

Gemeente Zeist

Woonvisie Zeist 2016 - 2020

Evaluatie

Juni 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2. Functioneren van de woonvisie	3
2.1 Algemeen functioneren van de woonvisie	3
2.2 Woonvisie als kader voor nieuwbouwontwikkelingen	3
2.3 Woonvisie als basis voor prestatieafspraken	4
3. Evaluatie per thema	6
3.1 Doelgroepen	6
3.2 Nieuwbouw en differentiatie	9
3.3 Sociale huur.....	12
3.4 Wonen en Zorg	15
3.5 Duurzaamheid	17
3.6 Wijken en buurten	19
4. Conclusie en aanbevelingen	20

1 Inleiding

In 2016 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie Zeist 2016 - 2020 'tussen flexibiliteit en zekerheid' vastgesteld. De woningmarkt is inmiddels veranderd. De aantrekkelijke woningmarkt in 2016 is doorgeslagen naar een oververhitte woningmarkt. Het is tijd om te kijken of de gestelde ambities dichterbij zijn gekomen. Dit hebben we gedaan door na te gaan wat er op de onderwerpen gebeurd is de afgelopen jaren, hoe de woonvisie gebruikt wordt en hoe deze ervaren. Er is hierbij gekozen om deze evaluatie met een kleine groep betrokkenen vanuit gemeente en corporaties uit te voeren met een goed beeld van ontwikkelingen op het gebied van wonen. Dit om snel tot een evaluatie te komen, als uitgangspunt voor actualisatie van het woonbeleid. Met de brede groep van belangrijke partners en de samenleving willen we ons op de toekomst richten. Bij het proces naar actueel woonbeleid wordt deze brede groep dan ook betrokken. Ook is voor de evaluatie gebruik gemaakt van het rekenkameronderzoek over de prestatieafspraken, een onderzoek dat daarmee verbinding legt met het woonbeleid van Zeist.

Niet alle effecten van de woonvisie 2016 - 2020 zijn al zichtbaar. Nieuwbouwplannen kosten tijd. Woningen die de afgelopen jaren gebouwd zijn of nu gebouwd worden, zijn vaak nog plannen van voor de woonvisie. Dit betekent dat de effecten van de woonvisie nog niet direct zichtbaar zijn in de samenstelling van de woningvoorraad. Ook heeft de gemeente op een groot deel van de woningvoorraad geen invloed. Het overgrote deel van de woningen staat er al en wordt bewoond. De meeste de inwoners zijn de afgelopen drie jaar niet van woning veranderd. Wel hebben we zicht op de plannen die sinds de nieuwe woonvisie zijn ontwikkeld en projecten die opgestart zijn. Ook is er de uitvoering van prestatieafspraken met corporaties, waar de woonvisie als kader voor dient.

Opbouw evaluatie

Allereerst wordt in algemene zin gekeken naar de woonvisie. Welke functie heeft de woonvisie binnen de gemeente Zeist en waar lopen gebruikers tegenaan? Vervolgens wordt de woonvisie inhoudelijk tegen het licht gehouden. Er zijn 6 thema's benoemd in de visie. Voor de meeste thema's zijn er ambities, vraagstukken en oplossingsrichtingen. Per thema wordt gekeken wat er is bereikt. De evaluatie wordt afgesloten met een aantal aanbevelingen. Deze aanbevelingen vormen de basis voor het proces voor actualisering van het woonbeleid.

2. Functioneren van de woonvisie

Woonbeleid binnen de gemeente heeft twee formele functies. Allereerst biedt het woonbeleid kader voor nieuwbouwontwikkelingen. Op basis van het gemeentelijk woonbeleid kan medewerking worden verleend aan omgevingsvergunningen en een bestemmingsplan worden gewijzigd. Daarnaast vormt het gemeentelijk woonbeleid de basis voor prestatieafspraken met corporaties. In dit hoofdstuk gaan we in op beide functies.

2.1 Algemeen functioneren van de woonvisie

De woonvisie geeft de ambities van de gemeente Zeist weer op het gebied van wonen. Het gaat hierbij in op doelgroepen die specifieke aandacht vragen, uitgangspunten voor nieuwbouw, duurzaamheid, wonen en zorg en vitale wijken. De woonvisie geeft de minimale eisen voor het woonbeleid. In projecten kunnen er aanvullende eisen gesteld worden. Dit biedt enerzijds flexibiliteit en sluit aan bij de wens om afwegingen te maken die passen bij een specifiek project. In het rekenkameronderzoek over de prestatieafspraken wordt ook de keerzijde benoemd, namelijk dat de woonvisie geen echte opdracht aan het college is om ambities en doelen te realiseren¹. Ook zijn de ambities in de woonvisie abstracter, en is het daarom lastiger vast te stellen in hoeverre doelen bereikt zijn, en of bijvoorbeeld prestatieafspraken bijdragen aan de ambities van het woonbeleid. Corporaties zijn juist tevreden over het abstractieniveau van de woonvisie. Het geeft heldere en realistische ambities. In de prestatieafspraken is er ruimte om de ambities te vertalen in concrete acties.

De algemene indruk van de woonvisie 2016 - 2020 is dat deze vernieuwend en ambitieus was op het moment van vaststellen en goed gefunctioneerd heeft, maar inmiddels is ingehaald door de tijd. Vernieuwende ambities van toen, zijn dagelijkse praktijk van vandaag. Langer zelfstandig wonen is geen keuze meer, maar een gegeven omdat de alternatieven nog maar beperkt zijn. Ook duurzaamheid is geen keuze meer, maar noodzaak en deels wettelijk vastgelegd (aardgasloos bouwen). De uitgangspunten zijn daarmee veranderd, maar de richting van de woonvisie is nog altijd actueel: iedereen moet ongeacht inkomen, leeftijd of gezinssamenstelling een fijne plek kunnen vinden om te wonen in Zeist.

