

## Inbreng uit bijeenkomst woonvisie op 22 januari 2020, met reactie n.a.v. eerste concept woonvisie

### Thema: Betaalbaar wonen en doelgroepen

#### Introductie

Wonen staat volop in de belangstelling. In grote delen van Nederland is er een tekort aan woningen. Ook in Zeist zien we dit terug in hoge huizenprijzen en lange wachttijden voor huurwoningen. Veel groepen hebben het moeilijk (starters, middeninkomens, zorgvragers, ouderen en spoedzoekers).

Oplossingsrichtingen genoemd tijdens de thematafels en/of schriftelijk ingeleverd via een memo.

Oplossingsrichtingen	Reactie
<b><i>Wat kunnen we in Zeist doen binnen de bestaande voorraad om deze doelgroepen te helpen en de woningvoorraad beter te benutten?</i></b>	
<b>Bevorderen doorstroming</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorstroomprojecten bevorderen waarbij ouderen dezelfde huurprijs behouden en een passende woonruimte wordt aangeboden. Er wonen veel ouderen in grote eengezinswoningen. Deze bewoners verhuizen nu niet, omdat er geen betaalbaar alternatief is. Ook hebben veel ouderen wel degelijk wensen ten aanzien van het aantal slaapkamers in verband met hobby's of kinderen en kleinkinderen, die komen logeren.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 16.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt verwezen naar het doorstroomproject "van groot naar beter" in verschillende gemeenten. Ook het voorbeeld in de gemeente Utrecht wordt genoemd, waarbij de maximale huurverhoging 50 euro bedraagt.</li> </ul>	Van Groot naar Beter is net als in Utrecht, ook in Zeist van toepassing.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daarnaast wordt aangegeven dat vrijwilligers in dit traject hulp/ondersteuning kunnen bieden aan de ouderen.</li> </ul>	Deze aanbeveling bespreken wij met onze zorgpartners.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een huurgewenningsregeling toepassen voor doorstromers. Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten, kunnen soms in aanmerking komen voor een huurgewenningsregeling. Tussen de oude en nieuwe huurprijs zit vaak een prijsverschil. Met deze regeling wennen ze in een paar jaar tijd aan de nieuwe huur. Ieder jaar betalen ze een stukje meer. Wellicht kan deze regeling ook iets zijn voor doorstromers.</li> </ul>	Met de van Groot naar Beter regeling is dit punt ondervangen.
<b>Benutten bestaande grote woningen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realiseren van gezinshuizen voor jongeren. In de gemeente Zeist zijn veel grote woningen, zoals in Bosch en Duin. Mogelijkheden bieden om deze woningen te transformeren naar gezinshuizen.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9. Het beter benutten van de bestaande voorraad biedt kansen. Tegelijkertijd mag transformatie, splitsing of woningdelen niet ten koste gaan van de leefbaarheid en (beeld)kwaliteit in een gebied. Daarom wordt dit onderwerp nader uitgewerkt: onder welke voorwaarden kan dit wel?
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voordeursplitsing van grote woningen. Veel ouderen in grote woningen kunnen of willen hun woning niet verlaten. De woning wordt ze wel te groot. Ze zijn zelf niet in</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.

staat om de woning op te delen in twee woningen. Waarom gaan we deze bewoners niet actief faciliteren?	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Als huizen gesplitst worden zijn de huizen vaak niet meer herkenbaar en is het een totale verandering van de beeldkwaliteit. Dit pleit voor splitsing achter de voordeur.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Benut bij de grote woningen ook de tuinen. Er zijn veel grote tuinen. Zo kan er een seniorenwoning of een tijdelijke unit in de tuin geplaatst worden voor de zorg van de ouder. En kunnen we deze tuinen op één of andere manier ook niet benutten voor spoedzoekers?</li> </ul>	Het is vergunningsvrij mogelijk om een mantelzorgwoning in de tuin te plaatsen. Dit is wettelijk geregeld.
<b>Transformatie kantoorpanden/winkelpanden en gemengd wonen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kantoren transformeren naar woningen en hiermee huisvesting bieden aan combinatie van doelgroepen; studenten/ouderen of studenten/starters. Jongeren samen laten wonen met mensen met een hulpvraag.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9, 16 en 22.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Naast kantoorpanden, ook gebruik maken van leegstaande winkelpanden.</li> </ul>	Op p. 9 van de concept woonvisie wordt gesproken over leegstaande panden. Dit omvat ook winkelpanden.
<ul style="list-style-type: none"> <li>De Lindenhorst komt leeg. Rijksvastgoedbedrijf gaat het verkopen. Deze locatie inrichten voor ouderen gericht op wonen en zorg.</li> </ul>	Concrete projecten worden in de woonvisie niet genoemd. Deze aanbeveling zetten we door naar het projectteam.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd wonen; ouderen, jongeren, dementerenden.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 16 en 22.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Combineren huisvesting/woonvormen voor mensen met en zonder zorgvraag.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 22.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Laten we vooral goed om ons heen kijken naar bestaande panden/locaties. Kijk bijvoorbeeld naar het project Eikenstein. Geweldig wat daar gebeurt. Kunnen we daar het gemengd wonen niet proberen?</li> </ul>	Concrete projecten worden in de woonvisie niet genoemd. De opmerking over bestaande panden en gemengd wonen is meegenomen, zie p. 9, 16 en 22.
<b>Beschikbaarheid/toewijzing</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>1- en 2-kamerappartementen beschikbaar houden voor de sociale huur en niet verkopen.</li> </ul>	Met corporaties maken we afspraken over verkoop van woningen, zie p. 16 en 18.
<ul style="list-style-type: none"> <li>We zien een instroom vanuit Utrecht. Moeten we niet naar een toewijzingsbeleid dat inwoners uit Zeist voorrang krijgen.</li> </ul>	Het basisprincipe in Nederland is dat iedereen zich overal vrij mag vestigen. Regels over toewijzing van woningen in de regio en de gemeente Zeist zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening. Wel hebben we voor de sociale huur ruimte voor 25% maatwerk. Dit kan ingezet worden voor voorrang voor bepaalde doelgroepen. Dit wordt bijvoorbeeld ingezet door bij nieuwbouw van toegankelijke appartementen, voorrang te geven aan huurders uit de omgeving die hier behoefte aan hebben. Dit blijven we doen, zie pagina 16 en 18.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Huurbemiddeling aanbieden, zodat woningzoekenden sneller geholpen worden en weten waar ze terecht kunnen.</li> </ul>	We streven in Zeist naar eerlijke en transparante woonruimteverdeling. Via WoningNet ziet iedereen welk aanbod er is en kan iedereen reageren. Toewijzing via bemiddeling kan in uitzonderlijke gevallen worden toegepast.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rolstoeltoegankelijke woningen realiseren in bestaande bouw en nieuwbouw. In de huidige bestaande voorraad kunnen inwoners met een rolstoel niet tot nauwelijks terecht. Er zijn geen oplossingen en voldoende passende woningen</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9 en 22

