgroepen (hoofdstuk 4), duurzaam wonen (hoofdstuk 5), nieuwbouw en differentiatie (hoofdstuk 6), corporaties (hoofdstuk 7) en wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 8).

1. Prettig wonen in Zeist

Dit hoofdstuk geeft de uitgangspositie van de woonvisie aan. Allereerst schetsen we de overkoepelende ambitie. Vervolgens worden vier speerpunten benoemd waar we de komende jaren extra aandacht voor vragen. Tot slot staan we stil bij de verschillende kernen van Zeist.

2.1 Overkoepelende ambitie

Zeist is een aantrekkelijke woongemeente met veel groen, voorzieningen en cultuurhistorie. De overkoepelende ambitie is dat iedereen in Zeist prettig kan wonen, nu en in de toekomst. We zoeken naar manieren om de vitaliteit in onze dorpen, wijken en buurten te versterken door voor verschillende doelgroepen passende woningen te kunnen bieden. Hiervoor kijken we zowel naar de bestaande bouw, als naar nieuwbouw.
Bij nieuwbouw is kwaliteit en betaalbaarheid leidend. Daarbij sturen we op zorgvuldig ruimtegebruik, niet op harde aantallen. Dat wil zeggen dat we per locatie streven naar een optimale balans tussen het aantal toe te voegen woningen en de kwaliteit/betaalbaarheid daarvan, behoud of versterking van natuur en biodiversiteit, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid van een project. Voor ieder project is dat maatwerk. Met deze balans moet nieuwbouw bijdragen aan vitale wijken en gezond stedelijk leven in Zeist en in de regio.
We zien dat de druk op de woningmarkt groot is. Dit heeft gevolgen voor de kansen van mensen met een laag- of middeninkomen. Daarom is het nodig dat er voor deze groep, zoals starters en jonge gezinnen, voldoende aanbod is. Juist door deze doelgroepen te faciliteren, blijft er voldoende draagvlak voor voorzieningen (sport, onderwijs, detailhandel) en blijft Zeist een aantrekkelijke gemeente.
Nieuwbouw trekt vooral de groep jonge gezinnen aan. Wanneer er weinig nieuwbouw wordt toegevoegd, zal de bevolking sterker vergrijzen. Goed evenwicht tussen voldoende nieuwbouw om jonge huishoudens aan te trekken en behoud van de kernkwaliteiten van Zeist is een belangrijk uitgangspunt.
De woningmarkt moet een afspiegeling zijn van de samenleving, met kansen voor diverse doelgroepen wat betreft inkomen, leeftijd en huishoudenssamenstelling. In ons beleid richten we ons op vitale wijken en buurten met een diverse samenstelling van de bevolking. Nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen zich hierbij aan te sluiten. De eigenheid van wijken is hierbij belangrijk, waarbij we door behoud van de eigen identiteit van wijken ook zorgen voor diversiteit in woonmilieus.

2.2 Speerpunten 2021 – 2025

Aanvullend op de overkoepelende ambitie, richten we ons de komende jaren op vier speerpunten. Deze komen voort uit het woningmarktonderzoek[3] en de inbreng vanuit de samenleving.

Duurzaam wonen in Zeist

Uiterlijk in 2050 willen we energieneutraal zijn in Zeist. Dit heeft grote betekenis voor inwoners van Zeist. Nieuwbouw mag geen energievraag toevoegen en moet op den duur zelfs energieleverend zijn. Bestaande bouw zal ook mee moeten in de transformatie naar energiezuinig en aardgasvrij. Zowel particuliere- als corporatiewoningen zullen de komende jaren forse labelsprongen moeten maken en op een alternatieve manier van verwarmen over gaan.

Vergroten beschikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens

Het woningaanbod in Zeist bestaat voor een groot deel uit sociale huur- en dure koopwoningen. Hierdoor is het voor mensen met een middeninkomen lastig om betaalbare woonruimte te vinden. Door de stijgende huizenprijzen wordt het aanbod voor deze groep steeds kleiner. Het risico is dat deze groep geen plek kan vinden in Zeist en wegtrekt naar andere gemeenten, terwijl deze groep belangrijk is voor de vitaliteit van Zeist. Of deze groep stelt doorstroming naar een passende woning

[3] Woningmarktonderzoek Zeist 2020, uitgevoerd door Companen.

uit, waardoor er minder aanbod is voor lagere inkomens. Het vergroten van aanbod voor middeninkomens is dan ook een belangrijke opgave.

Meer aanbod voor spoedzoekers en bijzondere doelgroepen

De druk op de woningmarkt zorgt ervoor 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 of wisseling van werk. Daarnaast zien we ook andere doelgroepen die vragen om snel beschikbare huisvesting, bijvoorbeeld statushouders en uitstroom uit Beschermd wonen en de Maatschappelijke opvang. De combinatie met zorg- en ondersteuning is bij sommige groepen van groot belang. Flexibele woonvormen, gemengd wonen concepten en tijdelijke woningen kunnen zorgen dat mensen sneller een (tijdelijke) oplossing vinden. Dit kan er aan bijdragen om dakloosheid te voorkomen.

Wonen, zorg en welzijn verbonden in de wijk

De komende jaren zal Zeist verder vergrijzen. Daarnaast komen steeds meer mensen met andere 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 moeten 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 alle doelgroepen passende woonruimte te bieden. Zo kan ieder op eigen wijze prettig wonen in Zeist.

2.3 Wijken en buurten

De gemeente Zeist bestaat uit vijf kernen: Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder, Huis ter Heide en Zeist. De kernen bieden verschillende woonmilieus en trekken verschillende leefstijlen aan. De uitgangspunten in deze woonvisie gelden voor alle kernen. Tegelijkertijd wordt veel waarde gehecht aan de eigenheid van dorpen en wijken. Dit betekent dat bij nieuwbouw-ontwikkelingen in iedere kern gekeken moet worden naar de context. Zo blijkt uit woningmarktonderzoek dat er in de kern Zeist meer behoefte is aan appartementen door de nabijheid van voorzieningen. In de kernen Bosch en Duin, Huis ter Heide en Den Dolder speelt de vergrijzing een grotere rol. Dit vraagt enerzijds om geschikte woningen voor ouderen om te kunnen doorstromen, maar ook om starters- en gezinswoningen om de kernen vitaal te houden. Bij nieuwe ontwikkelingen zetten we in op een goede mix van woningen die bijdraagt aan de vitaliteit van de kernen.

3. Context, samenwerking en monitoring

De woonvisie vormt het woonbeleid van de gemeente Zeist. De woonvisie staat niet op zichzelf, maar heeft veel relaties met andere beleidsdomeinen en regionale ontwikkelingen. Dit hoofdstuk gaat hier op in. Ook is er aandacht voor de samenwerking en rolverdeling ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van wonen. Tot slot geven we in dit hoofdstuk aan hoe de voortgang van ontwikkelingen uit deze woonvisie worden gemonitord en verantwoord naar zowel de samenleving als de gemeenteraad.

3.1 Positie woonvisie Zeist

De woonvisie van Zeist vormt het gemeentelijk woonbeleid van Zeist. De woonvisie heeft meerdere functies:

- Beleidskader: de woonvisie met ambities, opgaven en oplossingsrichtingen geeft richting aan de gemeentelijke inzet op het gebied van wonen voor de komende jaren.
- Basis voor prestatieafspraken: de woonvisie vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze werkwijze is vastgelegd in de Woningwet (2015).
- Kader woningbouwprogrammering Zeist: nieuwbouw en transformatie naar woningen moet bijdragen aan de opgaven zoals benoemd in deze woonvisie. De woonvisie vormt een toetsingskader voor deze ontwikkelingen met betrekking tot het woningbouwprogramma. Bij het sluiten van overeenkomsten met marktpartijen over woningbouwprojecten vormt de woonvisie dan ook het uitgangspunt.

3.2 Woonvisie en andere beleidsvelden

De woonvisie van Zeist staat zoals gezegd niet op zichzelf. De basis voor het ruimtelijk beleid van Zeist staat nu nog in de structuurvisie en vanaf 2021 in de eerste Zeister omgevingsvisie. De omgevingsvisie is de visie die leidend is bij het ontwikkelen en beoordelen van ruimtelijke plannen. In de omgevingsvisie worden de belangrijkste waarden van Zeist en haar wijken en buurten genoemd. Daarnaast zijn de belangrijkste ontwikkelingen en ambities aangegeven. De visie is niet enkel gericht op ‘harde’ domeinen in de buitenruimte zoals natuur en gebouwen, maar het gaat ook over ‘zachte’ domeinen zoals gezondheid en sport.
Bij het werken met de omgevingsvisie wordt ook bekeken of een ontwikkeling past binnen de ambities van de woonvisie. Uitgangspunt van handelen is een ‘Ja, mits’. Dus ieder plan is welkom en samen (professionals, ontwikkelaar(s) en inwoners) wordt gezocht naar de beste aansluiting op de omgevingsvisie.
Ambities en/of speerpunten binnen domeinen kunnen op gespannen voet met elkaar staan. Denk aan de behoefte aan betaalbare woningen en eisen op het gebied van duurzaamheid, kwaliteit, parkeernormen, gezond drinkwater etc. De omgevingsvisie dwingt om in gezamenlijkheid te kijken naar een plan, en dus naar al die domeinen; welke gevolgen heeft dit plan voor ieder domein en wat sluit wel en niet aan? Zo wordt per locatie afgewogen hoe het plan bijdraagt aan een ambitie als een ‘gezond stedelijk leven’ in Zeist.

3.3 Woonvisie en de regio

Zeist is onderdeel van de regio Utrecht (U10). De regio Utrecht staat voor grote ruimtelijke opgaven op het gebied van mobiliteit, groen en landschap, de energieopgave, economie en wonen. Tot 2040 zijn er ruim 100.000 woningen nodig. De regionale, ruimtelijke strategie voor al deze onderdelen komt terug in het *Ruimtelijk-Economisch Programma* (REP). Vervolgens is het aan afzonderlijke gemeenten welke bijdrage zij kunnen leveren aan de regionale opgaven. Zo ook op het gebied van wonen.
Ook moet de woonvisie passen binnen provinciale kaders. Deze kaders worden parallel aan deze woonvisie opgesteld in de Provinciale omgevingsvisie (POVI). Deze woonvisie van Zeist sluit aan bij de uitgangspunten uit de ontwerp POVI. Zo is ook provinciaal de ambitie dat “eenieder in de provincie

Utrecht een woning moet kunnen vinden die past bij de persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en portemonnee" (ontwerp POVI, p. 87). Dit uit zich onder andere in de provinciale sturing dat tenminste 50% van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn (sociaal of middelduur). Verder wordt ook provinciaal ingezet op "efficiënt gebruik van de ruimte, zodat het benodigde aantal extra hectares voor de woningbouwopgave zo veel mogelijk beperkt blijft" (ontwerp POVI, p. 87). Door middel van regionaal programmeren moeten deze ambities behaald worden.

Zeist heeft net als alle andere gemeenten een rol in de aanpak van de regionale opgaven en ambities. Eind 2020 is met de *Propositie van Zeist* een eerste aanzet gegeven. De Propositie is een document dat op een beeldende en inspirerende wijze kansen laat zien voor de toekomst van Zeist. De kansen zijn vertaald in negen onderzoeksrichtingen die daarmee een antwoord bieden op de vraagstukken en uitdagingen voor Zeist en de regio. Deze Propositie wordt in 2021 en daarna verder uitgewerkt in samenspraak met de Zeister samenleving.

De woonvisie vormt input voor de verdere uitwerking van de regionale bijdrage. Zo is het van belang dat de bijdrage die we op het gebied van wonen leveren, ook bijdraagt aan de Zeister ambities en opgaven.

