Gemeente Zeist

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

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

Ontv. Griffie 07-06-2019
RIB19.095

T.a.v de gemeenteraad

Datum	5 juni 2019	**Ons kenmerk**	321718
Burgerservicenummer		**Uw kenmerk**	
Bijlage(n)	3	**Behandeld door**	Desiree Eriks
Onderwerp	Woningbouwplanning en -monitor 2018 (incl. versnellingsopgave ())		

Geachte leden van de raad,

De woningmarkt in Zeist is volop in beweging. Hoewel het aantal opgeleverde woningen in 2018 minder was dan voorgaande jaren, zijn er veel plannen in ontwikkeling. Een groot deel van deze plannen zijn onderdeel van de Versnellingsopgave. Graag informeren wij u over de ontwikkelingen op de Zeister woningmarkt. De woningbouwmonitor volgt uit de motie die is aangenomen bij de Woonvisie 2016, om jaarlijks inzicht te geven in de mate van realisatie van de ambities uit de woonvisie en de knelpunten met voorgestelde oplossingsrichtingen.

In de bijlagen vindt u de volgende documenten:

1. Woningbouwmonitor. Hierin staan de belangrijkste ontwikkelen op de Zeister woningmarkt beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op de nieuwbouwontwikkelingen in Zeist, met veel aandacht voor de Versnellingsopgave.
2. Voortgangsrapportage Versnellingsopgave. Deze rapportage geeft een stand van zaken voor alle projecten in de Versnellingsopgave. Deze voortgangsrapportage is een momentopname, veel projecten zijn nog niet definitief. De genoemde aantallen woningen zijn dan ook indicatief en kunnen nog wijzigen.
3. Woningbouwplanning. Een overzicht van de geplande woningbouwopleveringen voor de komende jaren. Dit is een indicatie van de verwachte opleveringen per jaar, dus een momentopname van de diverse projecten die op dit moment bekend zijn. Deze lijst wordt o.a. ook gebruikt als input voor de Provinciale Woningbouwplanning en voor de gemeentelijke leerlingprognoses onderwijshuisvesting.
4. Factsheet woningmarktrapportage. De woningmarkt van Zeist in één oogopslag in een factsheet.

Raadsinformatieavond Versnellingsopgave op 20 juni 2019

Graag nodigen wij u uit voor de raadsinformatieavond op 20 juni 2019, welke in het teken staat van de Versnellingsopgave. Het gaat om een werkbijeenkomst, alleen voor genodigden. De projectmanagers van de verschillende projecten zijn aanwezig om informatie te verstrekken over de verschillende versnellingsprojecten. U kunt dan ook terecht voor uw vragen over de monitor zelf en de woningbouwplanning. Het is een inloopbijeenkomst die begint op 20:30 en duurt tot uiterlijk 22:30.

Proces voor evaluatie en actualisatie woonvisie
Er loopt een evaluatie voor de woonvisie 2016 – 2020. Aan de hand van deze evaluatie wordt een procesvoorstel gedaan voor actualisatie van het woonbeleid. Dit proces wordt op 16 juli 2019 met uw raad besproken. Hierbij komen ook de evaluatie van de woonvisie en de prestatieafspraken aan bod. U ontvangt hiervoor nog een aparte uitnodiging.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

dr. H.S. Grotens

de burgemeester,

drs. J.J.L.M. Janssen

Woningbouwmonitor 2018

De spanning op de woningmarkt is in 2018 verder toegenomen. Dit is terug te zien in zowel de koop- als de huursector. Woningprijzen zijn verder gestegen en de wachttijd voor een sociale huurwoning is langer geworden. Aan de andere kant wordt er in het kader van de Versnellingsopgave hard gewerkt aan een toename van het aantal woningen in vooral het goedkope en middeldure segment. De komende jaren worden er dan ook veel woningen aan de voorraad toegevoegd.
In deze woningbouwmonitor praten wij u bij over de belangrijkste ontwikkelijken op het gebied van bouwen en wonen in Zeist. Hierbij is er zowel aandacht voor uitgangspunten uit de woonvisie, als voor de Versnellingsopgave. Voor beide onderwerpen heeft de raad bij vaststelling gevraagd om een regelmatige monitoring van de voortgang en de planning en daarover geïnformeerd te worden. Met deze woningbouwmonitor wordt hier invulling aan gegeven.
Omdat er in 2018 geen woningbouwmonitor is aangeboden, nemen wij op relevante punten ook de cijfers van 2017 mee.

Ontwikkelingen 2017 – 2018

In deze paragraaf wordt ingegaan op algemene woningmarktontwikkelingen in de gemeente Zeist. Deze informatie is gebaseerd op cijfers van het cbs, woningmarktcijfers.nl en informatie van corporaties.

Koopmarkt

De druk op koopwoningen is hoog in de gemeente Zeist. In 2017 was er een piek in het aantal transacties. Er werden 915 woningen verkocht, tegenover 790 in 2016. In 2018 kwam het aantal terug op het niveau van 2016, met 780 verkopen. De woningprijzen bleven wel stijgen. Was de gemiddelde koopsom voor een woning in 2017 nog rond de €390.000, in 2018 is dit gestegen tot €430.000. De prijzen van alle woningtypes stijgen, maar het gemiddelde wordt sterk beïnvloed door de verkoop van vrijstaande woningen. De gemiddelde verkoopprijs van vrijstaande woningen steeg met ruim €250.000 ten opzichte van 2017 tot bijna 1.1 miljoen in 2018, een stijging van 30 procent. De prijs van een tussenwoning steeg met ongeveer 5 procent naar gemiddeld €345.000.
Het aanbod aan woningen daalt de laatste jaren. In 2017 stonden er gemiddeld 340 woningen per kwartaal te koop. In 2018 was dit 277, met het dieptepunt in het eerste kwartaal (259 woningen). Sindsdien is er weer een stijgende trend te zien in het aanbod aan woningen.
De grootste groep kopers in 2018 zit in de leeftijdsgroep van 25 tot 35 jaar. Zij kochten voornamelijk tussenwoningen. In totaal kocht 40 procent van alle kopers zijn of haar eerste huis, de overige 60 procent bestond uit doorstromers.

Sociale huur

De druk op de woningmarkt zien we ook terug in de druk op sociale huurwoningen. De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft groot, wat terug te zien is in de wachttijden. In 2018 was de gemiddelde wachttijd circa 10 jaar. De wachttijd is de tijd tussen inschrijving bij woningnet en acceptatie van de woning. Veel mensen schrijven zich in op het moment dat ze nog geen woning zoeken. De wachttijd zegt daarmee niet alles. De zoekduur geeft een beter beeld. Dit is de tijd dat iemand actief zoekt naar een woning. De gemiddelde zoekduur in Zeist is 4,1 jaar. Dit is iets korter dan in 2017 (4,2 jaar) en het gemiddelde in de regio (4,3 jaar). In de hele regio is de zoekduur de laatste jaren opgelopen. In Zeist was deze zoekduur tot en met 2016 ongeveer 3,5 jaar.

Waar er in 2017 nog grote druk was van statushouders, is dit in 2019 sterk afgenomen. Zo zijn er in 2018 25 woningen ingezet voor 83 statushouders, en is de taakstelling voor de eerste helft van 2019 vastgesteld op 22 statushouders. In 2017 werden er nog 106 statushouders gehuisvest.
Toch zien we de druk vanuit verschillende groepen ook toenemen. Denk aan uitstroom vanuit beschermd wonen, de maatschappelijke opvang en jeugdzorg. Deze groepen vragen niet alleen een woning, maar ook goede begeleiding. De toename van kwetsbare bewoners in de wijk vraagt ook extra aandacht voor leefbaarheid. Samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorg-welzijnsorganisaties is daarom van groot belang. Ook goede monitoring van de toewijzing aan de verschillende doelgroepen is een aandachtspunt voor de prestatieafspraken van 2020.