<p>voor deze doelgroep beschikbaar. Neem in de ontwikkeling van plannen (zowel nieuwbouw als transformatie bestaande bouw) ook een aantal woningen op, die geschikt zijn voor mensen met een rolstoel.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen met een verkoopprijs tot € 250.000 worden vaak aangekocht door beleggers. Een oplossing hiervoor is het toepassen van een zelfwoonplicht, zoals in Amsterdam, waardoor de koper er ook zelf moet wonen.</li> </ul>	<p>Er wordt een 'gereedchapskist' uitgewerkt met maatregelen om te sturen op betaalbaarheid, zie p.12 van de concept woonvisie. De zelfbewoningsplicht is één van de instrumenten die hier onderdeel van uitmaakt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen uitzonderingen meer voor projectontwikkelaars bij sociale bouwprojecten.</li> </ul>	<p>De woningbouwdifferentiatie geldt in de basis voor ieder project, zie pagina 11 en bijlage 1.</p>
<p><b>Woonvormen/woonideeën</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studentenhuisvesting voor ouderen. Wel een eigen slaapkamer, maar een gezamenlijke keuken en woonkamer.</li> </ul>	<p>Op pagina 9 en in hoofdstuk 6 zoeken we naar innovatieve oplossingen, dit kan daar één van zijn.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meergeneratiewoningen zoals in Duitsland.</li> </ul>	<p>Zie voorgaande toelichting.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alternatieve bouwvormen; kleiner bouwen/kleiner wonen.</li> </ul>	<p>Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 17.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexwoningen realiseren voor starters, die snel een woning nodig hebben. Je kan voor een periode van 15 jaar een tijdelijke flexwoning neerzetten, die er in Zeist niet zijn.</li> </ul>	<p>Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 17.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woongroepen voor ouderen realiseren.</li> </ul>	<p>In de woonvisie wordt gesproken over woonvormen, zie H6.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer levensloopbestendige woningen en kangoeroewoningen.</li> </ul>	<p>Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 16 en p. 19. Ook is er veel aandacht voor de toegankelijkheid van de woningen, zie p 10. Kangoeroewoningen worden niet specifiek genoemd. Differentiatie in woningbouw en doelgroepen is meegenomen in H4 en innovatieve oplossingen komt terug op pagina 9 en in hoofdstuk 6. Dit kan daar één van zijn.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Premie-A woningen voor starters (koop).</li> </ul>	<p>Deze financieringswijze bestaat niet meer. Starters kunnen afhankelijk van hun situatie gebruik maken van de nationale hypotheekgarantie en/of de starterslening van de gemeente Zeist.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maak studio's voor alleenstaande (starters) in leegstaande panden.</li> </ul>	<p>In de woonvisie is aandacht voor alleenstaanden, zie p. 10 van de concept woonvisie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stimuleren van kamerverhuur. Op dit moment wordt kamerverhuur afgeraden of is zelfs niet toegestaan, terwijl dit voor veel mensen een goede oplossing kan zijn. Veel inwoners wonen alleen in een grote woning, waardoor zij ruimte beschikbaar hebben en spoedzoekers zijn hiermee op korte termijn geholpen.</li> </ul>	<p>Woning delen is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9. Kamers met aandacht is een lopend traject waar corporaties hun medewerking aan verlenen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met het verhuren van een kamer, moet de bewoner (in dit geval als verhuurder) niet gekort worden op huurtoeslag, zorgtoeslag, bijstandsuitkering enz. Het gaat hierbij om de zogenaamde kostendelersnorm. Hiervoor zullen dan andere normbedragen gehanteerd moeten worden. Ditzelfde geldt voor een inwonend kind van 21 jaar en ouder. Zij lopen vaak vast op de woningmarkt, maar als ze bij de ouders blijven wonen, worden de ouders gekort op de toeslagen/uitkering. Ook</li> </ul>	<p>Op pagina 17 zoeken we naar innovatieve oplossingen voor spoedzoekers. Dit kan daar één van zijn.</p>

goede voorlichting voor ouder/kind komt hierbij kijken. Dat kinderen zich tijdig (met 18 jaar) inschrijven voor een huurwoning.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hospitaverhuur in de gemeente introduceren.</li> </ul>	Hospitaverhuur is mogelijk binnen huidige regelgeving.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rusthuis; een woning beschikbaar stellen voor mensen in een crisissituatie.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 17
<ul style="list-style-type: none"> <li>Realiseren/stimuleren van kamers met aandacht. Er zijn ouderen, die een kamer beschikbaar hebben en affiniteit hebben met zorg. Wellicht kunnen zij iets betekenen voor jeugdzorgjongeren van 18 – 23 jaar.</li> </ul>	Kamers met aandacht is reeds in uitvoering in de gemeente Zeist.
<b>Wonen en zorg</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ouderen moeten langer zelfstandig blijven wonen. We hebben te maken met een dubbele vergrijzing. Om voldoende zorg te leveren en blijven leveren moet er een visie komen op wonen en zorg. Hoe gaan we de zorg regelen?</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie H6.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eén loket en één aanspreekpunt voor Wonen en Zorg.</li> </ul>	Kan onderdeel zijn van het plan van aanpak, zie p. 21.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouw aanleunwoningen bij verzorgingshuizen. Daar gaan senioren sneller heen.</li> </ul>	Er vindt een verschuiving plaats van grootschalige instellingen naar kleinschalige woonzorglocaties, zie p. 21.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliteren van burgerinitiatieven; als voorbeeld wordt een woonproject voor autistische kinderen genoemd. Zij zijn op zoek naar een geschikte locatie. Bestaande bouw is lastig omdat deze doelgroep behoefte heeft aan een prikkelarme omgeving. Zij zijn daarom geneigd om naar een nieuwbouwlocatie te kijken.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 21. Kadern voor woonzorginitiatieven staan vermeld op p. 23.
<b>Samenwerking</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Samenwerking tussen partijen versterken. Als je ergens gaat wonen en je bent afhankelijk van een uitkering, dan moet dit ook meteen geregeld zijn. Anders kom je meteen in de problemen, heb je direct een huurachterstand, geeft stress, enz. Dit duurt nu te lang en kan sneller. Vaak wordt een eerste stap wel gezet, maar ontbreekt de opvolging.</li> </ul>	Samenwerking is een belangrijk thema in de woonvisie en wordt genoemd op p. 15, 17, 18, 19, 20 en 22.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eerdere signalering bij huisuitzetting.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 17.
<b>Opmerkingen en vragen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>We moeten eerst vaststellen voor hoeveel mensen Zeist beschikbaar wil zijn.</li> </ul>	Aantal inwoners/woningen is geen doel op zich. Zeist wil inclusiviteit bieden. Iedereen doet mee en voor iedere doelgroep willen we passende woonruimte bieden. Het basisprincipe in Nederland is dat iedereen zich overal vrij mag vestigen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>We gaan geen hek om Zeist heen zetten.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mensen die in Zeist werken, kunnen hier geen woning vinden.</li> </ul>	Vergroten beschikbaarheid betaalbare woningen voor middeninkomens en meer aanbod voor spoedzoekers zijn speerpunten in de nieuwe concept woonvisie, zie p. 4
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wekelijks komen er in het huisvestingscafé inwoners, die dreigend dakloos worden. Het gaat veel over gescheiden mensen, soms over jongeren, die nog niet aan de beurt zijn. Voor deze doelgroepen is het lastig een oplossing te vinden. Nederland is een ontwikkeld land, behalve op het gebied van huisvesting.</li> </ul>	Spoedzoekers is één van de speerpunten in de concept woonvisie, zie p. 4