3.4 Rollen en samenwerking

De invloed van woonbeleid is sterk afhankelijk van de marktomstandigheden en bereidwilligheid van partijen om te komen tot afspraken. De gemeente heeft corporaties en de huurdersorganisaties als natuurlijke gesprekspartners om te komen tot resultaten voor inwoners en woningzoekenden met een laag inkomen. Via prestatieafspraken worden deze resultaten vastgelegd en gemonitord. Met andere partijen hebben we een minder sturende rol en gaat het meer om regisseren en afstemmen. Denk aan samenwerking met zorginstellingen, particuliere verhuurders en ontwikkelende partijen.
Bij differentiatie in nieuwbouw heeft de gemeente een kaderstellende en toetsende rol, zie hiervoor het hoofdstuk nieuwbouw en differentiatie (H. 6). Deze rol vullen we onder andere in door het sluiten van anterieure overeenkomsten en het vastleggen van ontwikkelingen in bestemmingsplannen. Om voldoende middeldure (huur)woningen te realiseren, treden we in overleg met marktpartijen. We faciliteren op locaties waar dit gewenst is het omvormen van structureel overtollig vastgoed door o.a. bestemmingsplanwijzigingen, waarbij we sociale en middeldure huurwoningen als kansrijke invulling zien.
In deze woonvisie kijken we nadrukkelijk naar het instrumentarium dat we als gemeente hebben om beschikbaarheid van woningen voor de genoemde doelgroepen te stimuleren (zie h. 6). Als gemeente hebben we hierin een belangrijke, maar tegelijkertijd ook beperkte rol. De woningmarkt is een markt die we niet volledig in de hand hebben. Zo worden veel kaders landelijk vastgelegd. Als gevolg van de aanhoudende druk op de woningmarkt en zorgen over de betaalbaarheid van woningen, is de verwachting dat het Rijk haar rol op de woningmarkt zal vergroten om het tekort aan woningen en stijgende prijzen aan te pakken.

3.5 Monitoring en evaluatie

De geactualiseerde woonvisie biedt naar verwachting een goede basis voor ontwikkelingen op het gebied van wonen tot en met 2025. Net als bij de huidige woonvisie wordt er jaarlijks een woningmarktmonitor aangeboden aan de gemeenteraad. Deze monitor geeft informatie over de voortgang in de uitwerking en uitvoering van onderwerpen zoals benoemd in deze woonvisie. Ook laat het de actuele lijst met woningbouwontwikkelingen zien. In de woningmarktmonitor wordt ook nagegaan of er aanleiding is om de kaders voor nieuwbouw en transformatie aan te passen.
De uitvoering van onderwerpen gerelateerd aan woningcorporaties komt terug in de prestatieafspraken. Deze afspraken worden jaarlijks geëvalueerd. Met de Zeister corporaties worden deze afspraken ook jaarlijks geactualiseerd. Met landelijke corporaties met beperkt bezit in Zeist maken we meerjarenafspraken.
In 2024/2025 wordt de woonvisie geëvalueerd en vernieuwd, tenzij hier eerder al reden toe is.

4. Doelgroepen

4.1 Ambitie

Zeist is voor iedereen. Dat wil zeggen: iedereen die in Zeist wil wonen moet zich hier thuis kunnen voelen en gelijke kans maken op passende woonruimte, ongeacht inkomen, leeftijd of huishoudenssamenstelling. We streven naar vitale wijken waar verschillende doelgroepen een plek vinden. Tegelijkertijd hebben we oog voor het eigen karakter van de verschillende kernen in Zeist.

4.2 Opgave

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan een aantal doelgroepen die extra aandacht vragen. Dit omdat er onvoldoende passende woningen voor de doelgroep zijn of omdat er sprake is van specifieke woonbehoeften. Hieronder benoemen we de doelgroepen met een korte beschrijving van de opgave.

Middeninkomens

Er is in Zeist weinig aanbod voor de middeninkomens. Door strenge toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en stijgende koopprijzen vallen middeninkomens tussen wal en schip. Ze verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, en te weinig om een passende woning te kopen. In de praktijk blijkt het moeilijk om structureel meer aanbod te creëren en te behouden voor deze groep.
Er is geen algemene definitie van middeninkomens. Woningmarktonderzoek laat zien dat het in Zeist om een brede groep gaat. Dit omdat de huidige woningvoorraad vooral bestaat uit sociale huurwoningen of dure koopwoningen. Het gaat daarom zowel om mensen die (net) boven de inkomensgrens voor sociale huur uitkomen (€39.000 - €65.000), als de groep daarboven met een inkomen tot ca. €80.000 (prijspeil 2020). In deze woonvisie maken we dan ook onderscheid tussen lage en hoge middeninkomens. De grootste opgave ligt bij het aanbod voor lage middeninkomens. Het blijkt moeilijk om hier structureel aanbod voor te creëren en te behouden.
Niet alleen qua inkomen is het een brede groep, ook wat betreft huishoudenssamenstelling. Het gaat om eenpersoonshuishoudens, stellen en gezinnen in alle leeftijdscategorieën. Dit is een extra uitdaging bij het creëren van meer aanbod. Een deel van de woningzoekenden is geholpen met kleine, betaalbare appartementen. Er zijn echter ook gezinswoningen nodig om in de woonbehoeften van deze groep te voorzien.

Starters/jongeren

Jongeren kunnen zich vanaf hun 18e inschrijven voor een sociale huurwoning. Oplopende wachttijden zorgen ervoor dat deze groep steeds moeilijker aan een woning komt. Daarnaast is er een groep starters die wil kopen of door een hoger inkomen niet in aanmerking komt voor sociale huur. Door beperkte financieringsmogelijkheden en de stijgende huizenprijzen, is een koopwoning voor velen financieel niet haalbaar. Zij zijn aangewezen op de vrije sectorhuur, maar ook in deze markt is het aanbod beperkt en zijn de huurprijzen fors. Starters hebben het daardoor moeilijk op de woningmarkt. Voor de vitaliteit van Zeist is het belangrijk dat deze groep een plek vindt in Zeist.

Ouderen

Zeist zal de komende jaren verder vergrijzen. Prognoses laten zien dat het aantal 75-plussers tot 2040 verdubbelt. Kijkend alleen naar leeftijd, zijn ouderen geen specifieke doelgroep van beleid. Als we kijken naar levensfase en zorgbehoefte, is dit wel het geval. Het gaat dan om de levensfase (kinderen die uit huis zijn of op latere leeftijd een zorgvraag hebben) die leidt tot een veranderende woningvraag. De verschillen in leeftijd zijn echter heel divers, de ene zorgvrager is 65 en de andere 85. Omdat ouderen vaker zelfstandig en ook alleen wonen, zien we ook dat eenzaamheid toeneemt.

Veel ouderen zullen niet verhuizen. Zij wonen prettig in de huidige woning en kunnen deze zelf aanpassen wanneer dat nodig is. Een deel van de ouderen wil wel graag verhuizen. Voor deze groep zijn er alternatieven nodig. Soms specifiek gericht op ouderen, maar anderen willen juist tussen

verschillende leeftijdsgroepen wonen. Het woningmarktonderzoek laat zien dat ouderen met name op zoek zijn naar gelijkvloerse woningen nabij voorzieningen.

Zorgvragers

Mensen met een bepaalde zorg- of ondersteuningsbehoefte wonen steeds vaker thuis. Dit vraagt om woningen waar mensen goed kunnen functioneren. Deze doelgroep is zeer divers en vraagt om verschillende woonvormen: geclusterd of juist verspreid, geschikt voor fysieke of visuele beperkingen of juist voor mensen met een psychische aandoening. In hoofdstuk 8 wordt hier verder op ingegaan.

Spoedzoekers (incl. statushouders, herstarters en migranten):

Over het algemeen zijn mensen op zoek naar een woning die voor langere tijd voldoet aan de woonbehoeften. Er zijn echter ook groepen die met spoed op zoek zijn naar huisvesting. Dit vanwege plotselinge gebeurtenissen zoals een scheiding of nieuw werk in onze omgeving. Dit hoeft niet altijd een permanente oplossing te zijn, maar kan een tijdelijke plek zijn als overbrugging. Op dit moment zijn de opties voor deze doelgroep beperkt in Zeist.
Eenoudergezinnen vragen hierbij specifieke aandacht. Zij kloppen regelmatig aan bij instanties, op zoek naar betaalbare woonruimte waar niet alleen de ouder, maar ook hun kinderen terecht kunnen.

Woonwagenstandplaatsen

In 2018 heeft het Rijk het beleidskader ‘Gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid’ naar de Tweede kamer gezonden. Het beleidskader adviseert gemeenten het woonwagenbeleid in overeenstemming te brengen met de aanbevelingen van het College van de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman.
In Zeist is er al jaren veel aandacht en betrokkenheid bij deze doelgroep. Beukbergen is opgeknapt en uitgebreid op basis van de behoefte. Ook is er nu een wachtlijstregeling waardoor ook nieuwe bewoners een plek kunnen krijgen op het woonwagencentrum. Het gemeentelijk beleid voldoet daarmee aan het beleidskader.

4.3 Oplossingsrichtingen

Het huisvesten van bovengenoemde doelgroepen vraagt om korte en lange termijn acties. Regionaal wordt er gewerkt aan het terugbrengen van het woningtekort. Dit is uiteindelijk een belangrijke manier om alle doelgroepen een goede plek te geven om te wonen. Bouwen kost tijd en is daarmee nog geen oplossing voor woningzoekenden die vandaag in de knel zitten. Bovendien moeten we ons realiseren dat we in Zeist nooit zoveel kunnen bouwen dat daarmee kwantitatief de woningnood wordt opgelost. Daarom is er aandacht nodig voor flexibiliteit, creativiteit en diversiteit.
Hieronder noemen we algemene oplossingsrichtingen om de beschikbaarheid van woningen voor de genoemde doelgroepen te vergroten. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens specifiek ingegaan op oplossingen in de nieuwbouw. Hoofdstuk 7 richt zich op de oplossingen in de corporatiesector.

Aandacht voor betaalbaarheid en toegankelijkheid in de nieuwbouw

- We realiseren differentiatie binnen nieuwbouwprojecten, met accent op het middensegment. Hierdoor moet er meer aanbod ontstaan voor doelgroepen die nu het meest in de knel zitten, zoals starters, middeninkomens en ouderen.
- De Versnellingsopgave leidt de komende jaren tot meer aanbod aan betaalbare huurwoningen. We blijven ons inzetten om bestaande gebouwen en locaties daar waar gewenst versneld in te zetten voor betaalbare huisvesting.
- Door de vergrijzing groeit de vraag naar toegankelijke woningen. Ook jongere huishoudens kunnen een toegankelijke woning nodig hebben, omdat één van de gezinsleden bijvoorbeeld gebonden is aan een rolstoel. We moeten zorgen dat er in Zeist voldoende aanbod is van dit type woning. Om dit te bereiken is meer inzicht nodig in het huidige aanbod aan toegankelijke woningen.

Benutten bestaande voorraad

Hoewel nieuwbouw een belangrijke bijdrage kan leveren in het vergroten van aanbod voor de verschillende doelgroepen, is nieuwbouw uiteindelijk maar een fractie van de totale woningvoorraad.

Dat betekent dat het optimaal benutten van de bestaande voorraad een grote bijdrage kan leveren in het creëren van huisvestingsoplossingen. Dit kan bijvoorbeeld door meer ruimte te bieden voor het splitsen van woningen of woningdelen. Dit mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid, schaarse woningen en de kwaliteit van de omgeving.

