



Bevolkingsontwikkeling

Geactualiseerd 19 mei 2014

Antwoorden op uw vragen

OVER BOUWEN EN WONEN, GROEI EN KRIMP VAN ZEIST



INHOUDSOPGAVE RUBRIEK

- [Zestien misverstanden](#)
- [Bevolkingsontwikkeling in statistieken](#)

In deze rubriek wordt ingegaan op misverstanden over groei en krimp van Zeist. In dat verband wordt antwoord gegeven op veel vragen en opmerkingen van Zeistenaren over ruimtelijke ordening en bouwen en wonen binnen de gemeente. De vragen en de reacties daarop zullen de komende tijd worden aangevuld. Ten slotte worden enige grafieken weergegeven over de bevolkingsontwikkeling en de gezinsverduunning. Voor de ambities van de gemeente om de bevolking verder te laten groeien zie de rubriek [Woonvisie](#).

ZESTIEN MISVERSTANDEN

Een algemene inleiding over het onderwerp staat in de rubriek [Artikelen](#) "Moet Zeist groeien?" van Wil Nuijen (2008); zie ook zijn Power Point Presentatie '[Bevontw-7.ppt](#)' (2009).

Over de feitelijke huizenmarkt vindt u informatie op www.huizenzoeker.nl en op www.woningmarkt cijfers.nl. Jaarlijks wordt een provinciale [woningmarktmonitor](#) opgesteld, waarin ook voor de stad Utrecht en omgeving prognoses worden gegeven op basis van beschikbare cijfers en veronderstelde behoeften. Het kopen en huren van woningen is echter sterk afhankelijk van de beschikbare financiering en de eigen middelen van mensen en uiteraard wat zij voor hun woonruimte over hebben. Zo stonden in Nederland per 1 januari 2011 300.000 huizen leeg (ruim 4%), terwijl bovendien nog 75.000 woningen voor andere doelen en als tweede huizen werden gebruikt, zie [artikel](#) BNR-nieuwsbrief 18 september 2012. In de gemeente Zeist stonden in oktober 2013 829 huizen te koop en 162 te huur (particuliere markt).

 Zoeken

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

Nieuwsflits ontvangen?

stuur een e-mail
beterzeist@gmail.com

Word donateur

minimaal € 15 per jaar
NL98 INGB 000 580 3512
Stichting Beter Zeist en
mail uw gegevens naar
beterzeist@gmail.com

Contact?

Meewerken?

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

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

Privacy Verklaring SBZ

In een woningmarkt, zelfs een die wordt beïnvloed door subsidies en hypotheekaf trek, zal de vraag naar woningen afhangen van de fase van de economie. Een alternatief voor het bouwen van meer huizen is een beter gebruik en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Dat kan door middel van renovatie, uitbouw, efficiënte inrichting, isolatie en verwarming. Dat past beter bij de financiële mogelijkheden van mensen. Het biedt tevens mogelijkheden voor het huisvesten van meer mensen in de bestaande huizen. Dat staat haaks op het uitgangspunt van sommige planners dat gezinsverdunding een onontkoombaar en nog steeds doorgaand natuurverschijnsel is.

Misverstand 1: Het aantal inwoners van Zeist zakt onder 60.000.

Uit de gegevens van de afdeling Statistiek van Zeist kan worden afgeleid dat de trend in Zeist omgekeerd is ten opzichte van wat de gemeente als beleidsuitgangspunt heeft genomen. Het inwoneraantal is namelijk sinds 2004 groter dan 60.000: per 1 januari 2008 is een aantal van 60.363 gemeld. In de begroting 2013, H 3: Kerngegevens staat het aantal van 60.824. In een power point presentatie d.d. 1 december 2012 voor belangstellenden voor de raad noemt de burgemeester een aantal van 61.242 inwoners.^[1] Zelfs met een fors bij de plannen achterblijvende bouwproductie zien wij dus dat er toch sprake is van een toename van het aantal bewoners.

Volgens het CBS is de gemeente Zeist van 2008 t/m 2012 gegroeid met 750 inwoners tot 61.233. Dat komt overeen met ongeveer 400 huishoudens. In 2012 was er een lichte bevolkingsafname met bijna 40, terwijl er in 2013 een groei was met 125 inwoners. Door de jaren heen is er dus sprake van een lichte groei van het aantal inwoners van ongeveer 80 inwoners per jaar, dat is circa 40 huishoudens.