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Twee/drie jaar geleden is afgesproken dat er een inventarisatie zou komen van leegstaande panden. Is dit gebeurd? Deze inventarisatie is een eerste stap, zodat leegstaand onroerend goed een nieuwe bestemming kan krijgen. Zie als voorbeeld het oude kantoor van Seyster Veste waar nu 32 sociale huurappartementen komen met een gemengd wonen concept.</li> </ul>	<p>In het kader van de Versnellingsopgave is deze inventarisatie uitgevoerd. Verschillende voormalige kantoorlocaties worden nu ingezet voor (betaalbare) woningbouw.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoe groot is het probleem voor welke doelgroep? We horen zorgvragers, veel echtscheidingen, vraag naar 1/2 persoons huishoudens. Maak de vraag inzichtelijk om vervolgens creatieve oplossingen te bedenken voor de verschillende doelgroepen.</li> </ul>	<p>Doelgroepen zijn benoemd in hoofdstuk 3 van de concept woonvisie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als eigenaren in grote woningen kleiner willen wonen, dan is het moeilijk iets te vinden dat naar je zin is. Een appartement lukt over het algemeen wel, maar een bestaande eengezinswoning of seniorenwoning met tuin is er niet/nauwelijks te vinden door de krapte op de woningmarkt.</li> </ul>	<p>Differentiatie is bij nieuwbouw het uitgangspunt, zowel qua betaalbaarheid als qua typering. Door de schaarse ruimte ligt de nadruk bij toegankelijke woningen op appartementen. Hierdoor kan met minder ruimtegebruik, meer mensen van huisvesting worden voorzien. Er worden ook toegankelijke, gelijkvloerse woningen ontwikkeld. Vaak gaat het hier om woningen in het dure segment.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De oproep is om woningen betaalbaar te houden. De regie van de gemeente hierop kan strakker. Als voorbeeld wordt de Clomp genoemd. Hier zouden eerst sociale huurwoningen komen. Dit worden nu woningen boven de sociale huurgrens. Onder druk van de markt en stijging bouwkosten wordt de eis voor betaalbare woningbouw losgelaten. Dan kunnen we beter niet bouwen in plaats van alleen dure woningen bouwen.</li> </ul>	<p>Voor nieuwbouwprojecten geldt de differentiatie zoals opgenomen in bijlage 1</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel leegkomende woningen/appartementen worden verkocht en komen hiermee buiten het sociale segment te vallen. Jammer dat de torenflat in handen is van een vastgoedbedrijf.</li> </ul>	<p>Specifieke verkoopprojecten staan in de woonvisie niet genoemd. Verkoop van sociale huurwoningen is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 16</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We gaan de huisvestingsopgave niet voor alle doelgroepen oplossen. Maak ruimte in de regelgeving voor maatwerk om initiatieven te ontplooiën.</li> </ul>	<p>In de woonvisie zijn de speerpunten en doelgroepen benoemd, waar we ons met deze woonvisie op richten, zie p. 4, 5, 7 en 8.</p>

**Thema: Nieuwbouw, kwaliteit en betaalbaarheid**

**Introductie**

In de woonvisie staat dat er voor iedereen plek is om te wonen in Zeist. Nieuwbouw draagt daar aan bij. Door differentiatie van woningen komt betaalbaar wonen in beeld. Maar hoe houden we woningen betaalbaar. Bijvoorbeeld, zo zien we dat starterswoningen duur verkocht worden.

<b>Oplossingsrichtingen</b>	<b>Reactie</b>
<b><i>Voor wie en wat zou er gebouwd moeten worden in Zeist?</i></b>	
<b>Voor wie?</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor jongeren, ouderen, starters, middengroepen.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie H3
<b>Wat?</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor jongeren HAT eenheden.</li> </ul>	HAT staat voor huisvesting alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Dit is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 7, 10 en 29.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Premie A woningen.</li> </ul>	Deze financieringswijze bestaat niet meer. Starters kunnen afhankelijk van hun situatie gebruik maken van de nationale hypotheekgarantie en/of de starterslening van de gemeente Zeist.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Studio's, twee kamer in koop- en huursector.</li> </ul>	Differentiatie in woningbouw en doelgroepen is meegenomen in H4.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bungalows.</li> </ul>	Bungalows worden niet specifiek genoemd. Differentiatie in woningbouw en doelgroepen is meegenomen in H4.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Appartementen met ontmoetingsruimte, liefst in de wijk. Ouderen willen graag zorg inhuren.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 23.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voeg meer middeldure huur toe ((huur van € 720,00 tot € 900,00). Daarmee stimuleer je doorstroming, vanuit de sociale huursector.</li> </ul>	Speerpunt in de concept woonvisie, zie p 4, 7, 17 en H4.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouw voor verschillende doelgroepen, zo bevorder je doorstroom.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie H4
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 8
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kijk goed naar het percentage (bevolkingsgroep) waar je voor bouwt. Wat is de vraag naar woningen?</li> </ul>	Cijfers over de woningbehoefte, zijn terug te vinden in het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kijk ook regionaal, omdat de woningmarkt een integrale markt is. Deze houdt niet op bij de gemeentegrens.</li> </ul>	We hebben een regionale woningmarkt. Zeist valt onder de regio Utrecht. Er is een regionaal woningbehoefte onderzoek uitgevoerd en op regionale schaal vindt er uitvoerig overleg plaats.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkel woningen met mogelijkheid voor voorzieningen, bijvoorbeeld ontmoetingsruimte, en in de wijken.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 23.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouw woningen met aandacht voor groene kwaliteiten (natuur inclusief).</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 24 en 25
<b>Opmerkingen en vragen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>De provincie neigt naar de bouw van sociale en middeldure huur omdat</li> </ul>	Betaalbare woningen voor middeninkomens is één van de