- We onderzoeken onder welke voorwaarden woningdelen en het splitsen van woningen mogelijk is en passen ons beleid hier op aan.
- We zoeken naar innovatieve voorbeelden in het land om de bestaande voorraad beter te benutten, zonder dat de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving in het gedrang komt. Bijvoorbeeld groepswonen en het wegnemen van (financiële) belemmeringen tot woningdelen.
- We stimuleren doorstroming naar meer passende woningen. Enerzijds door in te zetten op gedifferentieerde nieuwbouw, maar ook door belemmeringen weg te nemen. Bijvoorbeeld door in samenwerking met corporaties de stap om te verhuizen voor ouderen kleiner te maken door het bieden van maatwerk en/of inzet van een verhuiscoach.
- We stimuleren het benutten van overtollig vastgoed en (tijdelijk) beschikbare locaties voor tijdelijke huisvesting of permanente transformatie naar wonen op locaties waarbij dit meerwaarde heeft voor de vitaliteit van een wijk of buurt. Vitaliteit kan ook juist gebaat zijn bij een mix van functies, zoals kantoren of maatschappelijke voorzieningen. Transformatie is dan ook pas aan de orde als de bestaande functie structureel overtollig is.

Hart van Austerlitz, een multifunctioneel gebouw met woningen voor jongeren en mensen met een zorgvraag.

Foto: Austerlitz Zorg

5. Duurzaam wonen

5.1 Ambitie

We zetten in op een duurzame woningvoorraad en een woonomgeving waar ruimte is voor biodiversiteit en klimaatadaptatie, zodat ook toekomstige generaties prettig kunnen blijven wonen in Zeist. Een duurzame woningvoorraad draagt bij aan de kwaliteit van de woning, het wooncomfort voor de bewoner en heeft positieve invloed op het milieu en de CO2-uitstoot. Als gemeente willen we zo snel mogelijk energieneutraal zijn en uiterlijk in 2050. Op het gebied van wonen betekent dit investeren in verduurzaming van de woningvoorraad en verminderen van het energieverbruik door huurders en woningeigenaren.

Routekaart naar een energieneutraal Zeist

In 2019 is de routekaart naar een energieneutraal Zeist vastgesteld. Deze routekaart geeft aan hoe Zeist haar doelstelling bereikt om uiterlijk in 2050 energieneutraal te zijn. In deze woonvisie geven we aan hoe Wonen de komende jaren aan deze ambitie kan bijdragen.

5.2 Opgave

De gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaamheid is vastgelegd in de Brede milieuvisie, de Routekaart naar energieneutraal Zeist en de notitie *Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw*. Om energieneutraal te worden wordt er aan gewerkt om enerzijds het energieverbruik te verminderen, en anderzijds te zorgen voor duurzame opwek van energie. Duurzaamheid is meer dan alleen de energievraag. Als gevolg van klimaatverandering zullen we in de toekomst vaker te maken krijgen met extreme hitte, wateroverlast of juist droogte. Zowel bij nieuwbouw als in de bestaande bouw vraagt dit om aanpassingen. In de Visie Klimaatadaptatie worden uitgangspunten hiervoor verder uitgewerkt. Op het gebied van wonen kunnen we een drietal opgaven onderscheiden:

Duurzame nieuwbouw

Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat woningen niet zorgen voor een extra energievraag, en het liefst juist bijdragen aan energielevering. Daarnaast vragen we bij nieuwbouw aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusief en circulair bouwen. De techniek rond duurzaam bouwen en wonen gaat snel. Ook de regels voor duurzaam bouwen worden steeds verder aangescherpt. Voor nieuwbouw gelden dan ook te allen tijden de meest actuele regels en uitgangspunten, zoals vastgelegd in het bouwbesluit en de notitie *ambities duurzaam bouwen nieuwbouw*.

Verduurzamen bestaande woningvoorraad

De grootste opgave bij het verduurzamen van de woningvoorraad is niet de nieuwbouw, maar het verduurzamen van de bestaande voorraad. Een groot deel van de Zeister woningvoorraad is gebouwd voor 1975. Ook zijn er veel monumentale panden, waar verduurzamen extra lastig en/of kostbaar is. Dit vraagt om slimme oplossingen en acties die inwoners stimuleren om mee te gaan in de verduurzaming van Zeist.
Extra aandacht is daarbij nodig voor minder draagkrachtige woningeigenaren. Dit zijn eigenaren die onvoldoende middelen hebben om soms grote investeringen te doen in het verduurzamen van hun woningen.
Verduurzaming van de woningvoorraad is niet alleen een lokale opgave. Zowel landelijk als regionaal ligt er een grote opgave op het gebied van verduurzaming van de bestaande voorraad en de opgave om een bijdrage te leveren aan het opwekken van duurzame energie. Met deze woonvisie sluiten we aan bij de landelijke en de regionale opgaven. Deze regionale opgave wordt vastgelegd in de Regionale Energie Strategie (RES).

Stimuleren energiebewust gedrag

Energiezuinige woningen beperken de stijging van toekomstige woonlasten van de bewoner, bieden comfort en toekomstwaarde. Naast grote investeringen (isoleren van de woning en het aanbrengen van zonnepanelen) kunnen inwoners zelf veel doen om het energieverbruik te verminderen. Vaak zijn inwoners zich niet bewust van de mogelijkheden die zij hebben om energie te besparen. Denk aan minder lang douchen of het vervangen van halogeen lampen door led-verlichting. Al deze maatregelen hebben effect en dragen bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor de bewoners. We willen inwoners hier meer bewust van laten worden en ze hierin ondersteunen.

5.3 Oplossingsrichtingen

Duurzame nieuwbouw

- Het uitgangspunt is dat nieuwbouw niet mag leiden tot extra energievraag. Het streven voor nieuwbouw is dan ook om tenminste energieneutraal te zijn, en waar mogelijk zelfs energieopwekkend. Specifieke uitgangspunten voor nieuwbouw staan in de notitie “ambities duurzaam bouwen nieuwbouw” (2017) en actualisaties hiervan.
- We werken aan een richtlijn duurzaam bouwen en renoveren voor projectontwikkelaars en projectmanagers.
- Duurzaamheid en betaalbaarheid bij nieuwbouwontwikkelingen kunnen op gespannen voet staan met elkaar. Dit vraagt enerzijds creativiteit en innovatie vanuit de bouwwereld om te komen tot duurzame én betaalbare oplossingen. In situaties waarbij duurzaamheidseisen boven de landelijke normen het creëren van betaalbare woningen belemmert, zijn we als gemeente bereid mee te zoeken naar een oplossing.
- We vragen bij nieuwbouwontwikkelingen aandacht voor klimaatadaptatie. Uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de Visie Klimaatadaptatie.
- We vragen ontwikkelaars zoveel mogelijk natuur-inclusief te bouwen/ontwerpen, zodat de nieuwbouw bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Voorbeelden van maatregelen zijn groene gevels, groene daken en ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels.
- We vragen ontwikkelaars aandacht voor circulair bouwen. We streven naar een *waste free community,* waarbij alles wat we gebruiken in de gesloten kringloop wordt gehouden. Ontwikkelaars met een visie op circulair bouwen en Cradle2Cradle concepten verdienen de voorkeur.
- We kennen in Zeist ‘groene leges’: degene die zich inspant om extra energiezuinig te bouwen, kan in aanmerking komen voor een korting op de leges.

Nieuwbouw in Kerckebosch

Verduurzamen bestaande voorraad

- We maken een transitievisie warmte, die aangeeft welke duurzame warmteoplossing per wijk het meest voor de hand ligt en wanneer de verschillende wijken aardgasvrij kunnen zijn.
- Bij renovaties van bestaande woningen en herbestemming naar wonen, is het uitgangspunt dat ook hier zoveel mogelijk de stap naar tenminste energieneutraal wordt gemaakt.
- We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over het verduurzamen van de woningvoorraad. De woonlasten van huurders mogen na verduurzaming niet toenemen (bij gelijkblijvend stookgedrag).
- Voor woningeigenaren is een onafhankelijk informatiepunt ingericht (Mijn Groene Huis), dat woningeigenaren adviseert en ondersteunt bij het nemen van energiemaatregelen. Mijn Groene Huis organiseert regelmatig workshops en informatiebijeenkomsten.
- We stimuleren het aanbrengen van zonnepanelen. Met corporaties maken we hierover afspraken in de prestatieafspraken. Woningeigenaren kunnen voor advies terecht bij Mijn Groene Huis.
- We verkennen met corporaties welke rol zij kunnen spelen in het stimuleren van verduurzaming door particuliere woningeigenaren in de omgeving van duurzaamheidsprojecten. Bijvoorbeeld door kennisdeling.
- We onderzoeken mogelijkheden voor het verduurzamen van monumenten.
- We onderzoeken mogelijkheden om de duurzame maatregelen haalbaar en betaalbaar te houden voor onze inwoners.
- We onderzoeken aanvullende acties om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

Transitievisie Warmte

De Transitievisie Warmte is een document wat aangeeft wat de alternatieve vormen van warmte kunnen zijn voor Zeist en in welk tempo en welke volgorde buurten de komende jaren van het aardgas af zullen gaan. In de Transitievisie Warmte worden o.a. de verkenningsbuurten aangegeven waarvan verwacht wordt dat ze al vóór 2030 van het aardgas af gaan, mits het voorgestelde alternatief inderdaad haalbaar is. De Transitievisie is de leidraad voor de uitvoeringsplannen per buurt die vanaf 2021 samen met inwoners en andere stakeholders worden gemaakt.

Stimuleren energiebewust gedrag

- We stimuleren bewoners om duurzaam en energiezuinig te leven. Hierbij denken ook de huurderorganisaties actief mee om huurders bewust te maken van hun stookgedrag, mogelijkheden om energie te besparen en afval te scheiden. Dit doen we onder andere in samenwerking met Mijn Groene Huis.
- We stimuleren de actie “Omlaag die meter”. Met deze actie gaan inwoners de uitdaging aan om in een jaar tijd het energieverbruik met 10% te verlagen.
- We steunen verdere inzet van Mijn Groene Huis met acties en campagnes om inwoners te stimuleren om energie te besparen.
- We monitoren de acties en campagnes, zodat we weten welke besparing de acties hebben opgeleverd.
- Promoten van energieadviseurs. Door een bezoek thuis van een energieadviseur kunnen inwoners advies op maat krijgen.
- We stimuleren het beperken van afval door hergebruik en afval scheiden.

6. Nieuwbouw en differentiatie

6.1 Ambitie

We streven naar vitale wijken met een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Hierbij hechten we belang aan wijken met een diversiteit aan bewoners als we kijken naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij toevoegingen door nieuwbouw of transformatie is dit ons uitgangspunt. Nieuwbouw en transformatie moeten een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de woningbehoefte die er is in de wijk.

6.2 Opgave

Vitale dorpen, wijken en buurten

Nieuwbouw moet bijdragen aan de vitaliteit van dorpen, wijken, buurten en Zeist als geheel. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook aansluiten bij opgaven in de omgeving. Die opgave verschilt van gebied tot gebied. Een omgeving met eenzijdig woningaanbod kan gebaat zijn bij meer differentiatie. Een locatie nabij voorzieningen biedt kansen voor toegankelijke woningen. Het bevorderen van de vitaliteit vraagt om een goed evenwicht tussen de draagkracht van wijken en de opgave om voldoende woningen voor meer kwetsbare doelgroepen in de gemeente te realiseren. Het benutten van beschikbare data over wijken en buurten biedt kansen om de vitaliteit beter in kaart te brengen. Dit kan er aan bijdragen om specifieker beleid te voeren in het verbeteren van de vitaliteit en ontwikkelingen te monitoren.

Vergroten aanbod betaalbare huur- en koopwoningen voor middeninkomens

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er in Zeist grote behoefte is aan woningen voor middeninkomens. In hoofdstuk 4 is de doelgroep middeninkomens nader omschreven. Het gaat om een brede groep die behoefte heeft aan huurwoningen tot circa €1.000 en koopwoningen tot €450.000, waarvan een deel tot €300.000. Niet alleen qua inkomens is het een brede groep, maar ook wat betreft woonbehoeften. Deze groep vraagt daarmee zowel om betaalbare appartementen, als om gezinswoningen.
Het vergroten van aanbod voor middeninkomens is benoemd als speerpunt in deze woonvisie. Daarbij is het niet alleen van belang dat er betaalbare woningen gebouwd worden, maar dat deze woningen ook op de langere termijn betaalbaar blijven.