Doelgroepen

2018 was het jaar van een nieuw college. In het Hoofdlijnenakkoord van het college is bijzondere aandacht gevraagd voor de middeninkomens, starters, ouderen, duurzame en betaalbare woningen.
In de maaltijd van Zeist is er extra aandacht gevraagd voor ouderen, jongeren en spoedzoekers. Jongeren en spoedzoekers zijn beide groepen die last ondervinden van het systeem waarbij wachttijd leidend is. Jongeren hebben door hun leeftijd nog beperkt wachttijd opgebouwd en spoedzoekers zijn door onvoorziene gebeurtenissen plotseling woningzoekend geworden, bijvoorbeeld door een relatiebreuk. Deze laatste groep is vaak ook geholpen met een tijdelijke woning. Een woonruimte die misschien niet aan alle woonwensen voldoet, maar wel snel beschikbaar is. Het biedt dan een tijdelijke oplossing, van waaruit een permanente oplossing gezocht kan worden. Daarnaast is er een grote vraag vanuit bijzondere doelgroepen. Bijvoorbeeld mensen die voorheen in een zorginstelling woonden en nu zelfstandig in de wijk een plek nodig hebben.

Realisatie

De ambitie van de woonvisie is dat iedereen ongeacht leeftijd, inkomen of huishoudenssamenstelling goed moet kunnen wonen in Zeist. Ontwikkelingen op de woningmarkt laten zien dat de druk verder toeneemt wat leidt tot stijgende woningprijzen en lange wachtlijsten. Met de Versnellingsopgave worden de komende jaren veel betaalbare woningen toegevoegd. Ook wordt er actief ingezet op doorstroming.

Nieuwbouw en renovatie

In 2018 zijn diverse woningbouwprojecten opgeleverd met een diversiteit aan woningen. In totaal werden er volgens CBS 150 woningen opgeleverd. In 2017 waren dit er nog 290. Bij een aantal projecten is de oplevering doorgeschoven naar 2019. Dit jaar zullen er naar verwachting dan ook weer circa 300 woningen worden opgeleverd. De jaren erna ligt dit aantal tussen de 300 en 500 (rekening houdend met planuitval en vertraging).

Aan de A.C. Kerkhofflaan zijn in 2018 8 nul op de meter-woningen gerealiseerd in het sociale segment. Deze woningen zijn in het kader van Lokaal Maatwerk toegewezen aan jonge gezinnen die een sociale huurwoning achterlieten in één van de flats in de Verzetswijk. Ook zijn er woningen opgeleverd in projecten die al langer lopen, namelijk Kerckebosch en Sterrenberg. Corporaties hebben in verschillende renovatie en verduurzamingsprojecten afgerond in 2018. Bijvoorbeeld in de Verzetswijk, waar ruim 100 woningen gerenoveerd zijn. Aan de Pleineslaan in Den Dolder werden 9 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarbij de monumentale gevel is gehandhaafd. In Couwenhoven werden bijna 100 eengezinswoningen duurzaam gerenoveerd en voorzien van 9 zonnepanelen per woning. Daarnaast is de bouw gestart van een aantal projecten, bijvoorbeeld de woningen in Winkelcentrum de Clomp.

Versnellingsopgave

De gemeenteraad van Zeist heeft op 24 januari 2017 ingestemd met de Versnellingsopgave Huisvesting (17RV001). Deze Versnellingsopgave draagt fors bij aan de realisatie van nieuwe woningen in de komende jaren. In de bijlage bij deze woningbouwmonitor is een voortgangsrapportage opgenomen van alle projecten die momenteel onder de versnellingsopgave vallen.

Aanleiding versnellingsopgave

De woningbehoefte wijzigt snel en het aanbod moet daarop aansluiten. We moeten snel inspelen op die wijzigende vraag. Er moet meer flexibiliteit in de woningmarkt komen. Zo groeit in Zeist de groep mensen die starten of herstarten op de woningmarkt. Om die reden wordt er op ingezet gedurende een periode van vijf jaar bestaande huisvestingsprojecten waar mogelijk te versnellen en onderzoeken we gebouwen en locaties die leegstaan of binnenkort vrijkomen. Als het mogelijk is, bouwen we ze om naar woonruimte. Ook kijken we naar woonvormen waar een mix van doelgroepen bij elkaar kan wonen, verspreid over heel Zeist. Er is behoefte aan kleinere woningen voor de doelgroepen. Er zijn kansen om oudere inwoners te verleiden een overstap te maken naar andere, soms kleinere, comfortabele woonruimte en woonvormen. We bieden dan maatwerk voor die doelgroep en maken bestaande woonruimte vrij voor jongere generaties.

Een belangrijke aanleiding voor de versnellingsopgave was het hoge aantal te huisvesten statushouders. De aantallen te huisvesten statushouders is echter in de afgelopen jaren afgenomen:

- Taakstelling 2016 was 157 statushouders. Deze taakstelling is gehaald.
- Taakstelling 2017 was 100 statushouders. Deze taakstelling is gehaald

- Taakstelling 2018 was 81 statushouders. Taakstelling gehaald
- Taakstelling 2019 is 22 statushouders voor het eerste half jaar. Op dit moment liggen we op schema.

Deze taakstellingen konden vooral worden gehaald dankzij extra inzet en samenwerking met de woningcorporaties.
Het teruglopen van de aantallen statushouders is geen reden om de versnellingsopgave af te bouwen. Er zijn nog steeds veel spoedzoekers die in het reguliere aanbod onvoldoende aan bod komen. Juist kleine goedkope en middeldure huurwoningen voorzien in een grote behoefte.

Voortgang

Als bijlage treft u aan de voortgangsrapportage versnellingsopgave. Hierin staat een beknopte weergave van de stand van zaken van alle 26 nu lopende versnellingsprojecten. Deze voortgangsrapportage wordt ongeveer om de twee maanden vernieuwd. We zullen die in het vervolg ook aan uw raad toesturen, zodat u in een notendop geïnformeerd blijft over de actuele stand van zaken van de versnellingsprojecten.

Een korte samenvatting van wat in de voortgangsrapportage is opgenomen:

De tabel hieronder geeft een beeld van projecten uit de versnellingsopgave. Hoewel de plannen en dus ook de aantallen soms nog zeer onzeker zijn, hebben we wel voor alle plannen een aantal opgenomen. Dit geeft het volgende overzicht in aantallen en type woningbouwontwikkeling:

- Het totaal aantal woningen in 26 projecten is 1269.
- Het aandeel huurwoningen van deze van deze 1269 is 953.
- Het aantal sociale huur is 626
- Het aantal middeldure huur is 327.
- Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen is 112.
- Het aantal woningen dat nu in aanbouw is: 112
- Het aantal opgeleverde woningen: 46

De piek aan woningopleveringen zal naar verwachting in 2020 zijn: dat is voor een deel afhankelijk van de te doorlopen bezwarenprocedures.

We merken dat de woningmarkt zo sterk aantrekt, dat het aantrekkelijk is om kantoor- en bedrijfspanden om te vormen naar wonen. In het kader van de versnellingsopgave is dit een goede ontwikkeling. Aan de andere kant willen we de werkgelegenheid in Zeist behouden, waardoor we voorzichtig om moeten gaan met dergelijke initiatieven.

Type ontwikkeling	Locatie/projectnaam	Status/ontwikkelingen
Kantoortransformatie (ruim 250 woningen)	Utrechtseweg 91-95	omgevingsvergunning is verstrekt, er loopt een bezwaarprocedure.
	Utrechtseweg 62 (Lenteleven)	omgevingsvergunning is verstrekt.
	Steniaweg 44	
	Godfried van Seijstlaan 33-59 (bedrijfsgebouw Seijster Center)	omgevingsvergunning is verstrekt, er loopt een bezwaarprocedure.
	Zeisteroever 1	In aanbouw. Oplevering eind 2019
Transformatie Rijksvastgoed (ca. 200 woningen)	Eikenstein	Beoogde invulling is vastgesteld, locatie staat in de verkoop.
	Lindenhorst	Participatietraject is doorlopen
	Almata	Niet gestart
Gemeentegronden (ca. 250 woningen)	Gemeentewerf	
	Geiserlaan	Ontwikkelaar geselecteerd
	Pastoor Cohuslaan (voormalig Harmonielaan)	Bouw is gestart
	Cornelis Vlotlaan	

	Nijenheim	
	Huis ter Heide west	
	Waterwinpark	
Onderdeel van grote lopende projecten (ca.100 extra huurwoningen)	Kerckebosch	Bouw is gestart
	Sterrenberg	Omgevingsvergunning aangevraagd.
	Vogelwijk	

Afspraken over betaalbaarheid

We zien bij de versnellingsopgave dat ook andere partijen dan corporaties sociale huurwoningen (onder de huurprijsgrens van €720,- per maand) willen verhuren. Met woningcorporaties maken we afspraken over de verhuur van de woningen in prestatieafspraken. Bijvoorbeeld over doorstroming vanuit de wijk of huisvesting van mensen die uitstromen uit een zorginstelling. Met particuliere partijen ligt hier geen wettelijke basis voor aanvullende afspraken. Uiteraard zijn bij deze initiatieven wel de prijsgrenzen uit de huisvestingsverordening van toepassing, naast de huurprijsberekening op basis van het woningwaarderingssysteem.