bevolkingsgroepen uit de stad Utrecht verdwijnen (daar is geen passende woning meer).	speerpunten in de nieuwe woonvisie. Ook is sociale huur nog steeds een belangrijk aandachtsgebied, zie H5. Bij iedere nieuwbouwproject wordt de differentiatie toegepast, zie H4 en bijlage 1.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wordt er nog wat gedaan voor starters en zo ja, wat voor type woningen, klein en betaalbaar? Niet per definitie. Niet alle starters hebben een kleine beurs.</li> </ul>	Starters is een doelgroep genoemd in de concept woonvisie, zie p. 7
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoeft aan kleine studio's voor gescheiden vaders, ouders die graag bij kinderen willen blijven. Eenvoudig, niet te duur.</li> </ul>	Inzet op kleine woningen, eventueel met gedeelde voorzieningen is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 17.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zouden we niet veel meer naar gemengde woon-zorgcomplexen toe moeten? Het concept dat mensen bij elkaar komen, dat deze complexen een plek krijgen in de wijk (ken je burens).</li> </ul>	Meegenomen in de woonvisie, zie p. 22
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de Montessoriflat wonen ouderen en jongeren. Deze inwoners hebben een zelfde behoefte aan woningen. Heb daarom niet alleen aandacht voor verschillende soorten wooncomplexen in wijken, maar ook voor de verschillende bewoners in complexen. Het is belangrijk om je burens te kennen. De wooncomplexen in Vollenhove zijn alleen geen goed voorbeeld.</li> </ul>	Meegenomen in de woonvisie, zie p. 22
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is erg lastig om een discussie te voeren als er geen materiaal beschikbaar is over omvang van doelgroepen, wat de omvang van de woonsegmenten is, wat het aanbod aan woningen is? Er wordt vanuit een gevoel gesproken.</li> </ul>	Er is recent een woningmarktonderzoek uitgevoerd.
<b>Sturing op de woningmarkt</b>	
<b>Vraag/aanbod</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel gericht bouwen, in kleinere aantallen, in heel Zeist.</li> </ul>	Per locatie worden de mogelijkheden bekeken. Sommige locaties zijn geschikt voor kleine aantallen. Er zijn ook locaties waar meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Opgaven voor nieuwbouw staan beschreven op p. 10 en 11.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ga zeer zorgvuldig om met ruimte (versnelling planvorming en natuur inclusief bouwen).</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 24 en 25
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als je goedkope woningen wilt, moet je grond weggeven.</li> </ul>	Er wordt een 'gereedschapskist' uitgewerkt met maatregelen om te sturen op betaalbaarheid, zie p.12 van de concept woonvisie. Grondbeleid kan hier onderdeel van zijn.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouw voor mensen die binding hebben met Zeist, mensen die geen binding hebben met Zeist komen niet in aanmerking voor woningen.</li> </ul>	Het basisprincipe in Nederland is dat iedereen zich overal vrij mag vestigen. Regels over toewijzing van woningen in de regio en de gemeente Zeist zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening. Wel hebben we voor de sociale huur ruimte voor 25% maatwerk. Dit kan ingezet worden voor voorrang voor bepaalde doelgroepen. Dit wordt bijvoorbeeld ingezet door bij nieuwbouw van toegankelijke appartementen, voorrang te geven aan huurders uit de omgeving die hier behoefte aan hebben. Dit blijven we doen, zie pagina 16 en 18.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorg voor meer projectmanagers bij de gemeenten, de grond en de projecten zijn er, maar geen projectmanagers vanuit de gemeente.</li> </ul>	Formatie bij de gemeente betreft personeelsbeleid en wordt niet in de woonvisie geregeld.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Houd de behoefte aan woningen goed in de gaten. Er hoeft maar iets te gebeuren of de vraag valt uit. Dat kan zomaar gebeuren. Dan hebben we geen woningnood meer. Zo is de huidige situatie ontstaan. Er is behoefte gecreëerd.</li> </ul>	Dat er zomaar iets kan gebeuren, hebben we gezien met de coronacrisis. Dit punt is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 11. Gezien het grote tekort aan woningen in Nederland, verwachten we geen structurele uitval van de vraag.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Houd ook rekening met inwoners uit Den Dolder. Deze komen niet aan bod.</li> </ul>	De woonvisie geldt voor alle inwoners in de gemeente Zeist, dus ook voor inwoners uit Den Dolder. Op pagina 5 worden de verschillende kernen genoemd.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Houd een gemeentebrede enquête onder inwoners van Zeist over wat mensen nu willen. Dan kom je erachter wat de vraag naar woningen vanuit Zeist is.</li> </ul>	Er is recent een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarin de woningbehoefte voor de gemeente Zeist is weergegeven.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Houd er rekening mee dat een enquête niet altijd een reëel beeld geeft van de situatie. Ieder kijkt naar zijn/haar eigen financiële situatie op dat moment. En het is moeilijk voor mensen om verder vooruit te kijken.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kijk naar andere voorbeeldprojecten. Hoeveel mensen reageren op (huur)woningen? Ken je vraag!</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Social media is ook een bron om de vraag naar woningen te achterhalen, maar het zijn wel altijd dezelfde mensen die reageren.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionale afstemming in U16, wat wil je, wat is nodig. Provincie is bezig. Kijk naar complementariteit in de regio/provincie. Houd rekening met karakters en milieus van Zeist.</li> </ul>	Regionaal is ook een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeentebesluit dat vrijstaande villa's door meerdere gezinnen betrokken mogen worden.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9. Het beter benutten van de bestaande voorraad biedt kansen. Tegelijkertijd mag transformatie, splitsing of woningdelen niet ten koste gaan van de leefbaarheid en (beeld)kwaliteit in een gebied. Daarom wordt dit onderwerp nader uitgewerkt: onder welke voorwaarden kan dit wel?
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het rijk komt met allerlei regels op het gebied van stikstof/PFAS. Dit moet opgelost worden omdat het een rem zet op woningbouwontwikkelingen.</li> </ul>	Als gemeente hebben wij geen invloed op landelijke regels.
<b>Samenwerking en toewijzing</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maak goede afspraken met partners en partijen.</li> </ul>	Samenwerking is een belangrijk thema in de woonvisie en wordt genoemd op p. 15, 17, 18, 19, 20 en 22.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is behoefte aan juridische mogelijkheden (om in aanmerking te komen voor woningen).</li> </ul>	De toewijzing van woningen in de regio Utrecht en de gemeente Zeist is vastgelegd in de huisvestingsverordening. Dit betreft ook het juridische kader.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wijs woningen toe op inkomen, niet of je wel of geen starter bent.</li> </ul>	Dat gebeurt nu ook. Corporaties zijn verplicht hun woningen passend toe te wijzen. Hiermee wordt er vooral naar aantal personen en het inkomen gekeken.



<b>Differentiatie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zorg er voor dat prijscategorieën waarop de differentiatie is gebaseerd, meestijden zodat de aansluiting blijft bestaan tussen doelgroepen en woningcategorieën. Met name het aanbod voor de middengroep blijft achter.</li> </ul>	Indexatie van de differentietabel is opgenomen in de woonvisie, zie bijlage 1.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij de WA hoeve in Den Dolder is de woonvisie van toepassing verklaard, maar differentiatie blijft achter. Hierdoor is er minder sociale woningbouw (huur), terwijl meer differentiatie zou moeten.</li> </ul>	Concrete projecten maken geen onderdeel uit van de woonvisie. Er is nog geen definitief plan voor de WA Hoeve, hier wordt op dit moment aan gewerkt. Differentiatie is van toepassing.
<b>Opmerkingen en vragen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Generiek bouwen is heel duur, dat komt door een tekort aan arbeid en grondstoffen en nieuwe eisen. Hoe ga je daar mee om?</li> </ul>	Bouwkosten zijn de afgelopen jaren gestegen. Actualisatie van de woonvisie was mede daarom nodig. Iedere twee jaar wordt de differentiatie tegen het licht gehouden om in te spelen op dergelijke ontwikkelingen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Als je een sociale huurwoning achterlaat, kon je een andere woning krijgen in Zeist. Op die manier hebben meerdere mensen profijt. Iemand werd gestimuleerd om naar een andere woning te gaan en iemand anders kreeg een andere woning aangeboden.</li> </ul>	Inzet op meer woningen in het middensegment is één van de manieren om doorstroming vanuit sociale huur te stimuleren. Ook is er aandacht voor doorstroming van ouderen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>In de woonvisie moet je afdwingen wat gebouwd gaat worden, met welke koop-huurprijs.</li> </ul>	Kaders voor nieuwbouw maken onderdeel uit van de woonvisie (zie bijlage 1).
<ul style="list-style-type: none"> <li>De differentietabel uit de woonvisie wordt op alle woningbouwprojecten toegepast. Dat is niet altijd effectief. Dat leidt tot te weinig sociale huurwoningen. Kijk ook wat de omgeving nodig heeft.</li> </ul>	Het percentage sociale huurwoningen maakt onderdeel uit van de differentietabel. Daarbij wordt altijd gekeken naar de omgeving en waar nodig maatwerk toegepast.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Er wordt nieuw gebouwd en bij verkoop gaan de prijzen omhoog. De goedkope midden-categorie en premie A-woning, bestaan niet meer. Bedenk iets slims zodat de middeldure huurwoningen ook betaalbaar blijven.</li> </ul>	Er wordt een 'gereedschapskist' uitgewerkt met maatregelen om te sturen op betaalbaarheid, zie p.12 van de concept woonvisie. Behoud van middeldure woningen in het middensegment is één de onderwerpen, die we verder gaan uitwerken.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is nu een hoog scheidingspercentage (1 op de 2 relaties). Dat leidt tot een andere woonbehoefte. Mensen aan de onderkant van de woningmarkt, die ingeschreven zijn bij WoningNet zitten echt omhoog</li> </ul>	Snel een tijdelijk thuis voor spoedzoekers is één van de speerpunten in de nieuwe woonvisie, zie p. 4
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jongeren (tot 30 jaar) blijven langer thuis wonen omdat er geen woningen zijn.</li> </ul>	In de woonvisie is op verschillende plekken aandacht voor deze doelgroep, zie p. 7 en p. 17.
<ul style="list-style-type: none"> <li>In de woonvisie staat dat iedereen prettig moet kunnen wonen. Wie worden bedoeld met 'iedereen' en hoe hard is deze uitspraak? De voorkeur gaat uit naar het schrappen van 'iedereen' in de woonvisie.</li> </ul>	"Iedereen" is in de concept woonvisie blijven staan. Het basisprincipe in Nederland is dat iedereen zich overal vrij mag vestigen. Zeist wil inclusiviteit bieden. Iedereen doet mee en voor iedere doelgroep willen we passende woonruimte bieden.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is wel behoefte aan kleinere woningen. Daarmee wordt voorzien in een vraag van bepaalde huishoudens. Zoals bijvoorbeeld driekamer middeldure huurwoningen.</li> </ul>	De behoefte aan kleine woningen is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 7, 8, 10 en 17
<ul style="list-style-type: none"> <li>Moet je dan overal goedkope woningen bouwen? Nee, blijf bouwen voor verschillende doelgroepen. Dan ontstaat doorstroming op de woningmarkt, de zogenaamde roltrap.</li> </ul>	De differentietabel, zie bijlage 1, geldt voor ieder project.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Door meer woningen te bouwen gebruiken we steeds meer ruimte, de woningen kunnen wel wat kleiner.</li> </ul>	Uitgangspunt bij nieuwbouw is zorgvuldig ruimtegebruik en dat er variatie ontstaat voor verschillende doelgroepen. Daarbij is er ook ruimte voor kleinere woningen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Als je in staat wordt gesteld om woningen te delen, creëer je dan niet veel aanbod?</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9
<ul style="list-style-type: none"> <li>Goedkope huurwoningen blijven goedkoop maar een goedkope koop woning blijft niet goedkoop. Bijvoorbeeld: Kievitsnest is een door woningbouwcorporatie gebouwd. 20 woningen voor € 295.000 en € 250.000. Nu zijn de prijzen sterk gestegen.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 11 en 12.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Daklozen in Zeist die naar Utrecht gaan blijven binding hebben met Zeist. Zeist heeft nu 5 daklozen en 75 mensen zonder vaste verblijfplaats.</li> </ul>	Sneller een thuis voor spoedzoekers is één van de speerpunten in de nieuwe woonvisie, zie p. 4
<b>Parkeren</b>	
Er komen steeds meer auto's. Dat leidt tot een stijgende vraag naar parkeerplaatsen bij woningen en daarmee aantasting van groen.	
<b>Oplossingsrichtingen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Experimenteer met parkeernormen, met als vertrekpunt de groene omgeving behouden. Dit is het karakter van Zeist (voorbeeld Merwedekanaalzone Utrecht).</li> </ul>	Parkeerbeleid is onderdeel van de mobiliteitsvisie. Suggesties geven wij door aan de betreffende afdeling.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Stimuleer dat mensen minder auto's hebben bij nieuwbouw, bijv. door niet te dicht bij de woning te parkeren.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ondergronds parkeren</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<b>Opmerkingen en vragen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij kantoorpanden wordt vaak geparkeerd in het cultuurhistorische groen.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij sociale huur bleven parkeerplaatsen leeg omdat mensen geen auto's hebben.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer groen, leidt ook vaak tot meer parkeren in groen. Kies voor groen. Dat is het karakter van Zeist, kunnen bewoners daar niet voor kiezen?</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<b>Aanvullende opmerkingen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zorg voor kleine studio's voor mensen met een binding in Zeist. 150 stuks met lage woonlasten. Voor deels jonge mensen en deels gescheiden mensen.</li> </ul>	Starters en spoedzoekers zijn doelgroepen in de concept woonvisie, zie p. 7, 8 en 14, 17.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Woonvisienorm, kleine projecten. Thans circa 10 woningen. Verhoog de norm naar 20-25 woningen. Dit geeft meer bouw mogelijkheden en snellere procedures.</li> </ul>	Er wordt in de nieuwe concept woonvisie onderscheid gemaakt in projecten tot 40 woningen en vanaf 40 woningen, zie bijlage 1 van de concept woonvisie. Er zijn in Zeist veel kleine locaties voor woningbouw. Waar mogelijk en passend vinden we het van belang dat ook deze locaties bijdragen aan huisvesting van doelgroepen benoemd in de woonvisie. Het vrijgeven van de differentiatie tot 20-25 woningen stimuleert vooral de bouw van dure woningen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Benoem ook harde gegevens (zie hieronder).  <i>Januari 2020 / CBS prognose bevolkingsgroei 2018 - 2035</i>  <i>Nederland groeit van 17,3 milj. naar 18,3 milj. = groei van kleine 6%</i>  <i>Verwachte groei Zeist 10,1% ???, Utrecht 22,5%, Utr. Heuvelrug 1,1%, De Bilt -0,9%,</i> </li> </ul>	Getallen en aantallen in de concept woonvisie zijn gebaseerd op het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek.