Vergroten aanbod eenpersoonshuishoudens

Naast de nadruk op middeninkomens, zien we dat het aandeel éénpersoonshuishoudens groter wordt. Dit wordt deels veroorzaakt door de vergrijzing in Zeist, maar ook andere leeftijdsgroepen wonen vaker alleen. Voor ouderen is er vooral behoefte aan appartementen en andere toegankelijke woningtypen, met name op locaties nabij voorzieningen. Voor andere eenpersoonshuishoudens is betaalbaarheid van groot belang. Dit voedt de behoefte aan appartementen, omdat deze woningen vaak kleiner en daardoor goedkoper zijn dan grondgebonden woningen.

Aandacht voor toegankelijk wonen

Er is behoefte aan toegankelijke woningen. Een groot deel van de behoefte komt voort uit de vergrijzing. Ouderen blijven het liefst in hun eigen omgeving wonen. Het is daarom wenselijk dat iedere wijk en buurt voldoende toegankelijke woningen heeft. Bij projecten in buurten met relatief veel ouderen en nabij voorzieningen hebben gelijkvloerse woningen dan ook onze voorkeur. Daarnaast is er ook aandacht nodig voor toegankelijke gezinswoningen.

Flexibiliteit in woningbouwprogrammering

Ontwikkelende partijen zijn gebaat bij voorspelbaarheid van (gemeentelijk) beleid. Tegelijkertijd is er ook behoefte aan flexibiliteit in de woningbouwprogrammering. Dit omdat economische en maatschappelijke ontwikkelingen kunnen vragen om aanpassingen. Zo is er in 2020 onzekerheid

welke impact de coronacrisis heeft op de woningmarkt. Ook zijn er in 2021 landelijke verkiezingen. Gezien druk op de landelijke politiek om het tekort aan (betaalbare) woningen in Nederland aan te pakken, zijn (grote) beleidsontwikkelingen niet ondenkbaar.

Aanvullende sturingsinstrumenten

De woningbouwdifferentiatie was binnen de vorige woonvisie het belangrijkste sturingsinstrument. Dit is het nog steeds. Het vormt de basis om nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen te toetsen. Aanvullend is er behoefte aan meer instrumenten om bijvoorbeeld specifieke ontwikkelingen te stimuleren, zoals middeldure huur. Ook is er sturing gewenst om de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen (langer) te borgen.

6.3 Oplossingsrichtingen

Differentiatie als kader voor nieuwe ontwikkelingen

De opgaven waar we als Zeist voor staan vraagt om heldere uitgangspunten voor nieuwbouw en transformatie. Net als in de vorige woonvisie houden we vast aan de woningdifferentiatie voor heel Zeist. Dit geeft helderheid naar zowel ontwikkelaars als inwoners. In plaats van maximale grenzen, wordt gewerkt met gemiddelde huur- en koopprijzen met een maximale bovengrens. Op deze manier wordt differentiatie binnen bouwplannen verder gestimuleerd. Het biedt ruimte om ook duurdere woningen te bouwen, zolang deze ‘gecompenseerd’ worden door goedkopere woningen.

Flexibel en adaptief

De onzekerheid over ontwikkelingen op de woningmarkt maakt dat er behoefte is aan flexibiliteit in de kaders die we aan nieuwbouw stellen. In deze woonvisie benoemen we de doelstellingen en uitgangspunten. In de apart opgenomen woningbouwdifferentiatie (bijlage 1) wordt dit geconcretiseerd in de specifieke kaders die we voor nieuwbouw en transformatie hanteren. Ieder jaar worden de prijsgrenzen geïndexeerd. Iedere twee jaar wordt nagegaan of de prijzen nog voldoende aansluiten bij de actuele marktontwikkelingen. Door de woningbouwdifferentiatie op te nemen in een aparte bijlage, kan de gemeenteraad besluiten dat de grenzen worden aangepast zonder de gehele woonvisie te herzien.

Nadruk op het middensegment

In de woningbouwdifferentiatie ligt de nadruk op woningen in het middensegment:

- Ten minste 50 procent van de woningen in projecten met 40 woningen of meer moet bestaan uit woningen in het brede middensegment.
- We richten ons zowel op het lage als het hoge middensegment. Allereerst vergroot dit de haalbaarheid van kwalitatieve, duurzame projecten binnen de woningbouwdifferentiatie. Door ons ook te richten op het hoge middensegment, voorkomen we dat er een gat ontstaat tussen het lage middensegment en het dure segment, wat in de praktijk snel doorschiet boven de €500.000. Dit zou ertoe leiden dat hoge middeninkomens concurreren met lage middeninkomens.
- Bij projecten tot 40 woningen kan gekozen worden voor een volledige verdeling van goedkope, middeldure en dure woningen, of een volledig programma in het middensegment. Voor kleine projecten is het vaak niet haalbaar of wenselijk om de volledige differentiatie toe te passen. Toch willen we ook dat kleinere projecten waar mogelijk bijdragen aan het aanbod voor doelgroepen genoemd in deze woonvisie.

Kwalitatieve uitgangspunten

Naast inzet op betaalbare woningen, vragen we meer aandacht voor de gewenste kwaliteit van woningen. Zo zien we dat de vergrijzing in Zeist de komende jaren doorzet. Dit vraagt om meer toegankelijke, gelijkvloerse woningen, zodat ouderen de kans hebben om door te stromen. Op locaties nabij voorzieningen hebben gelijkvloerse woningen dan ook onze voorkeur.
Daarnaast is het belangrijk dat er kwalitatieve differentiatie ontstaat met verschillende woningtypes en dat prijzen aansluiten bij de kwaliteit van de woning. Zo hebben gezinnen met middeninkomens behoefte aan een betaalbare eengezinswoning. Naast variatie in prijzen hebben we daarom ook een

variatie aan verschillende woningbouwtypes nodig. De bredere woningbouwdifferentiatie geeft meer ruimte om deze variatie toe te passen.

Afstemming over meerdere projecten

Marktpartijen en corporaties hebben de mogelijkheid tot samenwerking om de verplichte differentiatie over meerdere projecten af te stemmen. Uitgangspunt hierbij is dat ontwikkelingen bijdragen aan vitale, diverse buurten.

Zorgvuldig ruimtegebruik

We hechten grote waarde aan het groene karakter van Zeist. Dat en de andere ruimtelijke opgaven in Zeist maken locaties voor woningbouw schaars. Daarom is het belangrijk dat de locaties die er zijn, binnen ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders, zorgvuldig worden benut. Zorgvuldig betekent hierbij dat gezocht wordt naar een optimale balans tussen aantallen woningen, inspelen op woonbehoeften, kenmerken van de omgeving, ruimtelijke kwaliteit, cultuur historische waarde en het behoud en/of versterken van het groen.

Gereedschapskist stimulering en behoud van het sociale en middeldure segment

De differentiatie geeft de mogelijkheid om bij nieuwbouw en transformatie eisen te stellen aan het woningbouwprogramma. In de praktijk blijkt dat woningen in het betaalbare segment door marktontwikkelingen vaak snel doorschieten naar duurdere segmenten. Naast eisen voor het woningbouwprogramma, is er een breder instrumentarium nodig om de betaalbaarheid op langere termijn te borgen. We doen dit door een gereedschapskist te vullen met instrumenten om betaalbare woningen te stimuleren en/of te borgen. Sommige instrumenten benutten we al. Zo worden in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met ontwikkelaars over kwaliteit en betaalbaarheid van woningen. De gereedschapskist breiden we uit. Hieronder noemen we een aantal concrete instrumenten die we uitwerken. Daarnaast verkennen we de komende jaren aanvullende instrumenten.

Bestemmings-/omgevingsplannen en doelgroepenverordening

Het is mogelijk om woningbouwsegmenten vast te leggen in bestemmingsplannen. Dat kan echter alleen wanneer er een doelgroepenverordening is. In deze doelgroepenverordening worden doelgroepen gedefinieerd en voorwaarden vastgelegd. In 2020 is het mogelijk om sociale huur, middeldure huur en sociale koop in het bestemmingsplan vast te leggen. Deze doelgroepenverordening stellen we op in afstemming met gemeenten in onze regio.

Zelfbewoningsplicht

Voor koopwoningen in het lage middensegment passen we waar mogelijk de zelfbewoningsplicht toe. Met name goedkopere woningen zijn aantrekkelijk voor investeerders. Bij een zelfbewoningsplicht mag een woning alleen door de koper zelf worden bewoond. Op projectniveau worden hier soms al afspraken over gemaakt. Bijvoorbeeld bij de starterswoningen die in 2020 zijn verkocht in het project Hart van Austerlitz. Op eigen grond kunnen we bij gronduitgifte voorwaarden stellen, waaronder de zelfbewoningsplicht. Bij ontwikkeling op particuliere grondposities hebben we deze positie niet altijd. Ook moet er rekening gehouden worden dat de zelfbewoningsplicht alleen bij nieuwe projecten kan worden toegepast. Het effect zal daarom pas na enige tijd merkbaar zijn.

Vernieuwende concepten voor kwalitatieve én betaalbare, marktconforme woningen

Een belangrijke manier om woningen betaalbaar te houden is om marktconform te bouwen. Dat wil zeggen dat de kwaliteit van de woning aansluit bij de gewenste prijsstelling. Wel moet nieuwbouw aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheidseisen. De uitdaging is om tot concepten te komen die hier een balans in vinden: betaalbare, kwalitatieve woningen die passen in de omgeving. Er komen steeds meer voorbeelden van woonproducten die hieraan tegemoet komen. Rug-aan-rug woningen is zo’n voorbeeld. Dit zijn woningen met de uitstraling van eengezinswoningen, maar dan met een kleiner woon- en tuinoppervlakte. Ook is er geen mogelijkheid om de woning uit te breiden. Dit beperkt de mogelijkheden voor waardestijging.

Ruimte voor corporaties voor ontwikkelen woningen in het lage middensegment

De praktijk laat zien dat woningen in het lage middensegment (tot €950) door de markt beperkt wordt opgepakt. Als dit wel lukt, gaat het vaak om kleine appartementen tot circa 50m². Voor kleine huishoudens kan dit een goede oplossing zijn. Anderen, bijvoorbeeld gezinnen, zijn hier niet mee geholpen. We zien daarom kansen voor corporaties om een rol te spelen voor deze doelgroep. We verkennen hiervoor de mogelijkheden met corporaties.

Ontwikkeling Geiserlaan. Bij dit project zijn de woningbouwsegmenten bij wijze van experiment vastgelegd in het bestemmingsplan.

7. Corporaties

7.1 Ambitie

Zeist is er voor iedereen, ook mensen met een kleine portemonnee moeten in Zeist kunnen wonen. We streven naar vitale wijken met een gedifferentieerde samenstelling, waar mensen met een verschillende huishoudenssituatie, inkomen en leeftijd met elkaar wonen en zich thuis voelen. Ook mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte horen daar bij. Daarnaast werken we aan een toekomstbestendige woningvoorraad met duurzame, kwalitatieve woningen en een variatie aan aanbod voor verschillende woonbehoeften.

Woningwet
De woningwet van 1 juli 2015 schrijft voor dat gemeente, corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken moeten maken, wanneer de gemeente actueel woonbeleid heeft. Deze woonvisie vormt daarmee een belangrijk kader voor de prestatieafspraken. Op basis van de woonvisie brengen de corporaties jaarlijks een bod uit. In dit bod geven zij aan hoe zij invulling geven aan het gemeentelijk woonbeleid. De corporaties nodigen gemeente en huurdersorganisatie uit tot het maken van prestatieafspraken.

7.2 Opgaven

Er zijn vijf corporaties actief in Zeist. Woongoed Zeist en RK woningbouwvereniging zijn lokale corporaties die het overgrote deel van hun bezit in Zeist hebben. Daarnaast hebben landelijke corporaties Habion en Woonzorg Nederland een aantal complexen in Zeist gericht op (kwetsbare) ouderen. Studentenhuisvesting SSH is eigenaar van de Warande, het studentencomplex aan de Dreef met voornamelijk onzelfstandige woonruimte. De opgaven en oplossingsrichtingen in dit hoofdstuk richten zich op de gehele corporatiesector in Zeist.