2.2 Woonvisie als kader voor nieuwbouwontwikkelingen

De woonvisie vormt een belangrijke basis voor nieuwbouwontwikkelingen. Het geeft de ambities weer, welke gedeeltelijk bereikt kunnen worden door nieuwbouw. De meeste aandacht in bij nieuwbouwprojecten gaat uit naar de differentiatie in de woonvisie. De strakke differentiatie biedt zowel naar ontwikkelaars als naar inwoners een helder kader en daarmee een duidelijk uitgangspunt voor nieuwbouwontwikkelingen. Dit draagt in sterke mate bij aan de ambitie voor een gedifferentieerd woningaanbod. Deze differentiatie richt zich alleen op prijssegmenten, niet op kwaliteit van de woningen. Zo wordt gestuurd op het aandeel goedkoop, middelduur en duur, maar niet welk woningtype er dan gebouwd wordt. Dit sluit

¹ [Rigo, 2018: Prestatieafspraken...meer dan een rituele dans?](#)

aan bij de wens voor flexibiliteit, maar beperkt de sturingsmogelijkheden. De huidige prijsgrenzen van de differentiatie waren passend toen de woonvisie werd opgesteld. Er is voor deze prijzen geen indexatie opgenomen in de woonvisie. Inmiddels sluiten de grenzen niet meer aan bij de huidige marktprijzen en de aangescherpte ambities voor bijvoorbeeld duurzaamheid. In hoofdstuk 3.2 gaan we hier verder op in.

Op andere uitgangspunten uit de woonvisie wordt in mindere mate gestuurd. Zo wordt in aanloop naar nieuwbouwontwikkelingen bijvoorbeeld wel besproken voor welke doelgroepen een locatie geschikt zou zijn, maar die keuze is uiteindelijk aan de ontwikkelaar. Hier zijn geen kaders voor opgenomen in de woonvisie. Ambities voor duurzaamheid zijn ingehaald door de notitie Ambities voor duurzaam bouwen, vastgesteld door de raad in 2017. Dit zorgt soms voor onduidelijkheid. Ontwikkelaars komen met een voorstel wat aansluit bij de woonvisie (energieneutrale bouw), maar niet bij de actuele ambities, namelijk nul-op-de-meter. Op dit onderdeel is dan ook actualisatie nodig, om te zorgen voor eenduidige ambities en definities van duurzaam bouwen in het gemeentelijk beleid.

Conclusie: de differentiatie voor nieuwbouw biedt een helder kader wat bij alle nieuwbouwontwikkelingen het uitgangspunt is. Hierbij wordt echter alleen gestuurd op prijssegmenten, niet op kwalitatieve kenmerken zoals woningtype of geschiktheid voor bepaalde doelgroepen. Dit sluit aan bij de gedachte uit de woonvisie om ruimte te bieden voor flexibiliteit en woningbouw aan te laten sluiten bij de behoefte in de wijk. Wel beperkt het de mogelijkheden om te sturen op bouw voor bepaalde doelgroepen. Bij actualisatie van het woonbeleid zou het daarom goed zijn om hierover in discussie te gaan: welke sturingsmogelijkheden zijn er, in hoeverre is sturing wenselijk en op welke kwaliteit (doelgroepen, woningtypen, of andere kwalitatieve eisen).

2.3 Woonvisie als basis voor prestatieafspraken

Jaarlijks maken gemeente, woningcorporaties en de huurdersorganisaties prestatieafspraken. De rekenkamer heeft in 2017/2018 onderzoek gedaan naar de effectiviteit van het maken van prestatieafspraken en de rol van de gemeenteraad daarbij. Hierin werd geconcludeerd dat de algemene doelen uit het woonbeleid goed vertaald worden naar prestatieafspraken. De woonvisie wordt gezien als verhaal op hoofdlijnen, wat vervolgens op projectniveau verder vorm krijgt. Dit zorgt voor flexibiliteit en vormt geen belemmering voor het maken van prestatieafspraken. Corporaties delen deze mening, ook zij vinden de woonvisie een goed uitgangspunt voor de prestatieafspraken. Zij geven aan dat de ambities voor gemengde wijken, kansen voor iedereen en huisvesting van specifieke doelgroepen nog altijd actueel zijn, maar de invulling toe is aan actualisatie.

In het rekenkameronderzoek is aangegeven dat er vanuit de raad behoefte is aan meer zicht op de resultaten: in hoeverre de afspraken ook gerealiseerd worden en hoe deze resultaten bijdragen aan de ambities van het woonbeleid. Om dit goed te kunnen doen, is er een heldere relatie nodig tussen ambities uit de woonvisie en de acties uit de prestatieafspraken. De manier van monitoring en evaluatie van de prestatieafspraken is daarmee een aandachtspunt voor actualisatie van de woonvisie en de prestatieafspraken.

Naast dat de woonvisie basis vormt voor de prestatieafspraken, gebruiken de corporaties de visie ook voor het ondernemingsplan en de portefeuille strategie. De woonvisie is dan ook een belangrijk document voor het beleid van corporaties, wat het belang van actueel woonbeleid benadrukt.

Conclusie: de woonvisie sluit op hoofdlijnen aan bij gewenste prestatieafspraken. De woonvisie is echter ingehaald door de tijd. De vernieuwende ambities uit 2016 zijn de standaard onderdeel geworden van het beleid bij corporaties, bijvoorbeeld als het gaat om flexibiliteit (maatwerk, jongerencontracten) en werken aan duurzaamheid. Dit vraagt om actualisatie, waarmee de uitgangspunten van het woonbeleid aansluiten bij deze tijd. Bij actualisatie van het woonbeleid moet aandacht besteed worden aan de monitoring van de prestatieafspraken in relatie tot het woonbeleid, zodat er meer zicht is op de resultaten.

3. Evaluatie per thema

De woonvisie Zeist 2016 - 2020 is opgedeeld in 6 thema's: doelgroepen, nieuwbouw en differentiatie, sociale huur, duurzaamheid, wonen en zorg en vitale wijken. De meeste thema's geven een ambitie, vraagstukken en oplossingsrichtingen. Deze indeling is gebruikt voor de evaluatie. Het ene thema is in de woonvisie uitgebreider aan bod gekomen dan het andere thema. Dit leidt ook in de evaluatie tot een verschil in detailniveau per thema.