<p>Soest 1,9%, Amersfoort 10%, Leusden 3,1%, Bunnik 6,6%, 65+ NL 2018 = 19% / Zeist = 20,6% 2035 = 25% / = 23,6% Alleenstaand NL 2018 = 17% / Zeist = 18,5% 2035 = 20% / = 18,1%</p>	
--	--

**Thema: Duurzaam wonen**

**Introductie**

Zeist wil verduurzamen. Ambities op het gebied van verduurzaming zijn vastgelegd in de brede milieuvisie en de routekaart naar energieneutraal Zeist. Uiterlijk 2050 willen we energieneutraal zijn en beschikken over een duurzame woningvoorraad. We zien het als een gezamenlijke opgave met inwoners en samenwerkingspartners om de woningvoorraad in Zeist te verduurzamen.

Oplossingsrichtingen	Reactie
<b><i>Wat wil je in de Woonvisie terugzien over Duurzaam Wonen?</i></b>	
<b>Bestaande woningen algemeen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Het verduurzamen van monumenten, zij bepalen het beeld van Zeist. Er moeten duidelijkere afspraken gemaakt worden wat wel/niet verduurzaamd kan, mag of moet worden. Daarnaast moeten er financiële oplossingen komen i.v.m. hogere kosten.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 26.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Toelichting op hoe je bestaand vastgoed goed verduurzaamd krijgt met de economische afwegingen.</li> </ul>	De woonvisie geeft de ambities van Zeist op het gebied van duurzaam bouwen. Dit onderwerp wordt verder uitgewerkt in het kader van de Routekaart, 'Nieuwe Energie voor Zeist'.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorbeelden vanuit andere wijken of steden opnemen, wat zijn de "lessons learned"?</li> </ul>	Zie bovenstaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Werken met pilots, zoals Vollenhove.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 15
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzicht geven in het proces, planning om van het aardgas af te gaan, stappenplan maken en aanbieden.</li> </ul>	Dit is onderdeel van de transitievisie warmte, hier wordt naar verwezen op p. 24 en 25.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergroot eerst het besef en de bewustwording van de noodzaak om te verduurzamen, dan informeren.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 26
<ul style="list-style-type: none"> <li>Energieroutekaart en wijkgerichte aanpak, draagvlak vinden.</li> </ul>	Verwijzing naar "routekaart naar een energieneutraal Zeist", zie p. 24.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij renovatie: (huis)levels omhoog.</li> </ul>	Het gaat hier waarschijnlijk om energielabels. Dit is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 18, 19 en 25.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Integrale aanpak, samen met bewoners.</li> </ul>	Samenwerking is een belangrijk thema in de woonvisie en wordt genoemd op p. 15, 17, 18, 19, 20 en 22.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorlichten over warmtepompen, wat is rendement, hoeveel lawaai?</li> </ul>	Warmtepomp is niet specifiek opgenomen. Voorlichting en campagnes is opgenomen in de concept woonvisie, zie p. 19 en 26.
<b>Bestaande woningen woningbouw</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verplichting voor partners die visie ondertekenen: tijdig onderhoud plegen en dan gelijk de verduurzamingslag maken.</li> </ul>	De woonvisie is in samenwerking met partners gemaakt. De woonvisie wordt vastgesteld door de Raad. Deze wordt niet door partners ondertekend. In de prestatieafspraken maken we afspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Hier worden