Een passende woning voor iedereen

De druk op de sociale woningvoorraad is groot. De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning in Zeist is 9 tot 10 jaar[4]. Het is dan ook lastig om aan een passende woning te komen. Het woningmarktonderzoek laat daarnaast zien dat er grote behoefte is aan betaalbare en toegankelijke woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze vraag wordt deels veroorzaakt door de vergrijzing in Zeist en de behoefte aan goedkope woningen. Een relatief groot deel van het aanbod aan sociale huurwoningen bestaat uit gezinswoningen of etagewoningen zonder lift. Er ligt daarmee een kwalitatieve opgave om de sociale huurvoorraad in Zeist toekomstbestendig te maken.

Het woningmarktonderzoek geeft aan dat er tot 2030 minimaal 300 extra sociale huurwoningen nodig zijn. Economisch slechtere tijden zorgen ervoor dat de vraag toeneemt. Daarnaast hebben beleidskeuzes vanuit het Rijk invloed op dit getal, bijvoorbeeld bij verandering van de definitie van de doelgroep die in aanmerking komt voor sociale huur. Ook het aanbod aan betaalbare woningen in het lage middensegment kan van invloed zijn. Zonder mogelijkheden om door te stromen, blijven huurders met een toegenomen inkomen in een sociale huurwoning wonen.
We zien de 300 woningen daarom als de minimale vraag die uiterlijk 2025 gerealiseerd moet zijn. Daarnaast houden we vast aan een percentage sociale huurwoningen in ieder nieuwbouwproject met meer dan 40 woningen. Op deze manier dragen nieuwbouwprojecten bij aan gedifferentieerde wijken en buurten. Ook zorgen we ervoor dat deze ontwikkelingen kansen bieden voor lagere inkomens. Nieuwbouw draagt daarnaast bij aan de kwalitatieve opgave voor een toekomstbestendige woningvoorraad.

Huisvesting spoedzoekers en bijzondere doelgroepen

De lange wachttijd op een sociale huurwoning brengt mensen die plotseling op zoek zijn naar een woning of met weinig inschrijfduur in de problemen. Bijvoorbeeld mensen die scheiden of tijdelijk in

[4] RWU regionale corporatiemonitor 2020

Zeist werken. Idealiter is er ook voor deze groep op korte termijn een permanente woning beschikbaar. De tekorten op de woningmarkt lossen we echter niet op korte termijn op. Daarom zoeken we naar creatieve oplossingen voor deze groep, ook in de tijdelijkheid. Op die manier kunnen we zorgen dat mensen een plek hebben om tot rust te komen in vaak onzekere tijden. Vervolgens kan gezocht worden naar een permanente oplossing.
Naast spoedzoekers zien we ook woningzoekenden die behoefte hebben aan een specifieke woonvorm en/of behoefte aan ondersteuning. Bijvoorbeeld iemand die afhankelijk is van een rolstoel en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang.
Ons streven is dat deze woningzoekenden een passende plek in de wijk vinden, waarin zij actief kunnen deelnemen aan de samenleving. Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen is balans een belangrijke voorwaarde. Balans in de wijk tussen meer en minder kwetsbare inwoners, balans in toewijzing aan bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden. Iedere voorrangspositie, gaat ten koste van iemand die al jaren op een woning wacht. Dit vraagt daarmee om zorgvuldigheid.

Leefbare wijken en buurten

De leefbaarheid in wijken en buurten in Zeist wordt over het algemeen positief beoordeeld (Leefbaarometer, 2018). Toch vraagt leefbaarheid aandacht. Corporaties signaleren dat het aantal overlastmeldingen stijgt en de waardering van de omgeving achteruit gaat. Ook signaleren corporaties problemen met schulden, verslaving en agressief gedrag en een afname van sociale cohesie.
De toenemende druk op de leefbaarheid wordt deels veroorzaakt door een verandering van het huurdersbestand van corporaties. Sinds de aanpassing van de woningwet in 2015, moeten corporaties zich alleen nog richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Deze aanpassing heeft als gevolg dat buurten met veel sociale huurwoningen steeds eenzijdiger worden. Dit wordt versterkt door de ontwikkelingen in het Sociaal Domein, waarbij kwetsbare groepen eerder uitstromen uit instellingen en anderen langer zelfstandig blijven wonen. Onderzoek laat zien dat nieuwe bewoners niet alleen overwegend een laag inkomen hebben, maar zij blijken ook vaker laagopgeleid en hebben vaker te maken met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking (LVB)[5].
De opgave is om de leefbaarheid in wijken en buurten op peil te houden en waar nodig te verbeteren.

Sociale woningvoorraad energieneutraal

De verduurzaming van de totale woningvoorraad is een belangrijke opgave voor de komende jaren. De ambitie is dat we zo snel mogelijk, maar uiterlijk in 2050 als gemeente energieneutraal zijn. Dit vraagt zowel om het omlaag brengen van het energieverbruik, als het zoeken naar nieuwe, duurzame bronnen van warmte en energie. Klimaatverandering vraagt daarnaast dat we ons beter kunnen aanpassen aan langere periodes van hitte, droogte of juist natte periodes. Dit geldt met name voor openbare ruimte, maar ook woningen en tuinen kunnen hieraan bijdragen.
De investeringen die al deze ontwikkelingen met zich meebrengen, drukken zwaar op het corporatiebudget. Huren kunnen deels worden verhoogd, zolang de energielasten voor huurders omlaaggaan (en de totale woonlasten niet toenemen). Echter, regelgeving rond huurtoeslag en passend toewijzen kunnen knelpunten zijn.

7.3 Oplossingsrichtingen

Een passende woning voor iedereen

Beschikbaarheid

- De sociale woningvoorraad groeit tot 2025 met tenminste 300 woningen. Dat betekent dat er in 2025 minimaal 8.900 sociale huurwoningen zijn in Zeist.
- Corporaties en gemeente zoeken naar mogelijkheden om nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen en maken hier afspraken over. We gaan in gesprek over potentiële locaties en sturen op differentiatie bij nieuwbouw.

[5] RIGO, *Veerkracht in het corporatiebezit*

- Nieuwbouw is gericht op betaalbare, toegankelijke woningen voor met name kleine huishoudens. We zetten hierbij in principe in op starters en/of senioren.
- Voor nieuwe seniorenwoningen in het sociale segment maken we maximaal gebruik van de ruimte die de huisvestingswet ons biedt om doorstromende senioren uit Zeist voorrang te geven.
- Nieuwbouwwoningen hoeven niet groot te zijn, betaalbaarheid is essentieel (onder de 2e aftoppingsgrens).
- We vragen aandacht voor voldoende rolstoelgeschikte woningen per wijk, voor zowel kleine huishoudens, als voor gezinnen. We inventariseren het huidige aanbod per wijk. In prestatieafspraken maken we waar nodig afspraken over het toevoegen van rolstoelgeschikte woningen.
- Verkoop van sociale huurwoningen kan een middel zijn om projecten financieel haalbaar te maken en kan bijdragen aan gedifferentieerde wijken. Het is geen doel op zich. Jaarlijks maken partijen afspraken over de voorgenomen verkoop. Hierbij mag de totale sociale huurvoorraad niet afnemen.
- Bij het toevoegen van extra woonruimte en het huisvesten van de diverse bijzondere doelgroepen zijn kleinschaligheid en spreiding over alle wijken belangrijke uitgangspunten.
- Er zijn mensen met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen, de zogenaamde goedkope scheefwoners. Door in te zetten op betaalbare woningen in het middensegment, willen we de doorstroming bevorderen. Hierdoor komen meer woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. Terugbrengen naar nul is geen doel op zich. Voor de leefbaarheid en differentiatie van een buurt accepteren we dat een percentage goedkope scheefwoners in een sociale huurwoning woont.
- We zorgen voor een eerlijke en transparante woonruimteverdeling. Door de toename van bijzondere doelgroepen en uitstroom vanuit GGZ-instellingen, zien we de druk op de woningmarkt verder toenemen. We willen kwetsbare doelgroepen ondersteunen en zetten in op meer mogelijkheden voor passende huisvesting, maar houden ook oog voor de regulier woningzoekenden.
- We maken prestatieafspraken met woningcorporaties over de uitstroom van bijzondere doelgroepen, waaronder uitstroom vanuit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

Doorstroming

Er wonen relatief veel ouderen in ruime eengezinswoningen, terwijl deze woningen zeer geschikt zijn voor gezinnen met kinderen. Er is een groep ouderen die graag in de huidige woning blijft wonen. Er zijn ook ouderen die wel willen verhuizen, maar geen passend alternatief vinden of waarvoor de ondersteuning en/of middelen ontbreken om deze stap te zetten. Deze laatste groep willen we stimuleren en helpen om door te stromen naar een toegankelijke woning.

- Corporaties richten zich op maatwerk en gaan het gesprek aan met ouderen die willen verhuizen. Hiervoor onderzoeken corporaties en gemeente manieren om huurders hierin te ondersteunen, bijvoorbeeld inzet van een verhuiscoach en het stimuleren van woningruil.
- Indien nodig, wordt bij toewijzing maatwerk toegepast zodat deze mensen met voorrang naar een meer geschikte woning kunnen verhuizen, bij voorkeur in de eigen woonomgeving.
- Voldoende geschikt aanbod voor deze doelgroep binnen de woonbuurt is essentieel. Partijen onderzoeken per wijk / buurt waar kansen liggen om een passend aanbod te creëren. Oplossingen liggen bij nieuwbouw, renovatie (en levensloopbestendig maken) of labeling van complexen of woningen. Gerealiseerde projecten worden geëvalueerd om meer kennis op te doen waarom ouderen wel of juist geen gebruik maken van de mogelijkheid om door te stromen.
- Bij nieuwbouwprojecten streven gemeente en corporaties voornamelijk naar toevoeging van toegankelijke appartementen voor één en twee persoonshuishoudens, in principe gericht op starters en/of senioren.
- Concrete projecten worden jaarlijks in de prestatieafspraken opgenomen.

Betaalbaarheid

De belangrijkste doelgroep voor de corporaties zijn de huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag (primaire doelgroep) en de huurders met een inkomen tot € 39.055 (secundaire doelgroep, prijspeil 2020). Het is belangrijk om de sociale huurwoningen voor huurders betaalbaar te houden en hierover afspraken te maken met de corporaties.

- De slaagkans van de primaire doelgroep om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag niet omlaag gaan. In de prestatieafspraken leggen we vast welk percentage tenminste aan de primaire doelgroep verhuurd wordt. Dat percentage moet tenminste worden verhuurd tot de tweede aftoppingsgrens. Hierbij is er aandacht voor keuzevrijheid in woningtype en wijken.
- We zetten in op het voorkomen van schulden. Hiervoor is samenwerking tussen gemeente, corporaties, RSD van groot belang. Ook andere organisaties zoals Sociaal Raadslieden kunnen hieraan bijdragen.

Lage middeninkomens

Naast de doelgroep aangewezen op sociale huur, zien we dat huishoudens met een laag middeninkomen het moeilijk hebben op de woningmarkt. Zij vallen tussen wal en schip: ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning in de huidige markt of een huurwoning in de vrije sector. Voor deze doelgroep is betaalbare huisvesting in het middensegment van groot belang.

- We onderzoeken de mogelijkheden waarin de Zeister corporaties kunnen investeren in nieuwe woningen in het middensegment. De bereidheid is er bij de Zeister corporaties. De financiering voor deze categorie is echter een probleem, waardoor we moeten onderzoeken op welke manier dit toch mogelijk is.
- We maken afspraken met corporaties over het benutten van de bestaande ruimte binnen de huidige regelgeving om bestaande woningen aan lage middeninkomens te verhuren. Dit draagt niet alleen bij aan het creëren van meer aanbod voor lage middeninkomens, maar ook aan de diversiteit en vitaliteit van wijken en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat.