Misverstand 2: De groei van het aantal inwoners van Nederland zet onverminderd door.

De bevolkingsgroei neemt drastisch af door dalende immigratie, stijgende emigratie (sinds 2004 fors hoger dan de immigratie) en een dalend geboortecijfer.^[2] Zie: "Bevolkingstrends CBS – Statistisch Kwartaalblad over de demografie van Nederland", jaargang 54, 4e kwartaal 2006.^[3] Hieruit blijkt dat de bevolkingsgroei sterk afnam (x 1000):^[4]
2001: 118,2; **2002:** 87,3; **2003:** 65,5; **2004:** 47,5; **2005:** 28,7; **2005 1e – 3e kwartaal:** 22; **2006: 1e – 3e kwartaal:** 13,2. Overigens is ook het aantal inwoners van heel Nederland in 2011-2012 met nog geen 50.000 per jaar toegenomen. Voor het laatst was de bevolkingstoename zo laag in 1874 .

Misverstand 3: Er is in de gemeente sprake van een grote hoeveelheid woningzoekenden, kortom woningnood.

Het aantal actief woningzoekenden is in werkelijkheid echter veel kleiner dan het aantal geregistreerde belangstellenden. Woningzoekenden laten zich namelijk in het regionale WoningNet om diverse redenen registreren. Velen zijn verplicht ingeschreven voor vervangende woningen (herstructureringswijken) en anderen doen dit als zekerheid voor de toekomst. Slechts 20-30% van de belangstellenden op de wachtlijst is echt op zoek!^[5] Het aantal actief woningzoekenden in de regio voor een sociale woning in Zeist is in de periode 2005 – 2011 licht gegroeid: van 2.091 in 2005, stijgend naar maximaal 2.609 in 2009 en vervolgens dalend naar 2.136 in 2010. In 2010 werd 56 % van de nieuw verhuurde woningen door Zeistenaren betrokken; de rest kwam grotendeels uit de stad Utrecht. Van de Zeister woningzoekenden vond in 2010 77 % een woning in de gemeente zelf. Overigens verhuurt Zeist relatief weinig aan urgent woningzoekenden (zie *Woonvisie Zeist 2012-2015* en *Evaluatie Woonvisie 2006-2010* d.d. 30-08-2011).^[6] Zie verder: "Woonruimteverdeling opnieuw bekeken – bouwstenen voor discussie", opgesteld in opdracht van het Ministerie van EZ en Aedes, vereniging van woningbouwcorporaties. December 2006. Rigo Research en Advies B.V., Technische Universiteit Delft.

Misverstand 4: De gezinsverdunding zet door.

Uit de Bouwprognose die TNO ieder jaar maakt t.b.v. het Ministerie van VROM blijkt, dat het gemiddeld aantal bewoners per woning zich de afgelopen jaren lijkt te stabiliseren na een continue daling sinds de jaren '70. In 2004 is het aantal bewoners gedaald naar 2,37 per woning, dit was 2,38 het jaar daarvoor.^[1] Ook volgens de *Primos Prognose* (2005) die in opdracht van VROM wordt opgesteld zal het tempo van daling van het gemiddeld aantal personen per huishouden afnemen: van 2,26 in 2005 tot 2,21 in 2010. De economische stagnatie zorgt bovendien voor een verder afvlakken van deze verdunning.

In Zeist is het gemiddeld aantal personen per woning in 2012 2,30 (60.824 inwoners : 26.397 woningen). Volgens de cijfers van de burgemeester is het aantal echter 61.242 : 26.397 = 2,32.^[1] Op de peildatum 1-1-2013 van de Begroting 2013 zou het aantal personen per woning echter ook 2,18 kunnen zijn (60.824 inwoners : 27.868 woningen *inclusief wooneenheden*) of 61.242 : 27.868 = 2,19.^[1] Samen met de capaciteit van bijzondere woongebouwen zou het aantal personen per woning zelfs 1,87 of 1,885 bedragen (60.824 / 61.242 inwoners : 32.479 'woningen' *inclusief wooneenheden en bijzondere woongebouwen* zoals instellingen en gevangenissen). Dat laatste getal is waarschijnlijk niet correct, omdat daarbij ook personen zijn meegeteld die normaal elders wonen, maar verder in deeltijd of tijdelijk in de gemeente Zeist.

Misverstand 5: Zeist moet groeien om haar voorzieningen te behouden.^[1] Krimp leidt tot een geringer draagvlak daarvoor.