	afspraken gemaakt over onderhoud, renovatie en verduurzaming. Deze afspraken worden door deze partijen ondertekend.
<b>Bestaande woningen particulieren</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adviseer en informeer inwoners dat ze duurzaam vervangen.</li> </ul>	Is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 19 en 26.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken maken met corporaties en particulieren door bijvoorbeeld de Woningwet te veranderen zodat iedereen mee kan doen met verduurzamen. Maatregelen afhankelijk maken van het type woning waarin je woont; bijv. oudere woningen uit 1900 zijn niet te isoleren i.v.m. 1-steens muren. Alternatief kan buitengevelisolatie zijn. Elk type woning zijn eigen alternatief bieden.</li> </ul>	Landelijke wetgeving wordt niet in de woonvisie geregeld. Onderzoeken van mogelijkheden om het haalbaar en betaalbaar te houden is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 26. Deze maatregelen kunnen daar onderdeel van uit maken.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteuning bieden aan particuliere eigenaren (op gebied van kennis en kosten)</li> </ul>	Is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 26
<ul style="list-style-type: none"> <li>• OZB als hefboom gebruiken, OZB omlaag als de woning goed verduurzaamd is.</li> </ul>	Suggestie wordt meegenomen als optie om verduurzaming te stimuleren.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als woningbouwcorporatie gaat verduurzamen, kennis uitwisselen met de particulieren in de omgeving.</li> </ul>	Suggestie opgenomen, zie p. 20.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorlichting over subsidies, bijv. dubbelglas; bekendheid is in de wijken erg laag.</li> </ul>	Voor particuliere eigenaren is een onafhankelijk informatiepunt ingericht, zie concept woonvisie, p. 26
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Groene Huis (onderdeel Stichting Energie Zeist), adviseurs kunnen bewustwordingscampagnes organiseren.</li> </ul>	Dit gebeurt al en is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 26
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overzicht maken van quick wins: oudere woningen, pilots draaien, avonden organiseren hoe je die kunt verduurzamen, voorlichting over de kosten enz.</li> </ul>	Voorlichting is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 26. Een actielijn om te komen tot verduurzamen van de gebouwde omgeving staat vermeld in de Routekaart "Nieuwe Energie voor Zeist".
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Motiveren/informeren particulieren. Per buurt of per straat communiceren, niet gelijk gemeentelijk.</li> </ul>	Voor particuliere eigenaren is een onafhankelijk informatiepunt ingericht (Mijn Groene Huis), zie concept woonvisie, p. 26. De suggestie om per buurt of per straat te communiceren geven wij aan dit informatiepunt mee.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteun particulieren in hun zoektocht, zij overzien het niet, begrijpen het niet, of komen gewoon niet in beweging, er is zoveel. Informeer inwoners per wijk of zelfs per straat, maak het behapbaar, standaardiseer. Wat is de investering, wat is mogelijk, welke modellen zijn er. Schrijf scenario's.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ervaringen woningbouwcorporatie meenemen in overzicht, waar kun je je vraag kwijt. Bij corporaties gebeuren dingen waar particulieren ook van kunnen leren.</li> </ul>	Corporaties, gemeente en Mijn Groene Huis hebben regelmatig overleg met elkaar om ervaringen uit te wisselen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaam vervangen, passend bij deze tijd en jouw huis.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 25 en 26
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stappenplannen. Bijv. dubbel glas moet je op termijn ook vervangen, maar dan eerst isoleren en ventileren als maatregel dan pas volgende stappen.</li> </ul>	Fasering en actielijnen staan vermeld in de Routekaart "Nieuwe Energie voor Zeist".
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegnemen van regels bij belemmering om te verduurzamen, evt. i.c.m. subsidies.</li> </ul>	Als gemeente moeten wij ons houden aan regels, maar kunnen eigenaren wel goed informeren over mogelijkheden en subsidies. Gebeurt via onafhankelijk informatiepunt.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Maatwerk voor woningen die niet makkelijk te verduurzamen zijn.</li> </ul>	Dit kan onderdeel zijn van de wijkuitvoeringsplannen waar in de Routekaart "Nieuwe Energie voor Zeist" naar verwezen wordt.
<b>Nieuwe woningen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Huizen alleen elektrisch geen aardgas.</li> </ul>	Nieuwbouw moet vanaf 1 juli 2018 al gasloos worden opgeleverd.
<b>Leefomgeving</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrisch rijden en laadpalenbeleid (norm laadpalen i.p.v. parkeernorm). Bij ontwikkelen van projecten gelijk voorwaarden stellen.</li> </ul>	Elektrisch rijden is geen thema in de woonvisie. Dit is onderdeel van de mobiliteitsvisie.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Deelauto's.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Subsidies voor aardgasvrije wijken.</li> </ul>	Financierbaarheid energietransitie is een onderwerp in de Routekaart "Nieuwe Energie voor Zeist".
<ul style="list-style-type: none"> <li>Makkelijker maken voor mensen om zelf initiatieven te nemen, kosten verlagen als goed initiatief, energiecoöperaties oprichten.</li> </ul>	Inwonersinitiatieven en financierbaarheid zijn onderwerpen in de Routekaart "Nieuwe Energie voor Zeist".
<ul style="list-style-type: none"> <li>Experimenteren met autovrije wijken.</li> </ul>	Autovrije wijken is geen thema in de woonvisie. Dit is onderdeel van de mobiliteitsvisie.
<b>Opmerkingen en vragen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor mensen met een beperking / handicap is het al moeilijk om woningen te hebben/krijgen, maar door het nieuwe bouwbesluit en zeker door het verplicht verduurzamen, wordt het nog moeilijker om een woning te krijgen. Accent ligt op vergroening en besparing, maar wat doe je met bijv. mensen met een extra warmtebehoefte, lichtinval of gehoorapparaten i.c.m. apparaten als warmtepompen (geluid, in eigen huis en bij de burens) e.d.</li> </ul>	Dit vraagt om maatwerk en om nadere uitwerking in het kader van de Routekaart "Nieuwe Energie voor Zeist"
<ul style="list-style-type: none"> <li>Walkart, het verduurzamen van een oude wijk, dan moet er geïnvesteerd worden. Hoe kan je mensen stimuleren om dat te doen, mede gelet op de bepalingen vanuit de gemeente.</li> </ul>	Is onderdeel van de wijkuitvoeringsplannen waar in de Routekaart naar verwezen wordt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoe gaan we de sociale woningbouw verduurzamen, tijdelijk gewoond in een sloopwoning die nu blijft staan.</li> </ul>	Hierover maken we prestatieafspraken samen met corporaties en huurdersorganisaties.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Is er een totaalbeeld van de duurzaamheidslabels van particuliere huizen in Zeist? Bij de corporaties zijn ze gemiddeld label B.</li> </ul>	Er is een totaalbeeld van gemiddelde energielabels per buurt in Zeist.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Is in Zeist voldoende inzichtelijk hoeveel en welke woningen zijn aangepast (bijv. rolstoelwoningen) en weet de brandweer welke woningen zij op welke manier moet benaderen i.v.m. veiligheid?</li> </ul>	Het inzichtelijk maken is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wordt er rekening gehouden met partijen/oorzaken van buitenaf die problemen kunnen opleveren bij verduurzamen, bijv. je kunt overal zonnepanelen leggen maar is de netbeheerder wel in staat om alles te verwerken of kunnen de daken het wel voldoende dragen.</li> </ul>	Een integrale aanpak is een belangrijk thema in de Brede Milieuvisie.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Particuliere woningen zijn belangrijk maar lijken onderbelicht in deze discussie.</li> </ul>	Aandacht voor particuliere eigenaren in de woonvisie, zie p. 26.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aan een bouwbesluit wordt getoetst, aansluiting op de omgeving wordt niet meegenomen.</li> </ul>	Ieder project gaat voor advies langs stedenbouwkundige. Hier wordt ook naar de aansluiting in de omgeving gekeken.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Levensloopbestending, zorggeschikt (= soort plus op bouwbesluit). Ook zorgen dat de veiligheidsregio ermee bekend is.</li> </ul>	In de woonvisie spreken we vooral over toegankelijke woningen, zie concept woonvisie pag. 5, 8 en 10
<ul style="list-style-type: none"> <li>Duurzaamheid raakt ons allemaal, energielasten en investering moeten betaalbaar zijn/blijven.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 24, 25 en 26
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wonen in Zeist: hoe gaan we er voor zorgen dat de 28.000 woningen in Zeist duurzamer worden? Gaan we geïsoleerde woningen verduurzamen of woningen vanaf de onderkant aanpakken. 65% van de woningen in Zeist is niet van corporaties. Wat gebeurt er met het niet-corporatiebezit. Hoe krijg je private eigenaren mee?</li> </ul>	Dit is meegenomen in de Routekaart naar een energieneutraal Zeist "Nieuwe Energie voor Zeist". Hier wordt onder ander gesproken over wijkuitvoeringsplannen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij nieuwbouw kun je bij begin beginnen en het gelijk goed doen, bestaande woningen zijn belangrijker, daar kun je grote stappen mee maken.</li> </ul>	Verduurzamen bestaande voorraad is belangrijk onderwerp in de concept woonvisie. Zie p. 26.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Als van aardgas af, bewoners goed meenemen.</li> </ul>	Bewoners kunnen adviesgesprek op maat krijgen door een energieadviseur, zie p. 26.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Is verwarmen van oude huizen met warmtepompen wel mogelijk? Pompen maken veel bijgeluid.</li> </ul>	Het is mogelijk. Belangrijk dat inwoners hierover goed geadviseerd worden. Dit is mogelijk via een onafhankelijk informatiepunt, zie p. 26.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Duurzaamheid is meer dan energie, bijv. ook afval/pmd. Veel scheiden en afvalbakken, geen plaats om alles neer te zetten.</li> </ul>	Opgenomen in de concept woonvisie, zie p. 19 en p. 26.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Healthier by living: gezondheid en duurzame leefomgeving, niet alleen woningen maar ook de leefomgeving verduurzamen. Iets zeggen over prettig wonen, daar komt meer voor kijken dan alleen energie aanpakken: gezonde leefomgeving, genoeg groen. Stimuleren om niet alleen tegels in de tuinen te leggen.</li> </ul>	Op pagina 15 van de concept woonvisie, benoemen we dat we het verbinden van de fysieke aanpak met een sociale aanpak een belangrijk uitgangspunt vinden.