Spoedzoekers en bijzondere doelgroepen

We zien een groeiende groep mensen, die niet lang kan of wil wachten op een woning, maar ook minder eisen stelt aan kwaliteit (zoals grootte) en voor wie een vast huurcontract niet noodzakelijk is. Het systeem met wachttijd is een knelpunt voor deze groep mensen die vooral snel woonruimte zoeken. We denken hierbij aan jongeren tot 23 jaar, gescheiden mensen, statushouders en uitstroom vanuit instellingen. Voor deze doelgroepen zijn creatieve oplossingen nodig.

- We zoeken naar innovatieve oplossingen: woningen met tijdelijke huurcontracten, het omvormen van kantoorpanden, nieuwbouw projecten en betere benutting van de bestaande woningvoorraad. We leren van goede voorbeelden en initiatieven van andere gemeenten en onderzoeken hiervoor de mogelijkheden in Zeist.
- We zetten in op kleine woningen, eventueel met gedeelde voorzieningen. Dit biedt mensen een dak boven het hoofd en de tijd om rustig op zoek te gaan naar een andere, meer definitieve oplossing. We onderzoeken met corporaties de mogelijkheden.
- Corporaties benutten de ruimte uit de regionale huisvestingsverordening voor verloting van woningen. Gewenste aantallen per jaar leggen we vast in prestatieafspraken.
- Corporaties verhuren woningen uit renovatie- en sloopnieuwbouwprojecten tijdelijk, waarbij spoedzoekers uit Zeist voorrang krijgen boven andere kandidaten van leegstandverhuuraanbieders.
- De corporaties werken actief mee aan de optie voor huurders om van woning te ruilen.
- Jaarlijks maken we prestatieafspraken over concrete locaties en projecten.
- Het urgentiesysteem zetten we enkel in voor schrijnende gevallen en uitzonderingen. Het gaat dan voornamelijk om kwetsbare mensen met bijv. medische problematiek en gezinnen met minderjarige kinderen. Afspraken hierover worden vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening.

Leefbare wijken en buurten

L-Flat in Vollenhove *Foto: Studio Niessen*

Wat nodig is om de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren verschilt per wijk, buurt of complex. Voor iedere wijk geldt dat actieve samenwerking met alle partijen in de wijk essentieel is. Ook het verbinden van aanpassingen in de fysieke omgeving (bijvoorbeeld het opknappen en verduurzamen van woningen of de openbare ruimte) en een sociale aanpak (aandacht voor de inwoners zelf) zien we als belangrijk uitgangspunt. In het project *Vollenhove Vooruit!* vormt dit de basis. Deze aanpak kan daarmee zorgen voor belangrijke lessen voor de aanpak in andere wijken en buurten. Integraal investeren in zowel mensen als in stenen zal bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid en vergroot de sociale samenhang. Hieronder noemen we andere oplossingsrichtingen, gericht op het bevorderen van de differentiatie en samenwerking.

Versterken van wijken door meer differentiatie

Een gedifferentieerde wijk met een goede balans tussen kwetsbare inwoners en sterkere inwoners kan bijdragen aan de leefbaarheid in wijken. Bij nieuwbouw is gedifferentieerd bouwen dan ook het uitgangspunt (hoofdstuk 6). Het bevorderen van een gedifferentieerde wijk kan echter ook in de bestaande voorraad. Voor de komende jaren zien we de volgende oplossingsrichtingen:

- Bij nieuwe ontwikkelingen zorgen we voor gedifferentieerde samenstelling van type woningen en doelgroepen.
- Corporaties kunnen zelf zorgen voor meer differentiatie door gerichte toewijzing en prijsstelling van woningen. De wettelijke ruimte die er is kan meer benut worden om leefbaarheid in bepaalde buurten en complexen te verbeteren.
- We zoeken naar creatieve manieren van toewijzing en maatwerk. We houden ons aan de regels uit de regionale huisvestingsverordening, maar passen waar mogelijk lokaal maatwerk toe. Om een hoge concentratie van kwetsbare personen in eenzelfde buurt/flat te voorkomen, bieden we ruimte voor experimenten, zoals het toewijzen op basis van leefstijlen.
- In wijken en complexen waar de leefbaarheid onder druk staat, kan verkoop van het woningbezit een optie zijn om meer differentiatie in het eenzijdige woningbezit te creëren. Om het totale woningbezit van de corporaties niet te laten afnemen, betekent dit wel dat elders (nieuwe) sociale huurwoningen worden toegevoegd.
- In de prestatieafspraken leggen we vast welke concrete inzet corporaties, gemeente en huurdersorganisaties leveren op het gebied van leefbaarheid.

Versterken van wijken door samenwerking

Samenwerking in de wijk is essentieel bij het borgen en versterken van de leefbaarheid. Het gaat daarbij met name om gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en andere maatschappelijke organisaties. Als gemeente hebben we hierin een belangrijke regiefunctie. Waar andere partijen altijd een bepaalde doelgroep of werkgebied hebben, is het de gemeente die in alle domeinen een actieve rol heeft. Dan wel via het Wijkgericht Werken en de wijkmanagers, het sociaal team/CJG, maar ook als het gaat om veiligheid en de inrichting van de openbare ruimte.

- De samenwerking met maatschappelijke organisaties, zorgpartijen en politie zetten we door. Hierbij is een kerntaak weggelegd voor het sociaal team in samenwerking met de wijkteams. We werken aan verbetering van de samenwerking, zodat we elkaar vroegtijdig weten te informeren en te betrekken bij casuïstiek. We zetten ons gezamenlijk in voor maatwerkoplossingen.
- Het benutten van data van gemeente, corporaties en andere organisaties kan belangrijke bijdrage leveren in de aanpak en monitoring van leefbaarheid in de wijk, in de ondersteuning van kwetsbare groepen, het in kaart brengen van risicogroepen en de aanpak van veiligheid en preventie.

Verduurzamen sociale woningvoorraad

Oplossingsrichtingen voor het verduurzamen van de woningvoorraad, waaronder van corporaties, zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Concrete acties en vorderingen in de sociale huursector worden opgenomen en gemonitord in de prestatieafspraken.

8. Wonen, zorg en welzijn

8.1 Ambitie

Iedereen in Zeist moet prettig kunnen wonen, ook als iemand een zorg en/of ondersteuningsvraag heeft. Dat vraagt om voldoende geschikte woningen en woonvormen. Een geschikte woning is echter niet voldoende. Minstens zo belangrijk is dat iemand zich thuis voelt in de woning, de woonomgeving en dat alle benodigde zorg en ondersteuning aanwezig is. De grootste opgave is dan ook om wonen, zorg en welzijn meer met elkaar in verbinding te brengen.

Landelijke ontwikkelingen wonen en zorg

De laatste jaren is er veel veranderd op het gebied van wonen en zorg. De nadruk is steeds meer komen te liggen op het zo normaal en zelfstandig mogelijk wonen in de wijk, in plaats van in zorginstellingen. Dit geldt voor allerlei groepen: ouderen, mensen met een verstandelijke of psychische aandoening en ook voor mensen die (tijdelijk) niet de vaardigheden en/of middelen hebben om zelfstandig te wonen. In de praktijk betekent dit dat verzorgingshuizen zijn gesloten, het is niet meer mogelijk om met lichte beperkingen te wonen in een dergelijke voorziening. Ook maatschappelijke opvang en beschermd wonen wordt afgebouwd en gedecentraliseerd. Gemeenten worden hier weer zelf verantwoordelijk voor, in plaats van centrumgemeenten.

8.2 Opgave

Wonen, zorg en welzijn verbonden in de wijk

In hoofdstuk 4 noemden we verschillende doelgroepen die aandacht vragen in Zeist. De vergrijzing en groei van het aantal kwetsbare inwoners leidt tot specifieke woonvragen. Voor ouderen gaat het om toegankelijke woningen in alle prijsklassen. Voor kwetsbare doelgroepen zoals mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen gaat het met name om betaalbare woningen. Een fysiek geschikte en/of betaalbare woning is van groot belang voor deze groepen. Minstens zo belangrijk is echter dat iemand zich ook fijn voelt in de woonomgeving en dat de benodigde zorg en ondersteuning aanwezig is.
Van oudsher zijn wonen en zorg grotendeels gescheiden werelden. Het bouwen van woningen was vooral een fysieke en ruimtelijke aangelegenheid. Welzijn en zorg werd daaromheen georganiseerd. Of er werden specifieke woningen gebouwd die vervolgens werden verhuurd door zorgorganisaties. De laatste jaren zijn er al veel stappen gezet om deze werelden meer samen te brengen. Dit moeten we doorzetten. De opgaven waar we voor staan vragen om nog meer samenwerking tussen huisvesters, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en andere partijen actief in de wijk. Dit is van belang om mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte te voorzien van goede huisvesting en mee te laten doen in de samenleving. Tegelijkertijd is het van belang om de leefbaarheid in wijken te borgen en waar nodig te verbeteren.

Inzicht in de opgaven op het gebied van wonen in relatie tot zorg en welzijn

Uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat Zeist de komende jaren sterk vergrijst. Ook hebben we te maken met andere opgaven die leiden tot huisvestingsvragen. Bijvoorbeeld de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, geschikte woningen voor mindervaliden en woon-zorgcombinaties voor mensen met een zwaardere zorgvraag.
Op dit moment is er onvoldoende inzicht wat al deze opgaven concreet betekenen voor Zeist. Hoeveel toegankelijke woningen zijn er al in de verschillende wijken, en hoeveel zijn er nodig? Sluit de kwaliteit van deze woningen voldoende aan bij de vraag vanuit de omgeving? Welke woon-zorgconcepten zijn er al en waar is behoefte aan? Een belangrijke opgave is dan ook om dergelijke informatie bij elkaar te brengen. Dit zodat we meer zicht hebben en houden op ontwikkelingen in relatie tot wonen en zorg, en ons beleid hier proactief op kunnen aanpassen.

Maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Mensen met een psychische beperking wonen steeds vaker zelfstandig met ambulante begeleiding. Dit in plaats van een woonvorm voor beschermd wonen (BW). Dit betekent dat mensen minder snel instromen in een beschermd wonen voorziening, maar ook dat huidige bewoners in beschermd wonen sneller uitstromen. Ditzelfde geldt voor de maatschappelijke opvang (MO). Het uitgangspunt is zoveel mogelijk voorkomen dat mensen op straat en in de maatschappelijke opvang terecht komen en als het toch gebeurt, mensen zo snel mogelijk passende huisvesting te bieden.
In 2020 valt MO/BW nog onder de verantwoordelijkheid van centrumgemeente Utrecht. Utrecht vangt een relatief groot deel van de regionale vraag op. Vanaf 2022 is Zeist zelf verantwoordelijk voor beschermd wonen en vanaf 2026 voor de maatschappelijke opvang. Tot die tijd werken we aan een soepele overgang van deze verantwoordelijkheid en pakken we onze rol in de regionale opgave voor de uitstroom uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang en het beperken van de instroom.

Woonzorginitiatieven

De nadruk op zo normaal mogelijk wonen zien we niet alleen terug bij ouderen en MO/BW. In de hele breedte zien we dat de zorg verschuift van (grootschalige) instellingen naar meer kleinschalige woonzorglocaties. Deze ontwikkeling zien we ook terug in initiatieven voor woonzorgconcepten. Deze concepten kunnen bijdragen aan de eerder genoemde opgaven. Tegelijkertijd zijn de bouwmogelijkheden in Zeist beperkt. Ook voor regulier woningzoekenden zijn er woningen nodig. Dat betekent dat niet ieder concept in Zeist een plek kan vinden.