3.1 Doelgroepen

Het uitgangspunt van de woonvisie is Zeist voor iedereen: iedereen die hier wil wonen moet zich thuis kunnen voelen in Zeist en gelijke kans maken op passende woonruimte. In dit hoofdstuk zijn doelgroepen benoemd die specifieke aandacht nodig hebben. Deze doelgroepen worden in onderstaande tabel benoemd. De oplossingsrichtingen bij dit thema zijn niet per doelgroep, maar in zijn algemeenheid benoemd. Vandaar dat deze ook in de evaluatie niet per doelgroep staan beschreven.

Tabel 1 Resultaten thema doelgroepen

Doelgroep	Vraagstuk of ambitie	Oplossingsrichting	Resultaat
Starters	<ul style="list-style-type: none"> - Kansen voor lokale jongeren en 'young professionals'. - Groei van Utrecht Science park biedt kansen hoogopgeleide jongeren naar Zeist te trekken. Goed opgeleide jongeren zijn belangrijk voor versteviging van sociale samenhang en draagvlak voor voorzieningen. 	<p>Meer aandacht voor flexibiliteit en creativiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doorstroom woningen - Tussenvorm eigen woning/kamerbewoning - Start of opstartwoning - Diversiteit aan woonvormen - Ontwikkeling van tiny houses (woningen tot 50m²) - Mogelijkheden voor mantelzorgwoningen - Inzet middeldure huur om middeninkomens te kunnen huisvesten. 	<p>Er is de afgelopen jaren gewerkt aan de kansen voor jongeren. Denk aan jongerencontracten, waarbij woningen specifiek worden aangewezen voor jongeren, loting en nieuwbouw van betaalbare woningen in het kader van de Versnellingsopgave. Ook worden er nog altijd startersleningen verstrekt. Door de aantrekkende woningmarkt is het er echter niet makkelijker op geworden. Starters zijn tijdens de crisis vaak in het voordeel, zij hebben geen huis te verkopen, maar in het nadeel in tijden van hoge woningprijzen. Het is moeilijk een hypotheek te krijgen en wachttijden voor huurwoningen zijn lang, waar met name jongeren en ook herstarters last van ondervinden.</p>
Herstarters	<ul style="list-style-type: none"> - Kansen voor groep die na bijvoorbeeld relatiebeëindiging opzoek is naar (tijdelijke) woonruimte. 	<p>Ruimte zoeken binnen bestaande (landelijke) wetgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behoud inschrijfduur bij acceptatie woning, om doorstroming te 	<p>De Versnellingsopgave zet in op meer betaalbare woningen, onder andere voor deze groep. Zo worden er de komende jaren verschillende projecten opgeleverd met kleine betaalbare woningen. Corporaties verhuren woningen in afwachting van</p>

		<p>stimuleren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inzetten op lokaal maatwerk - Experimenten met bijvoorbeeld ingroei huur - Helderheid over status woonruimte bij het delen van een voordeur, i.v.m. sociale regelingen. - Ruimte voor experimenten met nieuwe woonvormen <p>Voor inwoners met zorg- of ondersteuningsbehoefte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Passende vormen van begeleiding wordt geregeld - Woonvormen houden rekening met leefstijlen, zodat leefbaarheid gewaarborgd wordt - Zichtbaarheid en bereikbaarheid onderdeel van het wonen (laagdrempelige participatie) 	<p>sloop of renovatie tijdelijk aan spoedzoekers. Net als voor starters geldt echter dat deze groep het nog steeds moeilijk heeft. In de uitvoeringsagenda van de Maaltijd van Zeist is hier dan ook extra aandacht voor gevraagd.</p>
Zorgvragers	<ul style="list-style-type: none"> - Extramuralisering van de zorg. - Voldoende passende woonvormen. 		<p>Er zijn verschillende nieuwe woonzorgconcepten ontwikkeld de laatste jaren. Denk aan de realisatie van twee pitstops van het Leger des Heils en Hart van Austerlitz waar een plek wordt gecreëerd voor mensen met een zorgvraag, die daardoor het dorp niet hoeven te verlaten. Een ander voorbeeld is de Magic Mix in het oude kantoor van Seyster Veste. Hier worden bewoners met zorgvraag gecombineerd met bewoners zonder zorgvraag. Daarnaast zien we grote bereidheid vanuit zorgaanbieders om met nieuwe concepten te komen. Als gemeente hebben we hierbij meer behoefte aan sturing: welke concepten dragen bij in Zeist en hoe zorgen we voor een goede balans tussen reguliere huisvesting en woon-zorgconcepten.</p>
Ouderen	<p>Niet de leeftijd, maar levensfase/levensgebeurtenis (kinderen uit huis) of zorgbehoefte leidt tot veranderende woonvraag. Hierbij zijn er twee typen ouderen te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bewust anticiperend: ouderen die verhuizen zonder dat er al direct een noodzaak is. - Noodgedwongen: ouderen die door veranderingen in gezondheid of het sociale netwerk moeten verhuizen. 		<p>De laatste jaren is er meer aandacht gekomen voor de bouw van appartementen. Bij nieuwbouw zijn deze woningen in de regel geschikt voor ouderen: gelijkvloerse woningen met lift. We zien daarbij een variëteit van betaalbare appartementen gebouwd door corporaties, tot meer exclusieve woonvormen. Bij de betaalbare appartementen is vaak gebruik gemaakt van lokaal maatwerk, waarbij ouderen met een eengezinswoning in de buurt voorrang kregen. Bijvoorbeeld bij Eldorado in Zeist West. Dit is van grote meerwaarde voor de doorstroming.</p>
Statushouders	<ul style="list-style-type: none"> - Grote instroom van vluchtelingen leidt tot hogere vraag naar sociale huurwoningen voor mensen met verblijfstatus - Extra woningen toevoegen om kansen voor andere woningzoekenden niet te laten 		<p>Tijdens de grote instroom zijn creatieve oplossingen bedacht zoals kamergewijze verhuur. Door de inzet van corporaties bleef Zeist altijd goed op schema bij de huisvesting van statushouders. Wel leidde dit tot minder beschikbare woningen voor starters. De zoektocht naar extra huisvesting om dit te compenseren heeft geleid tot de Versnellingsopgave.</p>

afnemen.