**Thema: Wonen en zorg**

**Introductie**

Er zijn veel ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg. Mensen moeten zoveel mogelijk thuis in de wijk blijven wonen, ook als er behoefte is aan zorg en/of ondersteuning. Dat betekent dat mensen langer zelfstandig blijven wonen, of eerder uitstromen uit instellingen. Daarnaast vergrijst Zeist de komende jaren.

Oplossingsrichtingen	Reactie
<p><i>Hoe zorgen we voor een goede verbinding tussen wonen en zorg?</i>  <i>Hoe zorgen we voor passende woningen voor verschillende doelgroepen?</i></p>	
<p><b>Geschiede woning</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen vragen om lange termijn investeringen. De behoefte aan zorg kan veranderen. Zet daarom in op flexibel inzetbare woningen (2/3 kamer woningen), die ook voor andere doelgroepen interessant zijn, zonder dat er een ingrijpende verbouwing nodig is.</li> </ul>	<p>Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 11 en het kan onderdeel uitmaken van nieuwe gebiedsontwikkelingen wonen en zorg, zie p. 22.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herstelwoningen: prikkelarme woningen, waar mensen rust krijgen en beter kunnen worden.</li> </ul>	<p>Opgaven voor Zeist moeten in beeld worden gebracht, zie p. 22. Daar kan dit onderdeel van uitmaken.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rolstoelgeschikte woningen, ook voor gezinnen (4 kamer woningen).</li> </ul>	<p>Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9 en 22</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventarisatie woonbehoefte en woonvoorraad van aangepaste rolstoelwoningen.</li> </ul>	<p>Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9 en 22.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandacht voor betaalbare, rolstoelgeschikte woningen voor gezinnen, ook onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.</li> </ul>	<p>Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 17.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de provincie Utrecht bij Woningnet worden verschillende criteria gebruikt voor eenzelfde soort woning. Hierdoor kun je als Zeistenaar bijvoorbeeld niet reageren op een “medische beperking woning” in Utrecht.</li> </ul>	<p>Dit is een aandachtspunt voor regionale afstemming.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn duizenden woningen gebouwd in Kerkebosch en geen één aangepaste / rolstoelwoning!</li> </ul>	<p>Rolstoelgeschikte woningen is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9 en 22.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moet er voor elk type zorg een aparte woning komen? Of is maatwerk beter: combinaties zoeken. De wens is dat mensen zo normaal mogelijk wonen.</li> </ul>	<p>Het opstellen van een plan van aanpak is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 21. Daar kan dit onderdeel van zijn.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plek voor acute zorg.</li> </ul>	<p>Opgaven voor Zeist moeten in beeld worden gebracht, zie p. 22. Daar kan dit onderdeel van uitmaken.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouderen moeten zelfstandig blijven wonen, maar dat hoeft niet altijd in dezelfde woning te zijn. Kan ook doorverhuizen naar andere woning, compacter.</li> </ul>	<p>Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 16</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We hebben veel zorginstellingen. Zij kunnen ook gezamenlijk werken aan woonopties.</li> </ul>	<p>Het opstellen van een plan van aanpak is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 21. Daar kan dit onderdeel van zijn.</p>
<p><b>Samen Leven</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het wordt steeds moeilijker om betaalbaar te bouwen. Mensen leven steeds vaker samen, woningdelen. Daar zit mogelijk een deel van de oplossing. Dat</li> </ul>	<p>Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9.</p>