Daarnaast zetten we in op de volgende afspraken:

- We leggen waar mogelijk vast in het bestemmingsplan dat de locatie ingevuld moet worden met sociale of middeldure huur.
- We spreken, waar mogelijk, per project met de eigenaar af dat woningen beschikbaar worden gesteld aan bijzondere doelgroepen, zoals uitstroom uit instellingen, urgenten of statushouders.
- Toewijzing van de woningen gebeurt op een rechtvaardige wijze, waarbij zoveel mogelijk geadverteerd wordt in lokale media om Zeister woningzoekenden te bereiken.

Voortgang wonen en zorg

Al enige jaren zien we de ontwikkeling waarbij mensen die zorg nodig hebben, vaker thuis wonen.
Zo wonen ouderen langer thuis en ontvangen hier zorg in plaats van te verhuizen naar een zorginstelling. Ook voor mensen die nu in beschermd wonen, maatschappelijke opvang of in een jeugdzorginstelling wonen, is het uitgangspunt dat zij uitstromen naar reguliere huisvesting in de wijk. Dit betekent dat er behoefte is aan geschikte woningen, die toegankelijk zijn, betaalbaar en in een prettige, passende woonbuurt. Per doelgroep kan dit uiteraard verschillen.

In dit kader komen er allerlei initiatieven van de grond. Woongoed Zeist transformeert het oude kantoor aan de Zeisteroever naar een zogenaamd ´magic mix´ project, met een mix jongeren met zorgvraag, en zonder zorgvraag. Ook bij andere projecten zien we aandacht voor de vraag naar geschikte woningen. Bij de woningen aan de Pastoor Cohuslaan wordt een aantal woningen ingezet voor de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. De appartementen aan de Cornelis Vlotlaan worden met voorrang toegewezen aan senioren uit de Verzetsbuurt die een eengezinswoning achterlaten.

Aandachtspunten

De Woonvisie van Zeist richt zich op gedifferentieerde nieuwbouw: verschillende typen woningen in de drie prijscategorieën goedkoop, middelduur en duur. Het effect van deze differentiatie begint zichtbaar te worden in lopende projecten. Veel projecten die nu in voorbereiding zijn bestaan voor een deel uit goedkope en/of middeldure woningen. De differentiatie is dan ook uitgangspunt bij alle nieuwbouwprojecten. Alleen bij goede argumentatie wordt er afgeweken. De Versnellingsopgave draagt daarmee veel bij aan de doelstelling voor gedifferentieerde woningbouw.

Tegelijkertijd zijn er zorgen over de haalbaarheid en de kwaliteit van projecten bij de huidige differentiatie. Bouwkosten zijn gestegen, duurzaamheidseisen aangescherpt. De prijsgrenzen binnen differentiatie zijn hetzelfde gebleven. Dit leidt tot knelpunten en de behoefte aan indexering. We zien drie categorieën.

1. Projecten waarvoor direct een besluit nodig is over de prijzen om financiële schade te voorkomen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het project Hart van Austerlitz.
2. Projecten welke nu in de onderhandel / anterieure fase zitten en waar ook voor de woningprijzen afspraken gemaakt worden. Het maakt voor andere kwalitatieve doelstellingen zoals duurzaamheid en gezondheid uit of we daarbij uitgaan van de oude of de geïndexeerde prijzen. Als alles is uit

onderhandeld en dan pas de prijzen verhoogd worden, kan niets meer terug gevraagd worden omdat de gemeente meestal geen grondeigenaar is.
Dit is het geval bij onder andere RaboFacet, de WA-Hoeve en Huis ter Heide Zuid.

3. Potentiele woningbouwlocaties. Ontwikkelaars kopen de grond niet, omdat zij met de huidige woningbouwdifferentiatie geen haalbare businesscases kunnen maken.

Het risico binnen de projecten is dat woningen niet nul-op-de-meter gebouwd worden. Van deze eis wordt afgeweken als het financieel niet haalbaar is. Hierdoor neemt de energievraag binnen de gemeente toe, wat niet past binnen de duurzaamheidambities van de gemeente Zeist. Ook voor potentiele kopers is het zonde, omdat zij extra hypotheek kunnen krijgen bij dit type woningen, omdat er geen of beperkt energielasten zijn. Een ander risico is dat negatieve grondwaarde bij goedkope en middeldure woningen wordt gecompenseerd met hele dure woningen. Hierdoor kan er een gat ontstaan waarbij er geen woningen tussen €300.000 en €500.000 gebouwd worden, terwijl deze woningen belangrijk zijn voor de doorstroming vanuit goedkopere woningen.

Conclusies

Op basis van deze monitor kunnen we de volgende conclusies trekken, welke worden meegenomen in het vervolgtraject voor actualisatie van het woonbeleid.

Betaalbaarheid van wonen onder druk
De monitor laat zien dat betaalbaar wonen verder onder druk komt te staan. Door stijgende woningprijzen en lange wachttijden voor sociale huurwoningen is het voor inwoners met een laag of een middeninkomen moeilijk om aan huisvesting te komen. Binnen de sociale huursector is de druk vanuit statushouders afgenomen, maar zien we een toename in de vraag naar woningen vanuit kwetsbare doelgroepen. Dit zorgt voor druk op de woningvoorraad, maar ook op de leefbaarheid. Samenwerking tussen corporaties, gemeente en zorg/welzijnsorganisaties is daarom essentieel. Betaalbaarheid en leefbaarheid blijven belangrijke aandachtspunten voor de komende jaren.

Versnellingsopgave werkt, maar oplossing is breder
Met de versnellingsopgave wordt er hard gewerkt aan het toevoegen van betaalbare woningen. Nieuwbouw is echter maar een klein deel van de totale woningvoorraad. Met de huidige bouwkosten en duurzaamheidseisen is het bijna niet mogelijk om kwalitatief goede gezinswoningen onder de drie ton te bouwen. De oplossing moet daarom niet alleen gezocht worden in nieuwbouw, maar ook in doorstroming. Er zijn goede voorbeelden waar doorstroming bevorderd wordt.

Differentiatie woonvisie leidt tot knelpunten in projecten
De huidige differentiatie in de woonvisie leidt tot knelpunten binnen projecten. Door toegenomen bouwkosten en aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid komt de haalbaarheid onder druk. Dit leidt ertoe dat projecten niet tot stand komen, er niet nul-op-de-meter gebouwd wordt of goedkope woningen gecompenseerd worden door zeer dure woningen.

Evaluatie en actualisatie woonbeleid
De huidige woonvisie loopt tot en met 2020. De veranderde situatie op de woningmarkt vraagt om een actualisatie van het huidige woonbeleid. In mei/juni 2019 wordt er een evaluatie van de woonvisie uitgevoerd. Hierin wordt gekeken naar het functioneren van het huidige woonbeleid. De uitkomsten van deze evaluatie worden met college en raad gedeeld. Op basis van de evaluatie wordt er een voorstel gedaan aan college en raad om het proces voor actualisatie van het woonbeleid in te richten.