8.3 Oplossingsrichtingen

Wonen, zorg en welzijn verbonden in de wijk

Meer regie op het thema wonen, zorg en welzijn

Wonen, zorg en welzijn zijn aan elkaar verbonden. Alle drie zijn nodig om mensen met zorg- en/of ondersteuningsbehoefte prettig te laten wonen. We merken dat er op dit onderwerp behoefte is aan meer regie vanuit de gemeente. Met name als het gaat om het in kaart brengen van de totale opgave: welke ontwikkelingen zien we, welke doelgroepen zitten of komen er in de knel, wat hebben deze doelgroepen nodig als het gaat om zowel wonen, als zorg en ondersteuning, welke impact hebben ontwikkelingen op de leefbaarheid in wijken en buurten? Belangrijk hierbij is welke keuzes we hierin maken als gemeente. Verwelkomen we ieder woonzorginitiatief, of willen we bepaalde initiatieven juist actief faciliteren? Met oplopende tekorten in het Sociaal Domein wordt het belang van deze keuzes steeds urgenter.
In samenspraak met partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn stellen we daarom een plan van aanpak op hoe we de komende jaren invulling geven aan opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Prestatieafspraken op wonen, zorg en welzijn

Als vervolg op het plan van aanpak, verkennen we de meerwaarde van prestatieafspraken op dit onderwerp met corporaties en zorg- en eventueel welzijnsorganisaties.

Voldoende geschikte woningen en woonvormen

- Voor kwetsbare doelgroepen die zelfstandig kunnen wonen, maar gebaat zijn bij nabijheid van zorg en ondersteuning, zien we kansen in gemengde woonvormen. Dit zijn woonvormen waar inwoners die een steuntje in de rug kunnen gebruiken, samen in een complex wonen met inwoners die dit steuntje graag willen geven. Hierdoor komen mooie ontmoetingen tot stand en wordt de saamhorigheid binnen een complex of buurt versterkt. Seyster Veste is een voorbeeld van een dergelijke woonvorm, welke begin 2020 is opgeleverd. We blijven dergelijke initiatieven omarmen.
- Bij woonconcepten voor kwetsbare doelgroepen is sociaal beheer cruciaal. Het gaat hierbij om de invulling van het woonconcept: hoe wordt het beheer en de kosten van de gemeenschappelijke ruimte vormgegeven, hoe verloopt het organiseren van sociale

activiteiten, het stimuleren van contact en zorg voor elkaar, welke rol spelen bewoners en welke rol pakken professionele partijen, hoe worden toekomstige bewoners geselecteerd? Goed sociaal beheer vraagt bij ontwikkeling van nieuwe concepten om afspraken en inzet vanuit zorg/welzijn, huisvester (vaak corporatie) en gemeente.

- Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen (transformatie of nieuwbouw) vragen we meer aandacht voor wonen en zorg. Dit geldt met name voor locaties nabij voorzieningen. We kijken daarbij wat passend en wenselijk is in de omgeving, maar verliezen de totale opgave wonen en zorg voor Zeist niet uit het oog. Te denken is aan toegankelijkheid van woningen, ruimte voor ontmoeting, het toevoegen van enkele rolstoelgeschikte woningen en de geschiktheid van openbare ruimte.

Eikenstein, voorbeeld van een herontwikkeling tot inclusieve buurt waarin mensen met en zonder zorgvraag samen leven.

Inzicht in de opgaven op het gebied van wonen in relatie tot zorg en welzijn

Opgaven in beeld

Onderdeel van het plan van aanpak is dat de opgaven helder in beeld komen. We kennen de prognoses hoe de bevolking van Zeist zich ontwikkelt en we weten welke ontwikkelingen er op ons af komen, zoals de uitstroom vanuit beschermd wonen en de maatschappelijke opgaven. Er is een verdieping nodig om concreet te maken wat er in de verschillende wijken en buurten nodig is om deze ontwikkelingen op een goede manier te faciliteren. Het gaat dan in eerste instantie om het bij elkaar brengen van informatie. Bijvoorbeeld over het aanbod van toegankelijke woningen en voorzieningen en de zorgvraag per buurt/wijk.

Informatievoorziening

Er zijn in Zeist al veel voorzieningen en initiatieven op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Dat is lang niet altijd bekend bij de mensen voor wie ze bedoeld zijn. Daarom is ook informatievoorziening van groot belang. Juist de meer kwetsbare groepen zijn gebaat bij goede informatievoorziening. Afstemming en samenwerking met partners zoals woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties is hierbij van groot belang. Het gaat hierbij om:

- Zichtbaarheid van voorzieningen en initiatieven;
- Bekendheid waar je met je (hulp)vragen terecht kunt;
- Zorgen voor goede communicatie tussen verschillende partijen, zodat inwoners snel en adequaat geholpen worden.

Maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Om de uitstroom vanuit MO/BW te bevorderen en de instroom te beperken, is er behoefte aan voldoende betaalbare woningen en voldoende ondersteuning voor deze doelgroep.

- We maken afspraken met corporaties en huurdersorganisaties over de huisvesting van deze doelgroep. Naast reguliere huisvesting zien we hier ook kansen voor woonconcepten met extra aandacht voor gezamenlijkheid en omzien naar elkaar, zoals Seyster Veste.
- Succesvol uitstromen vraagt niet alleen een woning, maar ook de juiste zorg en ondersteuning. Hierover maken we afspraken met sociaal team/CJG, zorg- en welzijnsorganisaties en huisvesters. Zoals gezegd verkennen we hierbij de meerwaarde van prestatieafspraken op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
- We zetten in op nauwe samenwerking in wijken tussen gemeente, huisvesters, zorg- en welzijnsorganisaties en bewoners. Dit wordt meegenomen in het op te stellen plan van aanpak wonen, zorg en welzijn.

Bijlage 1: Woningbouwdifferentiatie

Toepassing differentiatie

- Alle nieuwbouw- en transformatieprojecten moeten voldoen aan de differentiatie binnen de aangegeven bandbreedtes zoals aangegeven in de differentiatietabel.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten tot 40 woningen en projecten vanaf 40 woningen.
    - Vanaf 40 woningen geldt de volledige differentiatietabel.
    - Tot 40 woningen is er een keuze. Of de volledige differentiatie, of een programma volledig gericht op het middensegment.
- Deze differentiatie is niet van toepassing bij:
    - Lopende projecten, waar een (concept)besluit is genomen (bestemmingsplan), een gebiedsvisie is vastgesteld of als er een overeenkomst is ondertekend waar het woningbouwprogramma onderdeel van is. Hier geldt de differentiatie uit de woonvisie 2016 – 2020. Aansluiten bij de geactualiseerde woonvisie is mogelijk, maar betekent dat er een nieuw besluit/overeenkomst nodig is.
    - Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties die ingezet worden voor sociale of middeldure woningbouw.
    - Grondposities van corporaties, die ingezet worden voor sociale of middeldure woningbouw.
- Jaarlijks wordt het prijsniveau per segment aangepast met het inflatiepercentage en/of de aangepaste huur-/koopgrenzen volgens landelijke regelgeving.
- Tweejaarlijks wordt de tabel geëvalueerd en op basis van de ontwikkelingen al dan niet aangepast. Besluitvorming over aanpassing van de tabel vindt plaats door de raad.

Differentiatietabel (prijspeil 2021)

	%	Segment	Maximaal prijsniveau	%	
Vanaf 40 woningen	20 tot 30 %	**Sociale huur**	Tot €737 (prijspeil 2020)		
	25 tot 30 %	**Middeldure koop (laag) / middeldure huur**	Gemiddeld €275.000 VON (max. NHG) / huur gemiddeld €950 p./m. (max. €1100)	50 %	Tot 40 woningen
	25 tot 30 %	**Middeldure koop (hoog) / dure huur**	Gemiddeld €375.000 VON (max. €450.000) / huur gemiddeld €1.200 p./m.	50 %	
	20 tot 25 %	**Duur**	Vrij		

Vanaf 40 woningen geldt de aanvullende voorwaarde dat minimaal 50% van de woningen gerealiseerd dient te worden in de categorieën ‘Sociale huur’ en ‘Middeldure koop (laag)/ middeldure huur.

Afwijken van de differentiatie

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Uitgangspunt bij afwijkingen blijft dat projecten zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de differentiatie. Daarnaast moet de ontwikkeling een duidelijke meerwaarde hebben voor Zeist en haar inwoners. Meerwaarde kan bijvoorbeeld betekenen dat een ontwikkeling grote waarde heeft voor de vitaliteit van een wijk of buurt, er specifieke doelgroepen worden gehuisvest in een innovatief woonconcept, de ontwikkeling een oplossing biedt voor een ruimtelijk knelpunt of in hoge mate bijdraagt aan behoud en/of versterking van de aanwezige monumentale waarde/kwaliteit van het gebied en/of gebouw. Zowel de (financiële) noodzaak om af te wijken, als de maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde van het project moet helder onderbouwd en beargumenteerd worden door de initiatiefnemer.

Afhankelijk van de grootte van het project kan college of raad op basis van de onderbouwing en ambtelijk advies besluiten tot een afwijking van de gestelde differentiatie.

- Bij projecten tot 40 woningen kan het college van B&W instemmen om af te wijken van de verplichte differentiatie (ter kennisname aan de raad);

    - Bij projecten vanaf 40 woningen kan de gemeenteraad instemmen met het afwijken van de verplichte differentiatie.

Voorwaarden en kwalitatieve uitgangspunten

Voorwaarden sociale huur:

- Sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling waar de gemeente prestatieafspraken mee heeft.
- De woningen hebben een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens. In 2020 is deze grens €737,14. Daarbij streven we naar een gedifferentieerde huurwoningvoorraad in prijs van woningen tot onderstaande grenzen (prijspeil 2020):
    - Kwaliteitskortingsgrens (jongeren): € 432
    - 1ste aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishouden): € 619
    - 2de aftoppingsgrens (meerpersoonshuishouden): € 663
- De maximale huurverhoging van de woningen is gebonden aan door de landelijke overheid vast te stellen voorwaarden en regelgeving.
- Toewijzing van de woningen verloopt via WoningNet, dan wel anders als hier specifieke afspraken over zijn gemaakt met de gemeente ten behoeve van bijvoorbeeld doorstroming uit de buurt.
- Woningen worden voor onbepaalde tijd sociaal verhuurd. Als er aanleiding is om dit te wijzigen, worden nadere afspraken gemaakt.
- De verhuurder is bereid afspraken te maken over huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Voorwaarden middeldure huur:

- De gemiddelde huurprijs van de woningen in het middeldure huursegment mag niet hoger zijn dan €950,- (prijspeil 1 januari 2021). De bovengrens in dit prijssegment bedraagt €1.100 (prijspeil 1 januari 2021).
- Een middenhuurwoning wordt bij voorkeur voor de lange termijn, maar minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd.
- Een middenhuurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan inflatie volgens de ‘jaar-op-jaarmethode' van 'CPI-alle huishoudens' op basis van de reeks 2015 = 100 + 1%.
- De inkomenseis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 48x de maandhuur.
- De kwaliteit van de woningen sluit aan bij de locatie en doelgroep waar de woningen voor bedoeld zijn. Hierover kunnen op projectniveau afspraken worden gemaakt.
- Middeldure huur moet aansluiten bij doelgroepen met een middeninkomen. Ook servicekosten moeten daarom beperkt blijven. Hierover kunnen afspraken worden gemaakt.

Middeldure koop:

- De prijsgrens is een vrij op naam prijs (VON) voor een complete woning, inclusief keuken, berging etc.
- Koopwoningen zijn bedoeld voor eigen bewoning. We passen waar mogelijk daarom een zelfbewoningsplicht toe.
- Na inwerkingtreding van de Doelgroepenverordening van Zeist, kan het koopsegment tot de NHG-grens worden vastgelegd in bestemmings-/omgevingsplannen.

Duurzaamheid

Voor duurzaamheid gelden de uitgangspunten uit de notitie “ambities duurzaam bouwen nieuwbouw” (2017) en eventuele actualisaties hiervan. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor klimaatadaptatie, natuur-inclusief bouwen en circulariteit.