Dit is ook een vrij hardnekkig misverstand. Het verdwijnen van lokale (commerciële en publieke) voorzieningen is vooral het gevolg (geweest) van veranderd consumentengedrag (vraagzijde) en bedrijfseconomische overwegingen (aanbodzijde). Demografische ontwikkelingen hebben hierop slechts een zeer beperkte invloed.^[1] Zie de publicatie "*Krimp en ruimte – bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*"^[1] Ruimtelijk Planbureau", Den Haag, November 2006.

De kwaliteit van bijvoorbeeld het winkelaanbod hangt meer af van de aard en kwaliteit van het winkelcentrum dan van het aantal inwoners. Zeist moet het in dit verband deels ook hebben van bezoekers uit de regio. Een te grote nadruk op woningbouw leidt bovendien tot een aanslag op andere voorzieningen, zoals de mogelijkheden voor plaatsing op scholen, crèches, beschikbaarheid van speelveldjes, aanwezigheid van bos(restanten), recreatiemogelijkheden, verkeersproblemen etc. Dat zijn allemaal zaken die het woon- en leefklimaat bepalen.

Misverstand 6: Zeist moet groeien om de degenen die hier werken te huisvesten.

Het beleid van Zeist is er lange tijd op gericht geweest om zoveel mogelijk bedrijven en instellingen binnen te halen. Dat heeft geleid tot een grote netto-instroom van arbeidskrachten (circa 30 % meer inkomende arbeidskrachten dan uitgaande).^[1] Het willen huisvesten van die arbeidskrachten zal leiden tot een grote groei van het aantal inwoners en tot een grotere druk op de voorzieningen, terwijl het gemiddeld zo is dat mensen na circa vijf jaar van baan veranderen.^[1] Het zou beter zijn wanneer Zeist selectiever wordt met het toelaten van nieuwe bedrijven en instellingen in plaats van dat de gemeente steeds maar doorgaat de scheve balans van werkgelegenheid te vergroten.

Misverstand 7: We moeten als Zeist streven naar een evenredige bevolkingsopbouw (d.w.z. gemiddeld voor Nederland of een gelijkmatige leeftijdsopbouw).

Zeist is een gemeente die in de invloedzone ligt van het stedelijke Utrechtse gebied. Op de stad Utrecht komen veel jongeren op af in verband met opleidingen. Zeist zelf kent weinig hogere opleidingen die jongeren trekken, wel veel zorgtehuizen voor senioren. Per definitie zal Zeist dus een andere opbouw van de bevolking kennen, dan het gemiddelde in Nederland of gelijkmatig naar leeftijd. Met dit criterium kun je dus altijd doorbouwen zonder effect: senioren komen gezien de vele zorgvoorzieningen vanuit de regio en de randstad toch wel op Zeist af.

Misverstand 8: Krimp leidt tot lagere inkomsten van gemeenten en tot een

geringere bestedingsruimte.

Dit is een veel gehoorde redenering gebaseerd op onjuiste veronderstellingen met betrekking tot de werking van het Rijksgemeentefonds, de belangrijkste inkomstenbron van gemeenten. De bevolkingsomvang is slechts een van de vele parameters waarop de verdeling over de gemeenten van de gelden in dit fonds berust. Bovendien kunnen daarbij ook compenserende parameters een rol spelen.^[1] Wel is het zo dat de grondmarkt in een situatie van demografische en/of economische krimp niet langer de financiële melkkoe van gemeenten kan zijn. Een actief grondbeleid is in zo'n situatie risicovol.^[2] Zie de publicatie "*Krimp en ruimte – bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*"; Ruimtelijk Planbureau, Den Haag, november 2006.

Misverstand 9: De gemeenten moeten groeien.