Versnellingsopgave huisvesting

Stand van zaken per 13 mei 2019

Portefeuilleverdeling:
(beschrijving per project: zie hierna in de voortgangsrapportage)

Laura Hoogstraten

1. Pastoor Cohustraat (Harmonielaan/Kroostweg)
2. Geiserlaan/Gammaterrein
3. Sterrenberg
4. Cornelis Vlotlaan
5. Zeisteroever 1 (vm. kantoor Seyster Veste)
6. Utrechtseweg 91-95
7. Supermarkt De Komeet Dwarsweg
8. Enecoterrein
9. Godfried van Seijstlaan 33-59
10. Nijenheim (naast flat 40)
11. Schermerslaan
    (uitbreiding vm. zusterflat Sanatoriumterrein)
12. Steniaweg 44 (oud kantoor de Kombinatie)
13. Tiny Houses waterwinpark De Waterbron

Sander Jansen

14. Eikenstein
15. Almata/Den Engh
16. Lindenhorst (Verlengde Slotlaan)
17. Dijnselburg (gebiedsvisie)
18. Gemeentewerf Renesselaan
19. Dalweg/Bergweg
20. Huis ter Heide-West & Huis ter Heide-Zuid
21. Hoek Schermerslaan/Joost van de Vondellaan
22. Veldheim Stenia Peronnik (Utrechtseweg 86, 89, 119)

Marcel Fluitman

24. Kerckebosch
25. Utrechtseweg 62 Lenteleven
26. Vollenhove 2193 e.o.

Wouter Catsburg

27. Vogelwijk

Disclaimer: In deze voortgangsrapportage zijn zowel harde als zachte plannen opgenomen. Het aantal woningen in de projecten kan nog veranderen in het proces van planvorming tot oplevering. De woningaantallen zijn daarmee indicatief.

de woningaantallen in deze voortgangsrapportage zijn indicatief en kunnen nog wijzigen. De aantallen zijn waar mogelijk gebaseerd op concrete plannen. Aantallen bij projecten aan het begin van het planvormingsproces zijn grove schattingen.

Stand van zaken per ***13 mei 2019***
In **rood** de wijzigingen ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage

Lopende projecten:

1. Pastoor Cohustraat (Harmonielaan/Kroostweg)
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
Projectmanager: Eduard Schelfaut en Woongoed; Sietske Som de Cerff

Woongoed heeft grond gekocht van de gemeente voor 20 sociale huurwoningen. De gemeente heeft de panden gesloopt, de bomen gekapt en het perceel bouwrijp gemaakt. Daartoe is een GREX vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan wordt gerealiseerd door Dura Vermeer. Het inrichtingsplan en woningontwerp van de 6 eengezinswoningen en 14 appartementen zijn in mei 2018 aan omwonenden gepresenteerd. De 6 eengezinswoningen zullen “nul op de meter” zijn en krijgen geen gasaansluiting. De omgevingsvergunning is onherroepelijk. De bouw is gestart 4 februari. Het bouwverkeer gaat omwille van de verkeersveiligheid allemaal via de Nieuweroordweg. Hiertegen is bij sommige bewoners en bij Triodos weerstand. Op speciaal verzoek is bij Kroostweg 40 een bouwkundige opname gedaan. De communicatie met omwonenden wordt gedurende de bouw door Woongoed georganiseerd. Op 11 februari heeft Woongoed een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd, de belangstelling was gering. Op 27 februari is de grond overgedragen aan Woongoed. De aannemer is met de bouw gestart.

sociale huur	20	principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	**ja**
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	nee	omgevingsvergunning verleend	**ja**
Overig	1	Kruimelgeval	nee	planning start bouw	**2019**
		Eigenaar	Woongoed	Oplevering	**2020**

2. Geiserlaan / Gammaterrein
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
Projectmanager: Eduard Schelfaut

College heeft besloten om minimaal 40 woningen sociale huur en middeldure huur te realiseren. De selectie van de marktpartij heeft plaatsgevonden. 15 projectontwikkelaars hebben meegedaan aan de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure. Het selectiepanel, bestaande uit omwonenden en ambtenaren hebben hieruit de 7 beste initiatieven geselecteerd. Op 10 juli 2018 is de selectie teruggebracht naar 3 partijen die hun plannen 17 september 2018 hebben gepresenteerd aan de omwonenden. Op 24 september hebben de omwonenden gekozen voor het plan van Marlies Römer voor Van Wanrooij Projectontwikkeling (VPO). Koopcontract wordt binnenkort getekend. Start bouw is afhankelijk van onder meer de bodemsanering en de bestemmingsplanprocedure. Verwachting is nu dat de bouw 3e kwartaal 2019 start. Op 14 januari heeft VPO een eerste participatieavond met omwonenden georganiseerd over het uitwerken van de omgeving. Binnenkort tekenen gemeente en ontwikkelaar de koopovereenkomst. Sloopbestek en saneringsplan worden momenteel besproken met de RUD, na goedkeuring kan het werk worden aanbesteed. Uitvoering geschiedt in september t/m november, daarna start de bouw van de woningen. In het plan van de ontwikkelaar krijgt ook het monument De Naald een plek.

sociale huur	16	principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	24	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	nee	planning start bouw	2019

		Eigenaar	gemeente	Oplevering	2020

3. Sterrenberg
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
In behandeling bij team RO Michel Peters en RKWBV Henry Blankestijn

Op 28 augustus 2018 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 18 sociale huurappartementen tegen het bestaande appartementengebouw aan. Hierbij is besloten om een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning (een afwijking van de norm van 1,7) te hanteren op basis van een door de initiatiefnemer uitgevoerde parkeertelling. Voor de realisatie van het plan zal de initiatiefnemer (Bébouw, dochteronderneming VolkerWessels) in opdracht van RK Woningbouwvereniging) een procedure van bestemmingsplanwijziging doorlopen. Bijeenkomsten met bewoners hebben in maart en april plaatsgevonden. De aanvraag omgevingsvergunning en afwijking op de ruimtelijke ordening is medio mei ingediend.

sociale huur	18	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	0	Bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2019
		Eigenaar	RKWBV	oplevering	2020

4. Cornelis Vlotlaan
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
Projectmanager: Rinze van Veen en RK wbv Henry Blankestijn

De ontwerp Omgevingsvergunning is ter inzage gelegd. De kapvergunning is verleend en ligt ook ter inzage. Op 12 maart 2019 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de buurt, waarin ook het Voorlopig Ontwerp voor de openbare ruimte is gepresenteerd. Relatief weinig belangstelling, wel enkele personen die veel moeite hebben met de kap van bomen. Met RK WBV besproken om straks samen naar deze bewoners toe te gaan.

sociale huur	**24**	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	0	Bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	nee
overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	**2019**
		Eigenaar	RKWBV	Oplevering	**2020**

5. Zeisteroever 1 (voormalig kantoor Seyster Veste)
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
Projectmanager: Eveline Lock en Woongoed Zeist Rob Wassenberg

Op 28 augustus 2018 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van het kantoorpand tot 32 sociale huurappartementen. De omgevingsvergunning voor de verbouwing van het kantoorgebouw naar 32 appartementen is verleend. De initiatiefnemer is thans met de gemeente in gesprek voor de uitvoeringsvoorbereiding. Op 18 april 2019 is de bouw feestelijk gestart. Op 14 mei heeft het college ingestemd met de toewijzing van de woningen en samenwerking met de Tussenvoorziening. Woongoed bereidt een bewonersavond voor over de doelgroepen die gehuisvest worden.

sociale huur	***32***	principebesluit college	**Ja**	omgevingsvergunning aangevraagd	ja
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Nee	omgevingsvergunning verleend	ja
Overig	0	kruimelgeval	Ja	planning start bouw	2019

		Eigenaar	Woongoed	oplevering	2019

6. Utrechtseweg 91-95
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
In behandeling bij team RO Michel Peters

Dit betreft een kantoorpand. Op het verzoek om hier 36 appartementen te mogen realiseren, waarvan 24 goedkope en 12 middeldure appartementen, heeft het college op 4 juli 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen, onder voorwaarde dat minimaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Inmiddels is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Ook is de omgeving geïnformeerd over de plannen. De omgevingsvergunning is op 1 november jl. aangevraagd en naar aanleiding van de brief die verstuurd is naar omwonenden, is een aantal reacties van omwonenden binnengekomen, die aangeven bezwaar te hebben tegen de plannen. Met mogelijke bezwaarmakers is besproken. In 2018 is de omgevingsvergunning verleend. Hier tegen is bezwaar aangetekend door verschillende partijen. Hiervoor loopt nu een mediationtraject.

sociale huur	24	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	**Ja**
middeldure huur	12	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Nee	omgevingsvergunning verleend	**Ja**
overig	0	Kruimelgeval	Ja	planning start bouw	2019
		Eigenaar	Particulier	Oplevering	2020

7. Supermarkt De Komeet Dwarsweg
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
Projectmanager: Eveline Lock / RKwbv Henry Blankestijn