Daarmee is invulling gegeven aan de ambitie om extra woningen toe te voegen.

Inmiddels daalt de taakstelling voor huisvesting van statushouders, waarmee de huisvestingsopgave voor deze groep steeds kleiner wordt. Hoe de huisvestingsopgave voor deze groep zich in de toekomst ontwikkeld is moeilijk te voorspellen.

De Versnellingsopgave zet in op betaalbare en daarmee vaak kleinere woningen, welke bijna voor alle genoemde doelgroepen gewenst zijn. In de praktijk zien we bij kantoortransformatie veel kansen. Knelpunten in de realisatie zitten op parkeren en de impact op de buurt. De discussie bij Lenteleven / Utrechtse weg is hier een goed voorbeeld van.

Daarnaast hebben corporaties meer aandacht gekregen voor flexibiliteit, wat bijdraagt aan de kansen voor met name starters en herstarters. Ook zien zij dat de groep 'zorgvragers' steeds meer aandacht vraagt, waaronder bijvoorbeeld uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Corporaties krijgen daarmee steeds meer huurders die een bepaalde vorm van begeleiding nodig hebben. Het Magic Mix project Seyster Veste aan de Zeisteroever is een goed voorbeeld hoe hierop wordt ingespeeld.

Ook doorstroming biedt kansen. Er zijn verschillende projecten waarbij ouderen uit de omgeving met voorrang naar nieuwe appartementen konden verhuizen, bijvoorbeeld Eldorado in Zeist West en binnenkort de appartementen aan de Cornelis Vlotlaan. Hierdoor hebben ouderen een passende woning in hun omgeving en komen er woningen vrij voor gezinnen, die voor een deel weer starterswoningen achterlaten. De doorstroming wordt per 1 juli 2019 bevorderd met de nieuwe huisvestingsverordening. Hierin is opgenomen dat woningzoekenden 75 procent van de inschrijfduur kunnen behouden bij acceptatie van een nieuwe woning.

Tot slot is er een pilot gestart voor Tiny Houses. In het Waterwingebied zal naar verwachting in de loop van 2019 plek zijn voor 6 Tiny Houses. Deze eerste paar woningen zullen geen oplossing bieden voor alle genoemde doelgroepen, maar de pilot kan wel een opstap bieden om meer van dergelijke projecten te starten.

Reflectie:

Er is aandacht besteed aan de doelgroepen benoemd in de Woonvisie met nieuwbouwplannen, nieuwe contractvormen, tijdelijke huisvesting en pilots voor bijvoorbeeld doorstroming. De krappe woningmarkt maakt echter dat zeker starters en herstarters, maar ook middeninkomens het nog altijd moeilijk hebben. Het zou daarom goed zijn om te kijken of de nieuwe mogelijkheden, zoals jongerencontracten, meer kunnen worden ingezet. De groepen zelf zijn nog altijd actueel, al concentreert de aandacht zich steeds meer op zorgvragers. De uitstroom uit instellingen moet gefaciliteerd worden en deze groep vraagt net wat meer aandacht dan reguliere huurders.

3.2 Nieuwbouw en differentiatie

Het hoofdstuk nieuwbouw en differentiatie richt zich op de woningen die aan de woningvoorraad toegevoegd zouden moeten worden. Ook hierbij is overkoepelende ambitie leidend dat de totale woningvoorraad een afspiegeling moet zijn van de behoeftes in de samenleving. Er wordt belang gehecht aan wijken met diversiteit aan bewoners naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling. Nieuwbouw moet een goede aanvulling zijn op huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoefte in de wijk.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat betaalbaarheid het grootste knelpunt is bij het vinden van een geschikte woning. Een deel van de nieuwbouw moet dan ook betaalbaar zijn voor mensen met een laag- en middeninkomen. Ook moet nieuwbouw passen in de omgeving en een toevoeging zijn op de bestaande voorraad. Dit vraagt een goede balans in de draagkracht van wijken en de ambitie voor voldoende betaalbare woningen.

Ook de gewenste kwaliteit komt naar voren, bijvoorbeeld dat goedkope woningen best kleiner mogen zijn (tabel 2). Dit zien we gebeuren in projecten uit de Versnellingsopgave, waar ook kleine woningen worden gebouwd. Toch blijkt vooral de differentiatie op prijsniveau leidend in projecten, omdat hier hard op gestuurd kan worden. Het woningtype en voor wie er gebouwd wordt is ingewikkelder om op te sturen, zeker als het particulier eigendom betreft. Dit vraagt wel aandacht bij het actualiseren van het woonbeleid. De vraag is dan welke sturingsmogelijkheden er zijn, in hoeverre meer sturing wenselijk is en zo ja, op welke kwaliteit er meer sturing nodig is.

Tabel 2 Differentiatie met benoemde kwaliteit

Segment	Prijsniveau	%	Kwaliteit
Goedkoop	Huur: sociaal, tot €710 Koop: tot €200.000	25 - 35	Huur: > 40m ² , eenpersoonshuishoudens, starters Koop: startende gezinnen, doorstromers
Middelduur	Huur: tot €900 Koop: €200.000 tot €300.000	35 - 45	Huur: > 40m ² : eenpersoonshuishoudens, starters 60 - 80m ² : doorstromers, jongeren en herstarters. Ouderen: levensloopbestendig, ruim, nabij voorzieningen.
Duur	Huur: vanaf €900 Koop: vanaf €300.000	20 - 30	Ouderen: ruim, hoge kwaliteit, voorzieningen, evt. combinatie met zorg.