Austerlitz • Bosch en Duin • Den Dolder • Huis ter Heide • Zeist

Gemeente Zeist
Publiekshal, Slotlaan 20, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist
Telefoon 14 030

E-mail: zeist@zeist.nl
Website: www.zeist.nl
Twitter: www.twitter.com/gemeentezeist

Gemeente Zeist

AMENDEMENT

Datum raad	:	19 januari 2021
Agendapunt	:	5 - Woonvisie 2021 – 2025
Indiener(s)	:	Alexander Pieters (VVD), Roy Luca
Onderwerp /Titel	:	Meer woningen voor senioren en starters
Uitslag stemming	:	Aangenomen met 30 stemmen voor en 3 stemmen tegen van ZeisterBelang, PvdA en SP

Amendement 'meer woningen voor senioren en starters'

De gemeenteraad in vergadering bijeen op 19 januari 2021, in behandeling hebbende het raadsvoorstel Woonvisie 2021 – 2025:

Besluit het concept-besluit als volgt aan te vullen:

Met dien verstande dat:

1) onder 'doorstroming' op pagina 23 van de Woonvisie 2021 – 2025 onder doorstroming de zin : "Bij nieuwbouwprojecten streven gemeente en corporaties voornamelijk naar toevoeging van toegankelijke appartementen voor één en twee persoonshuishoudens." de volgende teksten worden toegevoegd:

"in principe gericht op starters en/of senioren"

2) onder 'beschikbaarheid' op pagina 22 van de Woonvisie 2021 – 2025 de zin : "We kiezen niet voor oplossingen voor één doelgroep (zoals ouderen), maar zetten in op gemixte projecten" vervangen voor:

"We zetten hierbij in principe in op starters en/of senioren"

3) onder 'beschikbaarheid' op pagina 22 van de Woonvisie 2021 – 2025 de volgende teksten worden toegevoegd:

'Voor nieuwe seniorenwoningen in het sociale segment maken we maximaal gebruik van de ruimte die de huisvestingswet ons biedt om doorstromende senioren uit Zeist voorrang te geven.

Alexander Pieters (VVD), Roy Luca (Seyst.nu)

Toelichting

Het bestand aan sociale huurwoningen in Zeist is qua op samenstelling niet (meer) goed passend bij de huidige vraag. Er is een groot te kort aan senioren- en (kleine) starterswoningen. Dit beeld wordt bevestigd door het onderzoek en tevens door de heer Schuurmans van RK Woningbouwvereniging Zeist, die namens de Zeister corporaties insprak tijdens de ronde tafel

De huurwoningen die dus extra gebouwd gaan worden in het sociale segment moeten derhalve bijdragen aan het beter in balans brengen van dit bestand. Nieuwbouw in dit segment moet hierom alleen, of anders maximaal worden ingezet voor senioren en starters. Hiermee creëren we, naast het feit dat we het bestand meer passend maken, via doorstroming ruimte voor ‘de politieman en de leerkracht’.

Om de doorstroming op de lokale woningmarkt te ondersteunen moet het college, samen met de corporaties, zich maximaal inzetten om de doorstroming mogelijk te maken, ook als mensen ‘vast zitten’ door lage huren door langdurige bewoning.

Het doel is te borgen dat de nieuw te bouwen sociale huurwoningen gaan bijdragen aan de lokale behoefte én de doorstroming bevorderen. De seniorenwoningen die dan gebouwd worden, moeten specifiek, of op zijn minst zo veel mogelijk, beschikbaar komen voor doorstromende senioren uit Zeist.

AMENDEMENT

Datum raad	:	19 januari 2021
Agendapunt	:	5 - Woonvisie 2021 - 2025
Indiener(s)	:	Falco van ’t Riet
Onderwerp /Titel	:	Minimaal 50% betaalbare woningen
Uitslag stemming	:	Aangenomen met 31 stemmen voor en 2 tegen van SP en ZeisterBelang

Minimaal 50% betaalbare woningen

De gemeenteraad in vergadering bijeen op 19 januari 2021, in behandeling hebbende het raadsvoorstel Woonvisie 2021 – 2025:

Besluit het concept-besluit als volgt aan te vullen:

“Met dien verstande dat de volgende tekst wordt toegevoegd onder de tabel op pagina 30 van de Woonvisie 2021 – 2025:

‘Vanaf 40 woningen geldt de aanvullende voorwaarde dat minimaal 50% van de woningen gerealiseerd dient te worden in de categorieën ‘Sociale huur’ en ‘Middeldure koop (laag)/ middeldure huur’

Tot slot wordt de tekst van het hele amendement toegevoegd als bijlage bij de Woonvisie 2021 – 2025.”

Falco van ’t Riet (GroenLinks), Alexander Pieters (VVD)

Toelichting

In Nederland is een woning tekort. Het tekort laat zich met name voelen in het betaalbare segment. De sociale huur kent in de regio lange wachtlijsten en het lage middensegment huur (tot 950,-) en koop (tot 300.000,-) kent een groot tekort aan aanbod. (zie ook het woningmarktonderzoek)

De tabel op pagina 30 van de woonvisie stelt een woningdifferentiatie voor, voor de komende 5 jaar. De tabel mist echter de urgentie voor de realisatie van betaalbare woningen.

Aangezien goedkope en betaalbare woningen voor een ontwikkelaar relatief duur zijn om te ontwikkelen is de kans reëel dat bij de segmenten ‘sociale huur’ (20%-30%) en ‘middeldure koop (laag)/ middeldure huur’ (25%-30%) de onderkant van de marge wordt opgezocht. Waardoor het risico ontstaat dat bij toekomstige projecten slechts 45%, minder dan de helft, van de gerealiseerde woningen bijdraagt aan het oplossen van het tekort aan betaalbare woningen.

Dit amendement borgt dat minimaal 50% van de woningen worden gerealiseerd in de categorie betaalbare woningen; Sociale huur en middeldure koop (laag)/ middeldure huur. De categorieën waar de komende periode de woonnood het hoogst is.

Hiermee sluit de Gemeente Zeist tevens aan bij de Provinciale doelstelling om 50% betaalbare woningen te realiseren. Om deze woningen voor de langere termijn te behouden in het goedkope en middeldure segment wordt een samenwerking met de woningcorporaties voor het bereiken van deze doelstelling toegejuicht.

MOTIE

Datum raad	:	19 januari 2021
Agendapunt	:	5 - Woonvisie 2021 - 2025
Indiener(s)	:	Dick van Ginkel (D66), Falco van ’t Riet (GroenLinks), Roy Luca (Seyst.nu)
Onderwerp /Titel	:	Motie verticale tuinen goed voor leefklimaat, duurzaamheid klimaatadaptie en hogere woningbouw
Uitslag stemming	:	Aangenomen met 28 stemmen voor en 5 stemmen tegen van NieuwDemocratischZeist, ZeisterBelang, SP

Motie Verticale tuinen goed voor leefklimaat, duurzaamheid, klimaatadaptie en hogere woningbouw

De raad van Zeist, bijeen op 19 januari 2021,

Overwegende dat

- Het groene karakter van Zeist een van de waarden is die het wonen in Zeist uniek maakt en bijdraagt aan een prettige en leefbare woonomgeving
- Er in de toekomst meer groen nodig zal zijn in het kader van duurzaamheid, klimaatadaptatie en het bestrijden van droogte, wateroverlast, hittestress etc.
- Er tegelijkertijd ook behoefte is aan woningen en daarmee de druk op de beschikbare ruimte alleen maar zal toenemen
- Dat er dus gezocht moet worden naar nieuwe manieren om Groen en Woningen niet met elkaar te laten concurreren maar elkaar te laten versterken
- Op vele plekken in en buiten Nederland dezelfde problematiek speelt, en er inmiddels veel ervaring is opgedaan met zogenaamde verticale tuinen ook wel genoemd: verticaal groen, verticale bossen, staande tuinen etc. zoals in Eindhoven, Arnhem, Parijs, Den Haag, Amsterdam, en binnenkort ook in het plan Wonderwoods in Utrecht (zie bijlage voor voorbeelden)
- Verticale tuinen en verticaal groen een positief effect hebben op het woon en leefklimaat, duurzaamheid en een onmisbare bijdrage leveren in het kader van de klimaatadaptatie
- En tenslotte naar verwachting ook de acceptatie van de samenleving om in de toekomst iets hoger te bouwen dan we in Zeist gewend zijn zal vergroten, en daarmee een extra kans ontstaat voor het realiseren van woningen

Verzoekt het college

- Te onderzoeken hoe het realiseren van verticaal groen zowel in de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw een bijdrage kan leveren aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, duurzaamheid en hogere woningbouw, en hierover terugkoppeling te geven aan de raad

- Daarbij de partijen betrokken bij de uitvoering van de woonvisie te betrekken en te vragen voor het realiseren van verticaal groen in Zeist ideeën en plannen op te stellen en in te brengen
- En de mogelijkheden te verkennen om een of meer projecten in de nabije toekomst te benutten als experimenteerruimte c.q. pilot voor verticaal groen

En gaat over tot de orde van de dag

D. van Ginkel	F. van't Riet	Roy Luca
D66	GroenLinks	Seyst.nu

Toelichting

De spanning tussen "Groen en Grijs" is in Zeist nu al groot en zal de komende jaren alleen nog maar toenemen. Groen is een kernwaarde van Zeist die we allemaal willen behouden en liever nog kwalitatief en in omvang uitbreiden omdat er bijvoorbeeld vanuit klimaatverandering nog veel op ons af komt: bestrijden van droogte, waterbeheersing, voorkomen en oplossen van hittestress. En tegelijkertijd is er ook de behoefte aan woningen maar elke nieuwe woning doet een beroep op de schaarse beschikbare ruimte. Zie daar de spanning die we met elkaar moeten zien op te lossen.

Bij het aanpakken van dat vraagstuk is er een oplossingsrichting die kan meehelpen, namelijk verticaal (schuin) groen, bos, tuinen. Hoe meer groen we op die manier kunnen realiseren, hoe beter het is voor de leefbaarheid, voor de klimaat adaptatie, voor de duurzaamheid.

En daar komt nog eens bij dat het ook mooi is! En die schoonheid van verticaal groen en verticale tuinen in plaats van grijs beton kan ertoe bijdragen dat we in Zeist ook het gesprek over iets hoger bouwen beter kunnen voeren. Want niemand wil een betonkolos, maar wat als het mooi en groen is, is een of twee lagen meer dan wel acceptabel? En iedere extra woning die op die manier gerealiseerd kan worden is er een zonder extra beslag op bestaand groen en creëert juist groen.

Een goed beleid voor verticaal groen vergt een goed beleidskader; het raakt immers aan vele beleidsterreinen. De oproep die de motie aan het college doet is om als eerste stap het college te vragen te onderzoeken hoe het realiseren van verticaal groen zowel in de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw een bijdrage kan leveren aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, duurzaamheid en hogere woningbouw, en hierover terugkoppeling te geven aan de raad. En zoals we partijen in de samenleving actief hebben betrokken bij de woonvisie ligt het voor de hand die ook hierbij te betrekken, inclusief de actieve partijen op het gebied van duurzaamheid in Zeist zoals SDZ. Die brede kennis en ervaring in de samenleving zal behulpzaam zijn.

Zoals het begrip 'natuur inclusief' inmiddels terecht goed verankerd is in ons denken over wonen en bouwen, is de hoop dat langs deze weg 'verticaal groen' een vaste plaats krijgt in ons gemeentelijk beleidskader.

Voorbeelden

Arnhem: https://bit.ly/3pTVtiW

Amsterdam: https://bit.ly/35lNseM

Mooiste verticale bossen: https://bit.ly/3npJLLi

Schoon met city tree: https://bit.ly/3npYW7l

Amsterdam, Eindhoven, Utrecht: https://bit.ly/3s7AviH