Transformatie winkel en woningen daarboven naar zorg appartementen voor Reinaerde cliënten. RK is in onderhandeling met de eigenaar van de winkel en heeft tot de zomer exclusiviteit voor de planontwikkeling. Het gebouw is lastig te transformeren, en wordt daarom gesloopt. De nieuwbouw bestaat uit 24 kleine eenheden. Het college heeft op 10 juli een principebesluit genomen en medewerking toegezegd voor de bestemmingswijziging. Raad en omwonenden zijn hierover geïnformeerd. RK dient een startbijeenkomst voor omwonenden en andere belanghebbenden te organiseren. De RK rekent aan de financiële haalbaarheid van het plan, de kosten per woning liggen bij het voorliggende ontwerp erg hoog.

sociale huur	*24*	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	0	Kruimelgeval	Ja	planning start bouw	2020
		Eigenaar	Particulier	Oplevering	2021

8. Enecoterrein
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
Projectmanager: Rob Wassenberg

Woongoed Zeist (Rob Wassenberg) heeft het Enecoterrein aan ontwikkelaar Era Contour overgedragen. Op het terrein bouwt Era appartementen. De plint van het gebouw wordt ingericht voor commerciële doeleinden, als ook het monument op de hoek van de Antonlaan en de Steynlaan. Aan Altera (eigenaar van de appartementen) is het verzoek gedaan om de woningen (in het middensegment) eerst aan huurders van de RK en WGZ aan te bieden. Op deze manier ontstaat er de kans op doorstroming vanuit de sociale huurwoningen.
Project is gereed en verhuurd. Project zal volgende keer niet meer in de voortgangsrapportage worden opgenomen.

sociale huur	0	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	ja
middeldure huur	46	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	ja
Overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2017
		Eigenaar	Particulier	Oplevering	2018/19

9. Godfried van Seijstlaan 33-59
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
In behandeling bij team RO Jeroen Aardoom

Transformatie kantoorpanden naar kleine structurele appartementen. Door de initiatiefnemer is op 18 april een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omgeving. Eind juni is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door de aanvrager, bestaande uit 82 kleine appartementen (14 sociale huur, 68 middeldure huur). Inmiddels is de aanvraag omgevingsvergunning buiten behandeling gesteld vanwege het niet tijdig aanleveren van alle gegevens. Er is met initiatiefnemer (onder voorbehoud van collegebesluit) afgesproken dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten, waarin het woningbouwprogramma bestaat uit 74 woningen (26 sociaal, 40 middelduur en 8 duur). De omgevingsvergunning is verleend. Hiertegen zijn bezwaren ingediend.

sociale huur	26	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	Ja
middeldure huur	40	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
overig	8	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2019
		Eigenaar	Particulier	oplevering	2020

10. Nijenheim
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
Projectmanager: Eveline Lock

Naast flat 40 ligt een bouwmogelijkheid. Gemeente heeft gesprek gevoerd met initiatiefnemer voor woningen voor o.a. jonge Parkinson patiënten. Op 5 juni is er een overleg geweest tussen architect/initiatiefnemer, Woongoed en de gemeente om te verkennen wat de mogelijkheden zijn om hier appartementen te realiseren. Woongoed en de initiatiefnemer gaan aan de slag om de plannen verder uit te werken. Zowel gemeente als Woongoed vinden een mix van sociale huur en geliberaliseerde huurwoningen voor mensen met een zorgbehoefte op deze locatie wenselijk. De initiatiefnemer heeft een vervolgoverleg met mogelijke zorginstellingen, daarna volgt een overleg met Woongoed en gemeente om de haalbaarheid te onderzoeken. De medewerking van een zorgaanbieder is essentieel voor een goede businesscase.

sociale huur	**15**	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	10	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Nee	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	n.v.t.	planning start bouw	**2020**
		Eigenaar	Gemeente	oplevering	**2021**

11. Uitbreiding voormalig zusterflat Schermerslaan Sanatoriumterrein
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
Projectmanager: Eveline Lock

In het verleden is met Lisman gesproken. Begin november heeft opnieuw overleg plaatsgevonden. Lisman wil het plan voor ca. 53 kleine appartementen op korte termijn nieuw leven inblazen indien hij medewerking van de gemeente krijgt. In een eerste intern ambtelijk overleg is het plan positief beoordeeld, met de kanttekening dat het parkeren goed moet worden opgelost. Het college heeft op 2 oktober een principebesluit genomen over het plan. Lisman voert nu een aantal onderzoeken uit

(parkeren, groen) en is in overleg met belangengroepen. In juni wordt een overleg ingepland om een bewonersbijeenkomst voor te bereiden.

sociale huur	**53**	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2019
		Eigenaar	Lisman	oplevering	2020

12. Steniaweg 44 (oud kantoor de Kombinatie)
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
In behandeling bij team RO bij Richard Bosman

Verbouwing van het leegstaande kantoorgebouw tot 6 á 7 appartementen voor starters. Woongoed Zeist onderzoekt de haalbaarheid van dit plan. Het schetsontwerp wordt op dit moment financieel doorgerekend. Eind maart is positief besloten over de haalbaarheid. Op dit moment worden de plannen nader uitgewerkt om de nodige vergunningen aan te kunnen vragen. Door Woongoed is een principeverzoek ingediend voor deze plannen. Naar verwachting neemt het college hier eind mei een besluit over. Het college heeft in juni een positief principebesluit genomen. Woongoed dient op eigen terrein 7 parkeerplaatsen voor bewoners en 2 voor bezoekers te realiseren. Op 20 november is door Woongoed een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omgeving.
Daarna zijn 2 bijeenkomsten geweest met een klankbordgroep (januari en februari 2019) vanwege de eerder vernomen weerstand tegen het plan. Naar verwachting wordt eind mei een aanvraag omgevingsvergunning voor Steniaweg 44 ingediend. Procedure is max. 8 weken bij een volledige aanvraag. De aanvrager is op de hoogte van de aandachtspunten voor de in te dienen aanvraag.

sociale huur	***6***	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	*0*	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	**Nee**	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	*0*	Kruimelgeval	Ja	planning start bouw	2019
		Eigenaar	Woongoed	Oplevering	2020

13. Tiny Houses waterwinpark De Waterbron
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
Projectmanager: Rob Kauffeld, Erik Jan Bleijerveld, Martijn Bosma

In het waterwinpark De Waterbron (Javalaan/Nepveulaan/Dijnselweg) ligt een terrein dat momenteel geen functie heeft. Het is eigendom van de gemeente. Door dit terrein te verhuren, ontstaat de mogelijkheid voor geïnteresseerden om een Tiny House te plaatsen. Het college heeft ingestemd met deze pilot. De vergunningaanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan is vrijdag 3 mei ingediend. De bodemsanering op het terrein is bijna klaar.

sociale huur	6	principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	ja	planning start bouw	2019
		Eigenaar	gemeente	Oplevering	2020

14. Eikenstein
Portefeuillehouder: Sander Jansen
Projectmanager: Rinze van Veen

Het college heeft op 9 oktober 2018 ingestemd met de beoogde sociaal-maatschappelijke invulling van Eikenstein, zoals die uit het participatietraject en de ideeën vanuit RK en Abrona naar voren zijn

gekomen. Onderdeel hiervan is het realiseren van ten minste 55 sociale huurwoningen. De nadere uitwerking is, met één amendement, door de gemeenteraad op 15 januari 2019 vastgesteld. De verkoopprocedure loopt en zal de rest van het jaar duren. Veel belangstelling, vraagt ook veel werk vanuit de RK op dit moment.

sociale huur	55	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur		bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	80	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2021
		Eigenaar	RVB	Oplevering	2023

15. Almata/Den Engh
Portefeuillehouder: Sander Jansen
Projectmanager: Rinze van Veen

Het college heeft ingestemd met het proces om te komen tot uitgangspunten en randvoorwaarden voor Almata – Den Engh. De gemeente en het RVB zullen hier gezamenlijk in optrekken, waarbij het RVB een trekkende rol vervult.
Vanuit de rijksoverheid bestaat belangstelling voor het gebruik van het gebouw Almata, met de omringende buitenruimte. Wanneer het object binnen de rijksoverheid wordt verkocht, bestaat verder waarschijnlijk weinig ruimte voor woningbouw.
Voor het gebouw Den Engh bestaat belangstelling vanuit Den Dolder, om het te gebruiken als buurthuis. Op dit moment is er nog geen enkel zicht op het beëindigen van het bestaande gebruik van Den Engh. Zolang het huidige gebruik voortduurt, kan het RVB nog niet beschikken over het pand.

sociale huur		principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur		bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig		Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	
		Eigenaar	RVB	Oplevering	