Tabel 3 resultaten thema nieuwbouw en differentiatie

Ambitie	Vraagstuk	Oplossingsrichting	Resultaat
<p>Evenwichtige samenstelling van de bevolking en diversiteit in wijken</p>	<p>Er zijn geen grote tekorten aan bepaalde woningtypen, maar doelgroepen hebben moeite om een geschikte woning te vinden. Betaalbaarheid is hierbij het grootste knelpunt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Woningdifferentiatie voor heel Zeist, met woningen voor alle inkomensklassen. - Elk project moet in principe voldoen, omdat projecten per aanvraag worden beoordeeld. - Om zwaarwegende redenen kan worden afgeweken van de differentiatie. Initiatiefnemer moet noodzaak aantonen. Afhankelijk van projectgrootte is hiervoor een besluit van college of raad voor nodig. - Nadere invulling differentiatie (huur/koop, eengezins-/meergezinswoning) is flexibel 	<p>Door woonvisie en versnellingsopgave zijn er de laatste jaren veel gedifferentieerde woningbouwplannen tot stand gekomen. De differentiatie biedt voor ieder nieuwbouwplan een gelijk vertrekpunt.</p> <p>Wel wordt er met enige regelmaat afgeweken van de differentiatie. Sommige ontwikkelaars verlagen het woningaantal onder de 10, zodat gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling die geboden wordt in de woonvisie. Ook de financiële haalbaarheid leidt regelmatig tot afwijkingen. Het is daarbij vaak de combinatie van eisen die het probleem vormen. Bijvoorbeeld nul op de meter in combinatie met de differentiatie.</p> <p>De flexibiliteit in huur/koop leidt bij particulier grondeigendom voornamelijk tot koopwoningen. Bij gemeentelijk grondbezit wordt er wel gestuurd op sociale huur en middeldure huur, wat terug te zien is in projecten zoals de Clomp. Ook ontwikkelaars realiseren sociale huur. In dat geval is van belang dat er goede afspraken zijn voor hoe lang deze woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep.</p> <p>De vraag is dan hoe lang de woningen daadwerkelijk beschikbaar blijven voor de doelgroep. Dit vraagt daarom om goede afspraken.</p> <p>De prijsgrenzen van de differentiatie worden in projecten als een belemmering ervaren. Er is voor de prijzen geen indexatie opgenomen. Alleen voor sociale huur gebeurt dit, omdat hier landelijke regels voor gelden. Door gestegen bouwkosten en duurzaamheidseisen sluiten de prijsgrenzen niet aan bij de kwaliteit die gebouwd wordt. Dit heeft de volgende gevolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projecten met starterswoningen worden als goedkoop opgeleverd, maar anderhalf jaar later in de categorie 'duur' doorverkocht. Ditzelfde geldt vaak voor middeldure woningen, welke ook vaak goedkoper worden aangeboden dan de marktwaarde. Het leidt tot een disproportioneel voordeel en

- dat de woningen snel uit het beoogde segment verdwijnen.
- Om de goedkope woningen te compenseren, worden woningen in de dure categorie meteen erg duur (> €500.000). Hierdoor ontstaat er een gat in woningen tussen de €300.000 en 500.000. Voor de doorstroming is ook juist deze categorie woningen van belang.
 - Woningen voldoen niet altijd aan de duurzaamheidsambities, omdat dit financieel niet haalbaar is. Of er wordt afgeweken van de woonvisie, om aan de duurzaamheidsambities te voldoen.

Reflectie

De woningdifferentiatie is van grote meerwaarde voor woningbouwontwikkeling in Zeist. Ook als niet altijd 100 procent voldaan wordt aan de differentiatie, begint ieder woningbouwplan met dezelfde uitgangspunten en een gesprek over de mogelijkheden voor goedkope of middeldure woningen. De differentiatie is ook belangrijk in participatie omdat het een helder kader biedt: bij ieder project vragen we een mix van goedkoop, middelduur en duur, dus ook op deze locatie. Dit is extra belangrijk omdat sociale huurders en woningzoekenden over het algemeen bijna niet deelnemen aan participatietrajecten. Dit zijn vooral omwonenden die al een woning hebben, en daarmee een ander belang hebben bij de participatie.

Wel is er behoefte aan actualisatie van de differentiatie. De uitdaging wordt hierbij om te komen tot een verdeling die leidt tot haalbare plannen, met woningen die marktconform zijn en passen bij de verschillende doelgroepen als het gaat om kwaliteit (bijv. woningtype en woninggrootte) en betaalbaarheid. Dit is een uitdaging die in samenspraak met partners en de samenleving moet worden opgepakt.

3.3 Sociale huur

Het uitgangspunt bij het thema sociale huur was dat de sociale voorraad voldoende van omvang was om aan de vraag te voldoen, maar dat particuliere sociale voorraad een risico vormde. Deze voorraad kon immers deels verdwijnen door liberalisatie of verkoop van de woningen. Anno 2019 zien we dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen onder druk staat. De woningmarktanalyse (Companen, 2019) laat zien dat de schaarste groot is in de regio Utrecht, maar ook in Zeist en dat er behoefte is aan betaalbare woningen in zowel het goedkope en het middensegment. In de praktijk zien we dat hier de laatste jaren al naar gehandeld wordt. Met de versnellingsopgave is juist ingezet op het toevoegen van goedkope en middeldure huurwoningen. Deze plannen zijn echter nog in voorbereiding of in aanbouw, dus de woningen die het genereert zijn nog niet op de markt gebracht.

Een ander uitgangspunt was het streven voor kwalitatieve vernieuwing door nieuwbouw en renovatie. Dit streven is nog altijd actueel. De corporaties hebben de afgelopen jaren verschillende projecten in gang gezet, woningen opgeleverd en er zit nog het nodige in de pijplijn. Deze nieuwbouw biedt kansen voor alle doelgroepen die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen, zoals (kwetsbare)senioren, jongeren, éénouder gezinnen en ook kwetsbare doelgroepen zoals uitstroom uit instellingen, een andere ambitie uit de woonvisie.