De noodzaak hiertoe ontbreekt. Zie: "*De Krimpde Stad. Ontgroening, vergrijzing, krimp en de gevolgen daarvan voor de lokale economie*", NICIS, Sdu Uitgevers Den Haag 2006.^[3] Enkele citaten hieruit luiden als volgt: "*De ontgroening en bevolkingsdaling leggen minder druk op schaarse goederen als natuur en milieu, creëren meer fysieke ruimte met nieuwe bouw mogelijkheden en vormen een bron van economische kansen*" en "*De bevolkingsgroei is namelijk minimaal en gaat geleidelijk in steeds meer regio's en steden over in structurele daling van de omvang van de bevolking.*"

Wat is tegen een geleidelijke krimp van de bevolking?^[4] Voor velen lijkt dit een schrikbeeld waarbij vergelijkingen worden getrokken met effecten van deflatie. Maar dat is onterecht. Voor de Zeistenaren hoeft het geen probleem te zijn want van een autonome groei is al geen sprake meer. Er is zeker geen bevolkingstoename op basis van geboorte- en sterftecijfers, maar wel als instromers vanuit de regio en de randstad worden gehuisvest. Een geleidelijke krimp biedt juist veel mogelijkheden zoals afbreken van minder goede huizen en flats zodat het geheel verbeterd. Bovendien is gezinsverdunding dan geen probleem. Er ontstaat ruimte voor voorzieningen die nu in de knel komen, zoals parkeren, sportvelden, groen- en recreatievoorzieningen en herstel van ecologische zones. In omliggende gemeenten is krimp trouwens al een feit. De focus van het beleid in Zeist kan dan meer worden gericht op kwaliteit op allerlei vlak, ook op het gebied van winkels, bedrijven en instellingen.

Misverstand 10: De gemeenten doen wat zij moeten doen.

Gemeenten doen echter veel meer dan alleen maar inwoners en werkers vasthouden, zij willen ook nog nieuwe aantrekken.^[5] Zie: "*De Krimpde Stad. Ontgroening, vergrijzing, krimp en de gevolgen daarvan voor de lokale economie*", NICIS, Sdu Uitgevers Den Haag 2006.^[6] Een citaat hieruit: "*Gemeenten willen doorgaans zelfs meer dan alleen maar inwoners en werkers vasthouden: ze willen ook nog nieuwe aantrekken. Tot dat doel spannen ze zich in om bedrijventerreinen uit te breiden, de kantoormarkt te verfijnen, winkelgebieden te upgraden en winkeltijden te verruimen, woningen te vernieuwen en toe te voegen ...*"

Misverstand 11: Het woningbouwprogramma uit de Woonvisie Zeist sluit goed aan bij de markt vraag.

Het woningbouwprogramma van het Zeister beleid sloot tot 2013 onvoldoende aan op de beperkte vraag vanuit de woningmarkt. Hetzelfde gold voor de vraag naar exclusieve dure woningen (en woonmilieus). Vandaar dat een nieuwe Woonvisie 2012-2015 is voorbereid waarin het gemiddeld aantal per jaar te bouwen woningen wordt beperkt tot 100-135. Dat is overigens nog meer dan Zeist voor de eigen behoefte nodig heeft: ongeveer 85. Ook wordt in de *Woonvisie 2012-2015* geconstateerd dat Zeist relatief veel sociale woningen heeft, ongeveer 35% van de woningvoorraad, d.w.z. exclusief wooneenheden en bijzondere woongebouwen. Tel je per 1-1-2013 de 1.367 wooneenheden mee dan ligt het percentage op 32,5 – 33 %. Het streefgetal dat het BRU aanhoudt is 31 % huurwoningen van de totale woningvoorraad. Als subsidie voor de sociale woningbouw verkoopt de gemeente bouwgrond aan de woningbouwcorporaties met een reductie van 11.000 – 12.500 euro per woningperceel. Daarnaast kunnen de gemeente, het BRU en de provincie nog subsidies of (aanjaag)premies verstrekken per nieuwe sociale woning.

Misverstand 12: We moeten (vooral) starterswoningen bouwen.

Dit betreft een algemene problematiek voor Nederland en lossen we in Zeist alleen niet op; het probleem hangt voor een deel af van de grondprijzen (grondspectatie) en bouwkosten. Het is vooral een zaak van de woningbouwcorporaties die tegen prettige voorwaarden een deel van hun woningvoorraad kunnen verkopen om voor dat geld goedkope woningen te bouwen in plaats van duurdere koopwoningen te realiseren.

Misverstand 13: Zeist draagt zijn steentje bij aan de regio in het kader van Bestuur Regio Utrecht (BRU).

De geplande bijdrage was tot voor kort buitenproportioneel: voor Zeist was één van de hoogste groeipercentages van de regio gepland, namelijk 11%, terwijl de gemeente geen aangewezen groeikern was, zoals Houten Utrecht, Amersfoort en Woerden. Zie: "Regionale Woningmarktmonitor" Juli 2006 van het BRU. De voorgestelde groei was een beleidskeuze van de gemeente zelf. De omliggende gemeenten zoals De Bilt, Utrechtse Heuvelrug en Soest krimpen juist. Inmiddels is wel duidelijk gebleken dat die groeiwens volstrekt niet te realiseren was.