16. De Lindenhorst (Verlengde Slotlaan)
Portefeuillehouder: Sander Jansen
Projectmanager: Rinze van Veen

Het RVB heeft meegedeeld dat het complex De Lindenhorst binnen enkele jaren vrijkomt. Het Participatietraject is afgerond met een bijeenkomst op 8 mei 2019. In het participatietraject is gezocht naar een invulling die én past binnen de Woonvisie én binnen het Servituut. Het participatierapport zal binnenkort ter beoordeling aan de gemeente worden voorgelegd.
Intermetzo heeft in november 2018 de omwonenden geïnformeerd over de beëindiging van het gebruik van het complex, binnen enkele jaren. De termijn waarop is echter nog niet helemaal duidelijk. Voorlopig wordt gesproken over een verlenging tot medio 2023.

sociale huur		principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur		bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig		Kruimelgeval	nee	planning start bouw	2022
		Eigenaar	RVB	oplevering	2023

17. Dijnselburg
Portefeuillehouder: Sander Jansen
procesbegeleider: Arie Jan Hille

Gebiedsvisie Dijnselburg
Op 27 maart 2019 startte het participatietraject voor het opstellen van de gebiedsvisie Dijnselburg met een brede openbare bijeenkomst. Doel was om de samenleving en de initiatiefnemers in het gebied te informeren en te mobiliseren deel te nemen aan de participatiegroep. Begin april was de samenstelling van de participatiegroep bekend en inmiddels zijn twee werksessies gehouden, onder leiding van een onafhankelijk voorzitter en met inhoudelijk inbreng van onze adviseur Bro uit Amsterdam. Deze levendige sessies hebben veel nadere informatie opgeleverd. Zij krijgen een vervolg op 5 juni a.s., waarna inzichtelijk wordt of de voorgenomen slotbijeenkomst nog net voor of na de zomer plaats gaat vinden. Na het participatietraject zal een voorstel tot vaststelling van een Gebiedsvisie Dijnselburg aan de raad worden aangeboden. Belangrijk punt is dat, ook wanneer de participatiegroep geen consent (niet tegen de visie, maar geen unaniem voor nodig is) bereikt, dit aan de raad wordt voorgelegd.

sociale huur	30	principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur		bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	70	Kruimelgeval	nee	planning start bouw	
		Eigenaar	div.	Oplevering	

18. Gemeentewerf Renesselaan
Portefeuillehouder: Sander Jansen
Projectmanager: Fons van den Heuvel

College heeft besloten de gemeentewerf te verplaatsen naar de Joh. Postlaan. Voor het vrijkomende terrein is het plan om 60 sociale en middeldure huurwoningen te realiseren. De herontwikkeling wordt bepaald door het tempo van verplaatsing gemeentewerf. In 2022 is het terrein beschikbaar voor woningbouw en in de loop van 2019 starten we het proces met een prijsvraag en intensieve betrokkenheid van de omgeving.
Bestemmingsplan is onherroepelijk bestemming: “Wonen, uit te werken”.

sociale huur	***24***	principebesluit college	**Ja**	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	***36***	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	**Ja**	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	***2022***
		Eigenaar	Gemeente	Oplevering	***2023***

19. Dalweg/Bergweg
Portefeuillehouder: Sander Jansen
Projectmanager: Eduard Schelfaut

Sinds november 2015 loopt het proces om in een co-creatie met bewoners, particuliere eigenaar grond, verenigingen en gemeente samen een plan te maken voor de ontwikkeling van het oude kassenterrein tussen de Dalweg en Bergweg.
In 2017 hebben we met elkaar een plan bedacht voor bebouwing van het perceel d.m.v. 12 kleine eenheden voor het begeleid wonen, in combinatie met gemeenschappelijke ruimten en Stadslandbouw. Doelgroep is bewoners met een (licht) verstandelijke handicap. De doelgroep zal zijn aangewezen op sociale huurwoningen. De provincie Utrecht is aangehaakt voor het afgeven van een garantie en RK Woningstichting voor het afnemen van de 12 wooneenheden met gemeenschappelijke ruimte. Op 18 december 2018 is de co-creatie succesvol afgesloten met een concept intentieovereenkomst. De gemeente is bereid het tekort van € 262.000,- voor haar rekening te nemen en mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan. De deal tussen gemeente, ontwikkelaar, provincie en corporatie houdt in dat, indien het onverhoopt niet lukt om de bestemming van het gebied te wijzigen, de gemeente de grond van de ontwikkelaar overneemt. De negatieve boekwaarde van € 300.000,- wordt dan voor 50% door de provincie aan de gemeente vergoed. De raad heeft 9 april met dit voorstel ingestemd. 6 partijen hebben 18 april de intentieovereenkomst

getekend. Daarnaast hebben gemeente en provincie een uitvoeringsovereenkomst gesloten. Zodra er overeenstemming is met de Stichting Volksgebouw Zeist over de verplaatsing van hun gebouw kan de grond worden geleverd.

sociale huur	12	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	nee
overig	3	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2019
		Eigenaar	Particulier	Oplevering	2020

20. Huis ter Heide-West & Huis ter Heide-Zuid met aanleg ontsluitingsweg
Portefeuillehouder: Sander Jansen
Projectmanager: Eveline Lock

Ontwikkelaar RV&O actief in beeld voor de ontwikkeling van Huis ter Heide-Zuid. Het concept bevat 85 – 95 woningen en een zuidelijke ontsluitingsweg voor Huis ter Heide-West. Op 21 november 2018 heeft RV&O een informatiebijeenkomst georganiseerd. Op 2 april heeft het college ingestemd met het principebesluit en kan gestart worden met de uitwerking. Voor Huis ter Heide wordt gebruik gemaakt van de uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan, voor West wordt een nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Op 13 mei is er een informatiebijeenkomst voor inwoners / belanghebbenden, daarna worden er thema avonden georganiseerd. Streven is om uiterlijk in september 2019 duidelijkheid te hebben over de uitgangspunten voor het bestemmingsplan en verkeersafwikkeling. Hiermee kunnen de ruimtelijke procedures worden opgestart.

sociale huur	40	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	30	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	nee
overig	80	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2021
		Eigenaar	Gemeente	oplevering	2023

21. Hoek Schermerslaan/Joost van de Vondellaan
Portefeuillehouder: Sander Jansen
Projectmanager: Rinze van Veen / Woongoed Zeist Jan van Wiggen

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot woningbouw. Op dit moment rondt Woongoed het haalbaarheidsonderzoek af, naar een combinatie van sociale woningbouw (12 woningen) en een gezondheidscentrum.
Daarnaast is ambtelijk overlegd met de gemeente om het parkeren op te lossen op maaiveldniveau. Woongoed maakt binnenkort een eerste ronde langs de direct aanwonenden, daarna zal een principeverzoek aan de gemeente worden voorgelegd.
Voor dit project geldt dat de medewerking van de zorgpartijen essentieel is, mede daardoor duurt de voorbereiding van het project wel langer dan gebruikelijk.

sociale huur	12	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	**2020**
		Eigenaar	Woongoed	oplevering	**2021**

22. Veldheim Stenia Peronnik
Portefeuillehouder: Sander Jansen
Projectmanager: Henk Geerards

Op 20 maart 2018 heeft het college een notitie vastgesteld voor herontwikkelings-mogelijkheden voor de percelen aan de Utrechtseweg 69 – 86 en 119 (meer bekend als respectievelijk Veldheim, Stenia en Peronnik). De notitie is uitgangspunt voor (her)ontwikkeling door eigenaar Mooi Zeist BV.
Voor de periode tot aan definitieve plannen wil de eigenaar de gebouwen in tijdelijk gebruik hebben om kraak te voorkomen. Hiervoor had de eigenaar reeds gebruikersovereenkomsten voor anti-kraakbewoning afgesloten. Vanuit het geldende bestemmingsplan is hiervoor een omgevingsvergunning vereist. De gemeente heeft aan de eigenaar voorwaarden en richtlijnen meegegeven waaronder de in de Woonvisie beoogde doelgroepen van tijdelijke en flexibele bewoning. Dit betekent dat tijdelijk gebruik niet uitsluitend beschikbaar is voor arbeidsmigranten. De eigenaar betrekt de omwonenden bij zijn tijdelijke en definitieve plannen en heeft voor 2 locaties een omgevingsvergunning aangevraagd.
Tweede kwartaal 2019 worden de cultuurhistorische onderzoeken van de monumentale bebouwing en tuinen met de gemeente besproken. Op basis hiervan zal blijken welke percelen in welke mate geschikt zijn voor kwalitatieve en financieel haalbare verbouwing en/of nieuwbouw.