Tabel 4 Resultaten thema sociale huur

Onderwerp	Vraagstuk of ambitie	Oplossingsrichting	Resultaat
Differentiatie	Buurt met eenzijdige woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - Creatief toewijzen en maatwerk, binnen regels Huisvestingsverordening - Samenwerking maatschappelijke organisaties - Nieuwbouw: aanvulling op wijk, niet meer van hetzelfde. 	Er is door corporaties meer ingezet op lokaal maatwerk, waaronder doorstroomprojecten en gerichte toewijzing bij nieuwbouw. Bijvoorbeeld voorrang voor ouderen uit de buurt of voor startende gezinnen. Op deze manier vormt nieuwbouw een aanvulling op de wijk, waar de inwoners van de wijk ook echt van profiteren.
Betaalbaarheid	Slaagkans primaire doelgroep moet op peil blijven	<ul style="list-style-type: none"> - Toewijzing: 70% totale aanbod onder 2e aftoppingsgrens (€ 651,03, prijspeil 2019). 25% voor gezinnen (min. 4 kamers). - Nieuwbouw: kleine betaalbare woningen onder 2e aftoppingsgrens - Samenwerking sociaal team: betalingsproblemen signaleren en aanpakken. - Doorstroming scheefwoners door 	Beide lokale corporaties halen de doelstelling dat 70% van het aanbod onder de aftoppingsgrens blijft. Nieuwbouw van corporaties is veelal relatief klein en daarmee betaalbaar. Er is meer aandacht gekomen voor het signaleren en aanpakken van betalingsproblemen. Er zijn stappen gemaakt, maar er is nog veel ruimte voor verbetering. Bijvoorbeeld in de afstemming van werkwijzen tussen corporatie en sociaal team. Het aantal scheefwoners is afgenomen de laatste

		aanbod in nieuwbouw	jaren. Dit door huurkortingen en hulp bij verhuizen bij dure scheefhuur, en door inkomensafhankelijke huurverhogingen bij goedkope scheefhuur.
Flexibiliteit	Oplossing vinden voor jongeren, spoedzoekers, uitstroom uit instellingen	<ul style="list-style-type: none"> - Tijdelijke contracten - Loting - Behoud wachttijd na verhuizing - Transformatie kantoorpanden - Kleinere woningen, evt. gedeelde voorzieningen 	<p>Corporaties hebben de afgelopen jaren verschillende pilots gedraaid en nieuwe contracten ingevoerd. Er worden woningen verhuurd met tijdelijke jongerencontracten, in aanloop naar sloop of renovatie worden woningen tijdelijk verhuurd aan spoedzoekers en er worden verschillende kantoren omgezet naar wonen, bijvoorbeeld het oude kantoor van Seyster Veste.</p> <p>Ondanks deze successen, is het huisvestingsprobleem voor jongeren, spoedzoekers en uitstroom echter nog niet opgelost. De druk op de woningmarkt maakt dat deze groepen het alsnog moeilijk hebben.</p> <p>In de nieuwe huisvestingsverordening (per 1 juli 2019) is wel opgenomen dat huurders wachttijd mee kunnen nemen na verhuizing. De verwachting is dat dit zal leiden tot meer beweging in de sociale huursector.</p>
Beschikbaarheid	Totale voorraad moet tenminste 8.000 blijven. Sociale huur van particuliere zorgen voor risico: liberalisatie, verkoop.	<ul style="list-style-type: none"> - Zoeken naar mogelijkheden sociale huur corporaties - Nieuwbouw: klein, betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Niet bouwen voor een afzonderlijke doelgroep. - Prestatieafspraken over o.a. verkoop woningen. Totale aanbod mag niet afnemen. - Inzetten op doorstroming ouderen: maatwerk, gesprekken, aanbod creëren. 	De totale voorraad sociale huurwoningen is 8.700, en daarmee ruim boven de 8.000. Zoals eerder beschreven worden er in het kader van de Versnellingsopgave betaalbare woningen toegevoegd door corporaties. Een deel van de nieuwbouw richt zich specifiek op ouderen, bijvoorbeeld het project aan de Cornelis Vlotlaan.
Kwaliteit/ Duurzaamheid	Woonlasten mogen niet toenemen. Niet alleen fysiek, ook stimuleren op energiezuiniger leven.	<ul style="list-style-type: none"> - Gemiddeld label B in 2021 - Woonlasten mogen niet toenemen voor huurders als gevolg van verduurzaming - Huurders stimuleren duurzaam te leven - Vorderingen worden jaarlijks gemeld - Concrete verduurzamingsprojecten in 	<p>RKWBV heeft het streven voor label B reeds gehaald. Woongoed heeft een grotere en uitdagendere woningvoorraad, met veel relatief oude en slecht geïsoleerde woningen. Ook zij werken aan het behalen van gemiddeld label B in 2021.</p> <p>Beide corporaties werken aan duurzaamheid met bijvoorbeeld de nieuwbouw van 8 nul-op-de-</p>

		prestatieafspraken - Ook aandacht voor levensloopbestendige woningen bij renovatie.	meterwoningen, renovatieprojecten waarbij isolatie een belangrijk onderdeel is en er worden steeds meer zonnepanelen geplaatst. Ook zijn er energieboxen uitgedeeld aan zittende huurders om hen te helpen om te besparen op energie en daarmee ook op de kosten.
Leefbaarheid	Onder druk door toename kwetsbare groepen, beperktere mogelijkheden voor corporaties vanuit woningwet	- Samenwerking - Wijkgericht werken - Inzet in prestatieafspraken	De afgelopen jaren is er meer samenwerking ontstaan in de wijk met de sociale wijkteams. Partners in de wijk weten elkaar beter te vinden waardoor problemen eerder worden gesignaleerd en opgepakt. Daardoor zijn er bijvoorbeeld minder huisuitzettingen. Er is ook nog veel ruimte voor verbetering, bijvoorbeeld in de samenwerking tussen het corporaties en het sociaal team. Er zijn echter grote stappen gezet. Inmiddels is ook het project Vollenhoven Vooruit! gestart. In dit project wordt er niet alleen gekeken naar de fysieke of sociale verbetering van de wijk, maar juist de verbinding tussen fysiek en sociaal gelegd.