In de in opdracht van het college door ABF Research in 2011 geactualiseerde Woningmarktverkenning 2010-2030 wordt op bladzijde 10 geconcludeerd: *Zeist kan zelf bepalen hoe hard en hoeveel het groeit. Autonome groei zal er nauwelijks/niet zijn maar de woningdruk in de regio Utrecht is zo groot dat ieder aanbod van consumentgerichte (nieuwbouw)woningen in Zeist door deze vraag opgenomen zal worden door belangstellenden uit andere gemeenten en het aantal inwoners/huishoudens zal daardoor groeien.*

Wellicht mede op basis daarvan pleitte Zeist in 2011 via het BRU bij de provincie voor het bouwen van 3.000 – 3.600 extra woningen gedurende 13 jaar. Dat is gemiddeld per jaar circa 250 woningen. De provincie beperkte echter in haar Provinciale Structuurvisie 2013-2028 de bouwopgave voor de gemeente Zeist gedurende de looptijd van 15 jaar beperkt tot 2.600, waarvan 2.200 binnen de bebouwde kommen. Dat is gemiddeld per jaar circa 175 woningen. Eind 2012 stelde Zeist al dat ook dit aantal moeilijk is te halen. Deze ambitie is inderdaad in geen enkel jaar gehaald. In 2011 zijn er 54 extra woningen opgeleverd, in 2012 43 en in 2013 120. In 2013 heeft de gemeenteraad noodgedwongen voor de korte termijn de eigen woonvisie 2013-2015 aangepast. De bouwambitie is naar beneden bijgesteld naar zo'n 100 tot 125 per jaar.

In het voorjaar van 2014 stonden in Zeist volgens Funda 663 woningen te koop, terwijl er 445 woningen in de voorgaande 12 maanden verkocht zijn. De volgende nieuwbouwplannen zijn geannuleerd, opgeschoven in de tijd of gedownscaled: Sanatoriumbos, Kerkebosch, Vogelwijk, Oud Seijst, Valkenboschlaan, Sterrenberg, Allegro, Dolderse Hille, De Clomp, Warande, enz. Kortom: van de conclusie van bureau ABF blijkt in de praktijk niet te kloppen.

Misverstand 14: Zeist wil toch zelf groeien.

De gemeente wil dat wel om wisselende redenen, de bevolking in meerderheid echter niet. Dat blijkt uit enquêtes, inspraakreacties, acties etc.^[1]De autochtone bevolking wil hier in het algemeen blijven, maar dat levert geen groei op. De mensen die hier bewust zijn gaan wonen willen veelal juist de groene omgeving en het dorpskarakter houden net als de autochtone bevolking. De overige bewoners komen hier omdat zij vanuit de regio in Zeist een sociale woning hebben aangeboden gekregen. Zij hebben minder binding met de gemeente om een duidelijke mening te ontwikkelen.^[2]Al met al bestaat er een kloof tussen de ambities van de gemeente en de wensen van de overgrote meerderheid van de Zeistenaren.

Misverstand 15: Zeist kan er zelf er voor kiezen de buitengebieden en de eigen binnenstedelijke bossen bebouwen.

De aantrekkelijkheid van Zeist is vooral het nog aanwezige groen en haar dorpskarakter.

Dat blijkt stevast als eerste punt uit alle enquêtes naar voren te komen. Bovendien liggen rondom Zeist de groene corridors die de Provincie juist wil bewaren om redenen van natuurbehoud en recreatie voor de randstad.^[1] Als men er landelijk voor zou kiezen om de gehele Utrechtse Heuvelrug te bebouwen, zullen veel bewoners van de randstad daarnaar verhuizen en ter plaatse leegstand achterlaten. Dat leidt juist tot verpaupering in de randstad en anderzijds tot een uittocht van kenniswerkers uit Zeist en de Utrechtse Heuvelrug.