23. Kerckebosch
Portefeuillehouder: Marcel Fluitman
Projectmanager: Erica Gielink/WOM Kerckebosch

Versnelling sociale huur nieuwbouw door de WOM. De WOM maakt het in samenwerking met Woongoed Zeist mogelijk verspreid over Kerckebosch 60 sociale huurwoningen **extra** te realiseren. Een deel daarvan wordt gerealiseerd in De Hout. In dit woongebied komen 2 gebouwen met in totaal 80 sociale huurwoningen. Het gebied is in 2018 bouwrijp gemaakt. De voorbereidingen voor de start van de bouw zijn eind november 2018 begonnen waarna begin 2019 de bouw van start is gegaan: oplevering begin 2020. Het ontwerp bevat 80 BENG1 appartementen die niet op het gasnet worden aangesloten. Toewijzing begint binnenkort.

sociale huur	60	principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	nee	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	nee	planning start bouw	2019
		Eigenaar	WOM	oplevering	2020

24. Utrechtseweg 62 Lenteleven
Portefeuillehouder: Marcel Fluitman
Projectmanager: Eduard Schelfaut

De eigenaar wil het pand transformeren naar woningen. De ontwikkelaar heeft een omgevingsvergunning aangevraagd op 21 november 2018. Deze moet op basis van een kruimelgevallen procedure worden afgehandeld, mede omdat het bestaande pand wordt getransformeerd naar 94 woningen en de extra verdieping is komen te vervallen.

sociale huur	47	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	ja
middeldure huur	47	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	ja	planning start bouw	2019
		Eigenaar	Particulier	Oplevering	2020

25. Vollenhove 2193 e.o.
Portefeuillehouder: Marcel Fluitman
Projectmanager Fons van den Heuvel/Paul Ketelaars

Voormalige schoolgebouwen, gymzaal in eigendom bij Woongoed en de gemeente Zeist. Onderzocht wordt, met de diverse stakeholders, welk type herontwikkeling een maximale bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk leveren. Eind 2018 is dit onderzoek afgerond. Een collegevoorstel is in voorbereiding en wordt begin 2019 aangeboden**.** WGZ wil in 2020 beginnen met de renovatie van de L-flat. Daartoe dient de L-flat én de omgeving onder controle te zijn. Inmiddels lopen er acties om dit bereiken.
De projectleider vanuit WGZ is inmiddels aangetrokken en start maandag 11 februari.
De komende tijd onderzoeken we welke inzet en middelen nodig zijn op korte en lange termijn. We maken voor de zomer de eerste contouren voor een plan van aanpak voor een duurzame doorontwikkeling van de gehele wijk Vollenhove voor de middellange termijn (5 jaar) en lange termijn (10-20 jaar).
In de periode tot aan de zomervakantie 2019 gaan we in verder in gesprek met bewoners en professionals die werken in de wijk, onze partners ontwikkelaars. Voormalige schoolgebouwen, gymzaal in eigendom bij Woongoed en de gemeente Zeist. Onderzocht wordt, met de diverse stakeholders, welk type herontwikkeling een maximale bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk leveren.

26. Volgende fase Vogelwijk
Portefeuillehouder: Wouter Catsburg
Projectmanager: Harry de Wilde / Woongoed Zeist: Rob Wassenberg/Maurice van Rooden

Woongoed wil aan de slag met de laatste fase van Vogelwijk. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig. In de laatste fase komt, in afwijking van eerdere afspraken, een aantal sociale huurwoningen. Hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Op dit moment wordt bekeken of het mogelijk is om (toch) circa 40 huur appartementen te ontwikkelen volgens het vigerende bestemmingsplan. Er dient een oplossing gevonden te worden voor parkeren en de circa € 700.000 lagere grondopbrengsten. Woongoed Zeist vangt de lagere grondopbrengsten zelf op, die ontstaan door het omzetten van koopwoningen naar huur. Op 9 juli 2018 is er een informatiebijeenkomst gehouden waarbij Woongoed de plannen heeft gepresenteerd. Binnenkort volgt een voorstel van WGZ m.b.t. het programma van fase 3. Programma fase drie is conform bestemmingsplan en overeenkomst gemeente WGZ. Met Amerpoort vinden gesprekken plaats over realisatie van 24 zorgappartementen. De uitvraag aan de markt vindt naar verwachting medio 2019 plaats.

sociale huur	24	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	14	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Nee	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	0	Kruimelgeval	n.v.t.	planning start bouw	2019
		Eigenaar	Woongoed	oplevering	2020

Zorgwoningen

In de plannen zijn relatief veel woningen met zorg opgenomen. Het gaat om diverse projecten die specifiek geschikt zijn voor bijzondere doelgroepen of ouderen.
In onderstaande tabel een overzicht van deze plannen:

Plan	Aantal woningen totaal	Aantal woningen zorg	Doelgroep
Harmonielaan	20	4	Uitstroom maatschappelijk opvang/ Beschermd wonen
Eikenstein	PM	PM	Gedacht wordt aan een mix van doelgroepen, bijv. uitstroom uit de jeugdzorg.
Cornelis Vlotlaan	24	24	Ouderen
Zeisteroever	32	12	Maatschappelijke opvang
Dalweg/Bergweg	12	12	Gehandicapten Zorg (GZ)
Hoogvliet/Dwarsweg	24	24	Reinaerde / jong volwassenen (GZ)
Nijenheim	20	12	Parkinsonpatiënten (WLZ)
Vogelwijk	38	24	Amerpoort
Totaal	**170**	**112**	

Totaaloverzicht projecten

Reëel/kansrijk

	Project	Aantal Wooneenheden	Eigenaar wooneenheden		Huur wooneenheden			Koop Wooneenheden		
			corporatie	particulier	< 635	< 720	> 720	goedkoop	middel	Duur
1.	Pastoor Cohustraat (vh.Harmonielaan)	20	20		14	6				
2.	Geiserlaan/Gammaterrein	40	16	24		16	24			
3.	Sterrenberg	18	18		18					
4.	Cornelis Vlotlaan	24	24		24					
5.	Zeisteroever 1	32	32		32					
6.	Utrechtseweg 91-95	36		36		36				
7.	De Komeet/Dwarsweg (vh. Hoogvliet)	24	24		24					
8.	Enecoterrein	46		46			46			
9.	Godfried van Seijstlaan 33-59	74		74		26	48			
10.	Nijenheim (naast flat 40)	25	15	10	15		10			
11.	Schermerslaan (Lisman)	53		53		53				
12.	Steniaweg 44 (vm.kantoor Kombinatie)	7	7		7					
13.	Waterwinpark/tiny houses	6	2	4	6					
18.	Gemeentewerf-Renesselaan	60	24	36		24	36			
19.	Dalweg/Bergweg	15	12	3	12					3
20.	Huis ter Heide (west en zuid)	150	40	110	40				60	50
21.	Schermerlaan/Vondellaan	12	12		12					
23.	Kerckebosch	60	60			60				
24.	Utrechtseweg 62 (Lenteleven)	94		94		47	47			
26.	Vogelwijk (extra huur)	38	24	14	24		14			
	Totaal	**834**	**330**	**504**	**228**	**268**	**225**		**60**	**53**
	Totaal		**834**		**721**			**113**		

Perspectief (zachte plannen en/of zachte aantallen)

	Project	Aantal Wooneenheden	Eigenaar wooneenheden		Huur wooneenheden			Koop wooneenheden		
			corporatie	particulier	< 635	< 720	> 720	goedkoop	middel	duur
14.	Eikenstein	135	55	80	55		40			40
15.	Almata	50	15	35	15				20	15
16.	Lindenhorst	>10		>10		>5				>5
17.	Dijnselburg	100	30	70	30				40	30
22.	Veldheim Stenia	80	25	55		25			30	25
25.	Vollenhove 2193 e.o.	60		60			60			
	Totaal	**435**	**125**	**310**	**100**	**30**	**100**		**90**	**115**
	Totaal		**435**		**230**			**205**		

Totaal: 834 + 435 = 1269 woningen.