Reflectie:

Veel ambities of vraagstukken zijn omgezet in actie: meer flexibiliteit in huurcontracten en door het bieden van maatwerk, meer samenwerking in het kader van leefbaarheid en inzet op betaalbaar wonen. Daarmee zijn veel ambities in feite dagelijkse praktijk geworden. De aandacht in de sociale huursector verschuift steeds meer naar huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Deze groep huurders wordt groter en vraagt meer aandacht. Samenwerking met partners in de wijk is hierbij essentieel om deze groepen waar nodig te ondersteunen en leefbare wijken te houden. Het uitgangspunt dat de sociale woningvoorraad voldoende van omvang is klopt niet in de zin dat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. De krapte op de woningmarkt, uitstroom uit instellingen en huisvesting van statushouders vraagt om beschikbaarheid van betaalbare woningen. Tegelijkertijd zijn er betaalbare alternatieven nodig zodat bewoners met een hoger inkomen of een veranderde gezinssituatie de mogelijkheid hebben om door te stromen. Het tekort aan betaalbare woningen is een opgave voor de hele regio Utrecht, waar ook Zeist aan bijdraagt.

3.4 Wonen en Zorg

Bij het thema wonen en zorg staat zelfredzaamheid van de inwoners centraal. Daarbij is het belang geschetst om een woonomgeving te scheppen waar inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Ambitie	Vraagstuk	Oplossingsrichting	Resultaat
Zelfredzaamheid en eigen kracht, zo lang mogelijk zelfstandig wonen	<ul style="list-style-type: none"> - Zorg niet bepalend voor woonvorm, zorg kan aan woning worden toegevoegd. Flexibel gebruik woningen, woningen die meegroeien met behoefte van bewoners - Aandacht ouderen en GGZ - Faciliteren zorg aan huis enerzijds, en zorg binnen muren zorginstelling. 	<ul style="list-style-type: none"> - Levensloop bestendige woningen - Domotica - Blijverslening - Stimuleren en faciliteren van mantelzorgwoningen - Stimuleren groepswonen - Woonunits kleiner en minder luxe kan tijdelijk ook interessant zijn, woning hoeft niet altijd en direct optimaal te zijn - Aandacht voor gedeelde ruimtes en voorzieningen in de buurt - Aandacht voor omzien en sociale cohesie - Inzet op regionale afspraken uitstroom en woningtoewijzing bijzondere doelgroepen - Afspraken over sociaal beheer en integrale wijkaanpak 	<ul style="list-style-type: none"> - De laatste jaren zijn er verschillende woningen voor ouderen gebouwd, van sociale huurwoningen tot luxe appartementen. - Ook ontstaan er woonvormen voor bepaalde doelgroepen, zoals Pitstops van het Leger des Heils. Er is echter beperkt grip vanuit de gemeente op de specifieke woonvormen en de doelgroep die zij bedienen. Zorgorganisaties organiseren dit veelal zelf. Om meer grip te krijgen is er behoefte aan inzicht in de omvang en kenmerken van verschillende doelgroepen met een zorgvraag. Dit is een aandachtspunt voor de actualisatie van de woonvisie. - Blijverslening is er gekomen, maar is nog maar twee keer aangevraagd en één keer toegekend. Dit kan betekenen dat er beperkt vraag naar is, of dat inwoners onvoldoende op de hoogte zijn van het bestaan van deze lening. - Corporaties hebben een aantal woongroepen, welke ook bijdragen aan de sociale cohesie in buurten. - De noodzaak om regionaal samen te werken bij uitstroom is op de kaart gezet. Zeist had hierbij een rol als trekker.

Reflectie:

Op het gebied van wonen en zorg zijn er veel veranderingen geweest de laatste jaren. Veel verantwoordelijkheden zijn naar de gemeente gekomen. Op het gebied van wonen moeten we als gemeente ook nog zoeken naar onze rol: hoe zorgen we voor woonzorgconcepten die bijdragen aan goed leven in Zeist. Zo zien we een grote bereidheid bij zorgorganisaties om woonvormen te realiseren in Zeist, maar hebben we niet eenduidig stelling genomen over hoe we deze initiatieven beoordelen. De vraag bij actualisatie van de woonvisie is of het aankomt op maatwerk

per initiatief, of willen we gebruik maken van richtlijnen? En zo ja, welke afspraken zijn nodig? En hoe passen deze initiatieven binnen een wijk? De woonvisie biedt hierbij onvoldoende sturing. Dit thema in de woonvisie ging nog veel over ouderen, bijvoorbeeld met de blijverslening, en de fysieke kant van wonen en zorg. Dit is nog steeds belangrijk, maar we zien een verschuiving naar groepen met bijvoorbeeld een GGZ-achtergrond. Dit is een hele andere groep die andere behoeften heeft op het gebied van wonen en zorg. Meer inzicht in de omvang van de verschillende doelgroepen en de woonbehoeften kan helpen om uiteindelijk meer grip te krijgen. De vraag naar wonen met zorg in de wijk zal de komende jaren verder stijgen, onder andere door de decentralisatie van beschermd wonen en de toenemende vergrijzing.

3.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid in de woonvisie richt zich op een duurzame woningvoorraad en het verminderen van energieverbruik. Het streven is een energie neutrale woningvoorraad. De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn nader uitgewerkt in de Brede Milieuvisie en de notitie Ambitie voor duurzaam bouwen uit 2017.