Ergens moet je een grens trekken om de kwaliteit van de woonomgeving te behouden. Voor de provincie is dat de rode contour rondom het bebouwde gebied van Zeist. Ook in het Gooi moeten de contouren scherp worden bewaakt om het gebied niet met woningen en bedrijfsterreinen te laten dichtslibben.^[2] Landelijk is het beleid er op gericht de randstad te laten uitwaaien in de richting van de Gelderse Vallei, Arnhem/Nijmegen en Noord Brabant, maar met het overslaan van de Utrechtse Heuvelrug, de Veluwe en het Kromme Rijngebied/Rivierengebied.

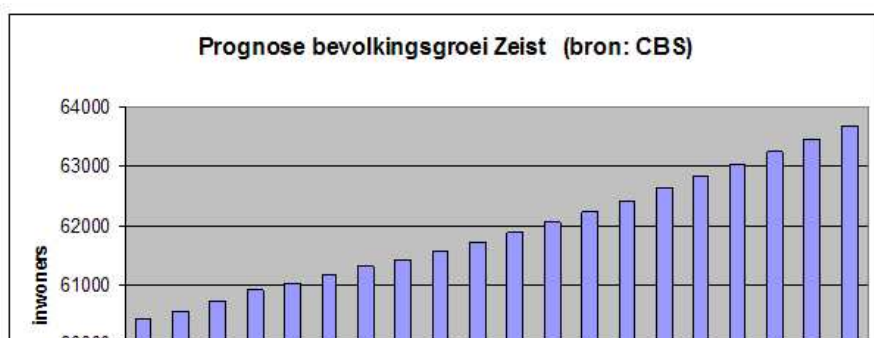
Misverstand 16: Verdichting en hoger bouwen is toch noodzakelijk om de bestaande bevolking te huisvesten.

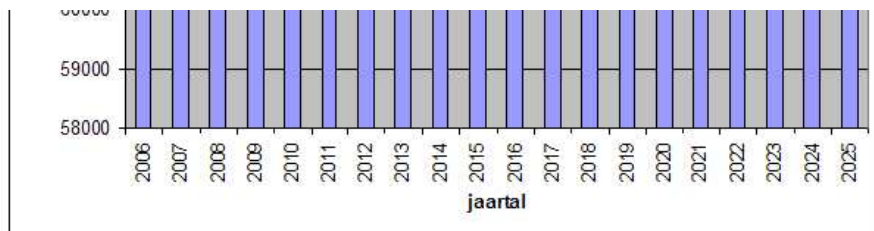
Zelfs rekening houdend met gezinsverdunning biedt slimmer bouwen voldoende mogelijkheden om een te grote verdichting en hoger bouwen te voorkomen.

[terug naar top](#)

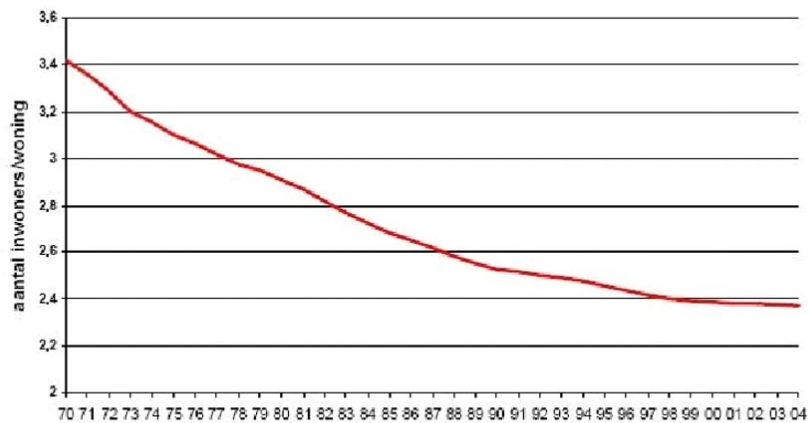
BEVOLKINGSONTWIKKELING IN GRAFIEKEN

De bevolking van de gemeente Zeist stijgt nog maar langzaam na de periode van snelle groei tot circa 1985. Verder blijkt de tendens in Nederland naar kleinere wooneenheden. Hoewel deze tendens nog steeds bestaat, is er sprake van een zekere stabilisatie op 2,3 bewoners per woning. Voor Zeist houdt de gemeente rekening met een ontwikkeling naar 2,1 inwoners per wooneenheid.





Grafiek 3.3 Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting 1970-2004



Bron: CBS/bewerking TNO

(Uit: TNO Bouwprognoses 2005-2010)

[terug naar top](#)

Geef een reactie

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

Reactie

Naam *

E-mail *

Site

Reactie plaatsen