Woningbouwplanning Zeist - mei 2019*

Locatie	Versnellingsopgave	Projecten, initiatieven en locaties	Status planvorming	Aantal woningen (Bruto)	Uitbreiding	Vervanging	Tijdelijk	Startbouw	Opgeleverd 2018	Oplevering 2019	Oplevering 2020	Oplevering 2021	Oplevering na 2022	Goedkoop huur	Goedkoop koop	Middelduur huur	Middelduur koop	Dure huur	Dure koop	n.t.b.	EGW	MGW
Den Dolder		Tolhuislaan / Het Overduyn (Overtoomterrein)	Afgerond	41	41			2017	21								19		22		41	
Zeist		AC Kerkhofflaan	Afgerond	8	8			2017	8					8							8	
Zeist		Julianalaan-Frederik Hendriklaan - Julianahof	Afgerond	19	19			2016	19										19		19	
Zeist	Ja	The Yarn (voorheen De Wending - Enecoterrein)	Afgerond	46	46			2017		46						46						46
Zeist		Het Rond / Aliantus (Oud Seyst)	In uitvoering	99	99			2012		3				19	5	14	13	38	10		3	96
Zeist		Winkelcentrum De Clomp	In uitvoering	66	66			2018		44	22					66						66
Huis ter Heide	Ja	Sterrenberg (Abrona)	In uitvoering	415	415			2010	31		27			73				44	38			
Zeist	Ja	Kerckebosch (herstructurering)	In uitvoering	832	127	705		2013	103	34	113	94		411	12		253		156		416	416
Zeist	Ja	Vogelwijk 2e fase (herstructurering)	In uitvoering	140	140			2015	31		69			28	31		66		15		97	15
Zeist		Rozenstraat / Voorheuvel	In uitvoering	28	22	6		2016	12			16				16		12				28
Zeist		Johan van Oldenbarneveltlaan 12-14 - Vondelsteyn	In uitvoering	10	10			2018		10									10		*10*	
Austerlitz		Austerlitz Het Loo	In uitvoering	104	104			2018		28	38	38					43		61		104	
Zeist		Kleine Warande (Utrechtseweg/Kromme-Rijnlaan)	In uitvoering	76	76			2017		76								76				
Zeist		Mijnhardt Wonen (voorheen Zeister Warande, Utrechtseweg/Kromme	In uitvoering	79	79			2019				79							79		49	106
Zeist		Lyceumstate (Valkenboschlaan)	In uitvoering	6	6			2018		6									6		6	
Zeist	Ja	Pastor Cohuslaan (voorheen Harmonielaan)	In uitvoering	21	21			2019			20	1		20					1		7	14
Austerlitz		Austerlitz Het Hart van Austerlitz	In uitvoering	40	39	1		2019		0	40			25	7	8					15	25
Zeist		Dalstaete (Dalweg)	In uitvoering	12	12			2018		12									12		12	
Zeist	Ja	Zeisteroever	In Uitvoering	32	32			2019		32				32								32
Zeist		Vliegbasis Soesterberg	Planvorming gevorderd	220	220			2019				55	165				101		119		220	
Huis ter Heide	Ja	Huis ter Heide West	Planvorming gevorderd	80	80			2021					80	24		16	16		24		80	
Zeist	Ja	Utrechtseweg 91-95	Planvorming gevorderd	36	36			2019		36				24		12						36
Zeist	Ja	Cornelis Vlotlaan	Planvorming gevorderd	24	24			2019			24			24								24
Zeist		Crosestein 1702	Planvorming gevorderd	15	15			2019				15		7		8						15
Zeist	Ja	Gemeentewerf	Planvorming in beginfase	82	82			2018		22			60	24		36			22			82
Zeist		Allegro (Antonlaan/Weeshuislaan)	Planvorming in beginfase	16	14	2		2019			16								16			16
Den Dolder		Den Dolder Altrecht locatie	Planvorming in beginfase	250	250			2021					250	75		50	50		75			
Zeist	Ja	Geiserlaan/Gammaterrein	Planvorming in beginfase	40	40			2019			40			16		24					22	18
Zeist		Griffenstein*	Planvorming in beginfase	191	0	191		2020				100	91	191							50	50
Zeist		Locatie naast Abbing / station	Planvorming in beginfase	50	50			nnb			50			15			20		15		50	
Huis ter Heide	Ja	Huis ter Heide Zuid	Planvorming in beginfase	91	91			nnb					91							91	91	
Zeist	Ja	Godfried van Seijstlaan 33-59	Planvorming in beginfase	70	70			2019			74			26		48						70
Zeist	Ja	Utrechteweg 62 (Lenteleven)	Planvorming in beginfase	94	94			2019			94			47		47						94
Zeist	Ja	Eikenstein - jeugdgevangenis	Planvorming in beginfase	135	135			2020				73	72	55		40			40		55	80
Den Dolder	Ja	Almata - jeugdgevangenis	Planvorming in beginfase	50	50			2020				50		15			20		15	50	50	
Zeist	Ja	Dijnselburg - camping	Planvorming in beginfase	pm	pm			nnb												pm		
Zeist	Ja	Veldheim Stenia	Planvorming in beginfase	pm	pm			nnb												pm		
Zeist	Ja	Nijenheim naast De Grift	Planvorming in beginfase	25	25			2020				25		15		10						20
Zeist		Rabo facet	Planvorming in beginfase	100	100			nnb				100		25			45		30		25	75
Zeist		TNO locatie	Planvorming in beginfase	pm	pm			nnb												pm		
Zeist	Ja	Steniaweg 44	Planvorming in beginfase	7	7			nnb		7				7								
Zeist	Ja	Hoogvliet/Dwarsweg	Planvorming in beginfase	24	24			2019			24			24								24
Zeist	Ja	Hofje van Zeist (Dalweg/bergweg)	Planvorming in beginfase	15	15			2020				15		12					3		3	12
Zeist	Ja	Schermerslaan / Vondellaan	Planvorming in beginfase	12	12			nnb				12		12								12
Zeist	Ja	Vollenhove 2193 eo	Planvorming in beginfase	60	60			2020				60								60		60
Zeist	Ja	Zusterflat Schermerslaan	Planvorming in beginfase	53	53			2019			53			53								35
Zeist	Ja	De Lindenhorst	Planvorming in beginfase	15	>10			nnb					>10	>5					>5			
Zeist		Karpervijver	Planvorming in beginfase	11	11			nnb							4		6		1		5	6
Zeist	Ja	Tiny Houses Waterwinpark De Waterbron (tijdelijk)	Planvorming in beginfase				6	nnb			6			6								
Totaal				**3814**	**2909**	**905**	**6**		**225**	**356**	**710**	**733**	**809**	**1307**	**55**	**441**	**646**	**170**	**788**	**201**	**1433**	**1567**

* De woningbouwplanning geeft een momentopname op basis van projectgegevens. Er kunnen geen rechten ontleent worden aan de geggevens. Ook kunnen getallen afwijken van bijvoorbeeld CBS cijfers over oplevering. Dit heeft te maken met de manier van monitoring en dataverzameling.

Woningmarkt Zeist

Kerncijfers

2018: **63.300** inwoners
2017: 62.800

2018: **28.500** woningen
2017: 28.250

2018: **8.700** corporatiewoningen
2017: 8.600

Nieuwbouw

2018: **150** woningen opgeleverd

2017: **290** woningen opgeleverd

Huurwoningen

Verhuringen lokale corporaties (ZCO):

2018: **594** 2017: 732

Renovatie Verzetswijk

In de Verzetswijk zijn in 2018 na renovatie 49 woningen door R.K. Woningbouwvereniging opgeleverd en ruim 60 woningen door Woongoed Zeist. Werkzaamheden lopen in 2019 en 2020 door.

Project Pleineslaan

Ook de vervanging van woningen aan de Pleineslaan is afgerond. Het gaat om 9 nieuwbouwwoningen, waarbij de monumentale gevel is gehandhaafd.

Couwenhoven

R.K. Woningbouwvereniging heeft in Couwenhoven 96 eengezinswoningen duurzaam gerenoveerd en voorzien van 9 zonnepanelen per woning.

Koopwoningen

Aantal woningen verkocht:

2018: 780
2017: 915
2016: 790

Gemiddelde koopsom:

2018: €430.000
2017: €393.000
2016: €353.000

Gemiddeld aanbod woningen:

2018: 280
2017: 340
2016: 480

Er zijn in 2018 8 startersleningen verstrekt en 2 aanvragen geweest voor een blijverslening

Cijfers 2017- 2018