Ambitie	Vraagstuk of ambitie	Oplossingsrichting	Resultaat
Verduurzamen bestaande bouw	Eigenaren stimuleren tot verduurzaming	Duurzaamheidsprogramma's, verbinden partijen, inspirerende projecten	<p>Vanuit Stichting Energie Zeist (Mijn Groene Huis) zijn woningeigenaren geadviseerd over het verminderen van hun energieverbruik door duurzaamheidsmaatregelen en/of duurzaam gedrag. In Samen Duurzaam Zeist werken inwoners, ondernemers en de gemeente samen aan acties die bijdragen aan een groen, gezond en duurzaam Zeist. Corporaties zetten stappen om hun voorraad in 2021 op gemiddeld label B te krijgen, dit is onderwerp van gesprek bij de prestatieafspraken.</p> <p>In 2019 hebben huurders van de woningcorporaties een energiebox aangeboden gekregen met passend energieadvies, dit was een samenwerking tussen corporaties, gemeente en Mijn groene huis. De gemeente heeft structureel geïnvesteerd in het verduurzamen van het eigen vastgoed.</p>
Energieneutrale nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw (klaar voor) energieneutraal - Investeringsvermogen corporaties (betaalbaarheid en beschikbaarheid gaan voor) 	<ul style="list-style-type: none"> - Vroeg in gesprek met initiatiefnemers - Inspirerende voorbeelden, delen expertise, partijen uitdagen. - Gesprek met corporaties en huurders. - Ook aandacht voor bredere duurzaamheid: groene wijken, speelvoorzieningen, ontmoeting stimuleren, toegankelijkheid. 	<p>De term 'energieneutraal' is niet duidelijk, omdat hier veel definities van zijn die ver uit elkaar liggen. De ambities uit de woonvisie zijn voor private partijen dan ook geconcretiseerd in de Notitie Ambitie voor duurzaam bouwen uit 2017. Hierin is de ambitie opgenomen dat nieuwbouw Nul-op-de-meter moet zijn. Dit geldt niet voor corporaties, omdat met hen jaarlijks prestatieafspraken over onder andere duurzaamheid worden gemaakt.</p> <p>Nul op de meter leidt soms nog tot discussie met projectontwikkelaars. Onderdeel van de discussie is de differentiatie uit deze woonvisie. Binnen de huidige prijsgrenzen is nul-op-de-meter moeilijk te realiseren. Dit terwijl potentiële kopers bij duurzame bouw meer hypotheek kunnen ontvangen.</p> <p>In 2018 8 nul-op-de-meter woningen in de sociale huur opgeleverd en wordt ook Flat 11 in Kerckebosch tot BENG (bijna-energieneutraal gebouw) verduurzaamd.</p>

Reflectie

Ambities voor duurzaamheid zijn geconcretiseerd in de notitie Ambitie voor duurzaam bouwen en ingehaald door landelijke opgaven en kaderstelling (CO₂-reductie en aardgasvrij bouwen). Belangrijk is om bij de actualisatie van de woonvisie te kijken hoe duurzaamheid het best opgenomen kan worden in het woonbeleid. We zien dat de duurzaamheidsontwikkelingen snel gaan, waardoor uitgangspunten voor nieuwbouw veranderen. Zo is werd duurzaamheid in deze woonvisie een jaar later al ingehaald door de Brede Milieuvisie. Daarnaast is het belangrijk dat aandacht wordt besteed aan de financiële impact van duurzaamheid, zowel voor ontwikkelaars als voor woningzoekenden. Tot slot is duurzaamheid breder dan alleen energiebesparing. Duurzaamheid gaat ook om bijvoorbeeld natuurinclusieve wijken en woningen en klimaatadaptatie.

3.6 Wijken en buurten

Het laatste thema richt zich op de vitaliteit van wijken. Het streven is om vitale wijken te hebben met een goede mix van inwoners en woningtypen, met ook voor de eigenheid van de diverse wijken. Dat betekent dat bij nieuwbouw gekeken wordt naar wat past bij de wijk. Ook richt het zich op samenwerking in de wijk om de vitaliteit, leefbaarheid en sociale cohesie waar nodig te verbeteren. Voor dit onderdeel zijn geen concrete ambities of oplossingsrichtingen benoemd.

Reflectie:

Dit onderdeel gaat verder dan wonen alleen. Het laat zien dat er oog moet zijn voor de wijk en wat de wijk nodig heeft. De flexibiliteit van deze woonvisie biedt deze mogelijkheid. Bij het actualiseren van de woonvisie kan gekeken worden of dit onderdeel concreter kan worden gemaakt, of kan worden opgenomen in de andere thema's. Vitale wijken vraagt aandacht omdat de leefbaarheid onder druk komt als gevolg van een toenemend aantal kwetsbare bewoners.

4. Conclusie en aanbevelingen

De woonvisie 2016 - 2020 was vernieuwend en ambitieus. Op veel punten heeft de woonvisie bijgedragen aan de doelstelling: een passende woning voor iedereen: gedifferentieerde nieuwbouw, meer flexibiliteit en inzet op betaalbare huisvesting.

Inmiddels is de woonvisie ingehaald door de tijd. De ambitie is nog altijd om inwoners van Zeist passend te laten wonen, maar de omstandigheden zijn veranderd. De woningmarkt is veel krappere geworden, scheiding van wonen en zorg legt meer druk op de reguliere woningvoorraad en de duurzaamheidsambities zijn aangescherpt. Woningzoekenden hebben het de afgelopen jaren niet makkelijker gekregen om een plek te vinden in Zeist. Door de gestegen woningprijzen als gevolg van schaarste staat de betaalbaarheid nog altijd onder druk. Dit maakt de ambitie om te blijven werken aan een passende woning voor iedereen nog altijd actueel. De manier waarop we dit kunnen bereiken moet worden aangepast aan deze tijd.

Aanbevelingen:

- Actualiseer de woonvisie 2016 - 2020, zodat verder gewerkt kan worden aan de ambities op het gebied van wonen, met actuele invulling van de manier waarop we dit kunnen bereiken.
- Zorg waar mogelijk voor concrete ambities. Op die manier kan er gericht gemonitord en geëvalueerd worden.
- Houd bij vaststelling van ambities rekening met veranderende omstandigheden. Neem bijvoorbeeld bij differentiatie op in hoeverre het mogelijk is de grenzen te indexeren en welke kaders daarvoor gehanteerd moeten worden.
- In navolging van het rekenkameronderzoek moet er ook in de actualisatie aandacht zijn voor communicatie met de gemeenteraad over het woonbeleid. Dit om de raad in staat te stellen de kaderstellende en controlerende functie goed te kunnen vervullen. Onderdeel hiervan is contact met corporaties en de monitoring en rapportage woonvisie, met aandacht voor de prestatieafspraken.

Aanbevelingen voor aanvullend onderzoek

In deze evaluatie is gekeken naar het functioneren van deze woonvisie, op basis van input van betrokkenen die direct met de woonvisie in aanraking komen. Voor de actualisatie van het woonbeleid zou het goed zijn aanvullend onderzoek te doen:

- Sturingsmogelijkheden in gemeentelijk woonbeleid
- Onderzoek naar de bewegingen in de Zeister woningmarkt: zorgt de nieuwbouw voor het gewenste effect?