geldt zowel voor mensen met een zorgvraag, als reguliere woningzoekenden.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moeten we wel willen dat ouderen doorstromen? Of juist zorgen dat ze kunnen blijven wonen en een kamer verhuren aan jongeren. Dit om plek te geven aan jongeren, en tegelijkertijd iets te doen aan eenzaamheidsbestrijding.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maak het makkelijker om iemand in huis te nemen. Daar kan de gemeente faciliteren.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<b>Geschikte woningomgeving</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We moeten naar inclusiviteit, niet terug naar verzorgingshuizen. Laat mensen samen met elkaar in de wijk leven. Zorg leveren in de wijk.</li> </ul>	Deze ontwikkeling en opgave staat genoemd op p. 20 en 21 van de concept woonvisie.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Om eenzaamheid tegen te gaan, moet er weer meer aandacht komen voor de wijken met wijkagenten en wijkverpleging. Je moet in de huizen komen, om daar achter te komen.</li> </ul>	Aanpak tegen eenzaamheid heeft een belangrijke plek binnen het sociaal domein. Hiervoor zijn verschillende projecten in uitvoering in samenwerking met zorg- en welzijnspartners.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnen we meer doen aan preventie? – In de wijk zorgen dat mensen gezond blijven. Mensen uitnodigen, bijvoorbeeld om te bewegen.</li> </ul>	Het combineren van de fysieke aanpak met de sociale aanpak is meegenomen in de concept woonvisie op p. 15.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandacht voor welzijn: kleinere schaal, huiskamer in een buurt, plek waar je terecht kunt. Zoals het Binnenbos. Per wijk kijken hoe je het oplost.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 22.
<b>Doorstroming</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn gewoon te weinig woningen. Er zijn daarbij veel scheefwoners: mensen die in een sociale huurwoning wonen, maar op basis van hun inkomen niet tot de doelgroep voor sociale huur horen (inkomen boven € 39.000). Het aantal gebruikers sociale huur neemt toe, dat bouw je nooit bij. Doorstroming moet daarom bevorderd worden. Daar is wetgeving voor nodig.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 16
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouderen moeten nu vaak veel meer betalen als ze verhuizen.</li> </ul>	Het project van Groot naar Beter is van toepassing waarin afspraken zijn gemaakt over de nieuwe huurprijs.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn woningen in het middensegment nodig, om te zorgen dat mensen kunnen doorstromen.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 16
<b>Informatievoorziening</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is behoefte aan heldere informatie wanneer je bijvoorbeeld aanpassingen aan de woning nodig hebt. Voorkomen dat je verschillende loketten langs moet, bijvoorbeeld van gemeente en woningcorporatie. Maatwerk is daarbij gewenst. De een wil alles zelf regelen, de ander wil meer meegenomen worden.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 22
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoeft: breng in kaart wat er nu al is. Dan wordt het ook makkelijk om mensen door te verwijzen.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 22
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is veel informatie, maar niet bekend. Anbo gaat informeren.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 22
<b>Zorg en ondersteuning</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je investeert veel in mensen als ze beschermd wonen. Vervolgens gaan mensen zelfstandig wonen in de wijk (ambulantiseren), maar krijgen ze te weinig zorg. Iets meer uren investeren zou al een grote verbetering zijn. Dan is het nog altijd goedkoper dan beschermd wonen in een instelling.</li> </ul>	Het opstellen van een plan van aanpak is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 21. Daar kan dit onderdeel van zijn.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Er zijn steeds meer kwetsbare mensen in de wijk. Vaak is er sprake van multi-problematiek. Zorg en begeleiding moet ook goed georganiseerd worden als iemand zelfstandig gaat wonen. Afbouwen en opbouwen van zorg en ondersteuning moet dan ook goed georganiseerd worden. Er kan zo iets gebeuren.</li> </ul>	Het opstellen van een plan van aanpak is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 21. Daar kan dit onderdeel van zijn.
<p><b>Doelgroepen: over wie hebben we het als het gaat om wonen en zorg?</b></p> <p>De opgave op het gebied van wonen en zorg is erg breed. De vraag werd gesteld wat eigenlijk normaal is. We hebben allemaal behoeften en dat wisselt per fase in je leven. Sommige mensen krijgen/hebben daarbij een beperking, waardoor de woonbehoefte specifiek is dan bij een ander. Daarnaast kwamen de volgende groepen aan de orde tijdens de gespreksrondes:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ouderen, vergrijzende bevolking. Onderscheid tussen zelfredzame groep die graag alles zelf regelt, en groep die hier ondersteuning bij nodig heeft.</li> </ul>	Meegenomen als doelgroep in de woonvisie, zie p. 7 en 8.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jonge mensen en gezinnen hebben soms ook een zorgwoning nodig.</li> </ul>	In de woonvisie wordt gesproken over zorgvragers, zie p. 8. Daar maakt deze groep onderdeel van uit.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jongeren in een thuissituatie waar ze uit moeten.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jongeren met autisme met redelijke/hoge intelligentie. Dit is een onzichtbare groep, omdat ze op het eerste gezicht goed mee kunnen draaien. Deze groep woont nu vaak nog thuis.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Chronisch psychiatrische patiënten: hebben soms problemen in het zoeken en vinden van woningen. Deze groep stroomt vaak vanuit een instelling uit naar de samenleving. Dit kan soms mis gaan. Ook crisismanagement is dan belangrijk.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Doelgroep wordt steeds zwaarder. Die mensen wonen steeds vaker in de wijk.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 15
<ul style="list-style-type: none"> <li>Er zijn veel doelgroepen – kijk hoe je deze kunt verbinden.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 22
<p><b>Ideeën/initiatieven</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ouderinitiatief voor jongeren met autisme. Daarbij wordt de verbinding gezocht met andere doelgroepen, zoals ouderen of studenten. Er wordt gezocht naar een mix om elkaar te helpen. Wens is te ontwikkelen samen met corporatie of met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In Amersfoort is een dergelijk initiatief waar ouders het initiatief hebben genomen voor huisvesting van hun kinderen: <a href="https://www.amerpoort.nl/locaties/wonen/amervoorde">https://www.amerpoort.nl/locaties/wonen/amervoorde</a></li> </ul>	Concrete initiatieven zijn niet vermeld in de concept woonvisie. Woonzorginitiatieven in zijn algemeenheid is opgenomen in de woonvisie, zie p. 21 en 22.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Adequate zorg in de woning: zelfstandigheidsmatrix opnemen.</li> </ul>	Het opstellen van een plan van aanpak is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 21. Daar kan dit onderdeel van zijn.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bosch en Duin: kleine samenleefcoöperaties van oudere, alleenstaande bewoners, gevestigd in bestaande woningen (ingebracht door één van de coöperatieleden), waarin zij zelf zorg organiseren/inkopen. Er zijn bewoners die hier interesse in hebben. Dit vraagt om een faciliterende rol van de gemeente, bijvoorbeeld in regelgeving.</li> </ul>	Concrete initiatieven zijn niet vermeld in de concept woonvisie. Woonzorginitiatieven in zijn algemeenheid is opgenomen in de woonvisie, zie p. 21 en 22.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bosch en Duin: Zorg in de wijk vanuit de zorginstellingen in de wijk (bijv. de Wijngaard). Instellingen in Bosch en Duin bieden bewoners van de omliggende huizen zorg aan.</li> </ul>	Concrete initiatieven zijn niet vermeld in de concept woonvisie. Woonzorginitiatieven in zijn algemeenheid is opgenomen in de woonvisie, zie p. 21 en 22.

<b>Goede voorbeelden</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assen: mate van zelfstandigheid van de bewoner, gezamenlijk bepaald.</li> </ul>	Ter kennisgeving en inspiratie.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoge Dennen; daar wordt veel opgelost. Daar moeten ook mensen met een lager inkomen kunnen wonen. Mensen vinden het soms eng om iets voor elkaar te doen.</li> </ul>	Ter kennisgeving en inspiratie.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Eindhoven is er één loket voor vragen met betrekking tot wonen en zorg. Daar wordt doorgeleid naar de mogelijkheden die er zijn.</li> </ul>	Ter kennisgeving en inspiratie.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Austerlitz zorgt: heel goed voorbeeld. Bekend in heel Nederland. Dat zou je moeten uitrollen.</li> </ul>	Bestaand project in Austerlitz.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seyster Veste, het project van Woongoed in samenwerking met Tussenvoorziening. Daar moeten we meer van hebben. Samen wonen, meer op elkaar letten. Wel moet de praktijk nog uitwijzen of het ook echt werkt.</li> </ul>	Bestaand project in Zeist.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altrecht heeft een mooi plan: wonen, stabiliseren, dagritme, menging.</li> </ul>	Ter kennisgeving en inspiratie.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn veel goede voorbeelden in Zeist: woongroepen, logeerszorg. Dit is alleen niet bij iedereen bekend.</li> </ul>	Informatievoorziening is meegenomen in de concept woonvisie op p. 22.
<b>Rol gemeente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimte geven voor initiatieven. Timmer ook een woonvisie niet dicht. Opschrijven wat je specifiek niet wil. Nu is het erg stroperig, steeds nieuwe vergunningen etc. Mensen haken af.</li> </ul>	Woonzorginitiatieven is meegenomen in de woonvisie, zie p. 21 en 22.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergunningprocedures duren lang.</li> </ul>	Als gemeente hebben we ons te houden aan termijnen, die hiervoor gelden. Wel kunnen projecten, die vallen onder de versnellingsopgave, versneld worden uitgevoerd.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorg moet meer aandacht hebben in de woonvisie.</li> </ul>	Wonen, zorg en welzijn is een hoofdstuk in de woonvisie, zie H. 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welke ruimte hebben we als gemeente? Wat bepaalt de centrumgemeente? Wat doet de regio?</li> </ul>	In de regio maken we gezamenlijke afspraken met 16 gemeenten. Lokaal leggen we de opgaven op het gebied van wonen vast in de woonvisie. Deze opgaven bepalen wij zelf als gemeente in overleg met onze partners en de samenleving.
<b>Opmerkingen en vragen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biedt tijdelijke woonruimte een oplossing? Soms wel, maar voorkomen moet worden dat iemand na bijvoorbeeld twee jaar weer losgelaten wordt.</li> </ul>	Dit kan een onderwerp zijn binnen het nog op te stellen plan van aanpak, zie p. 21.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroepen zijn belangrijk, maar starters hebben ook een woning nodig. Veel ouderen wonen in veel te grote woningen. Ouderen kunnen onvoldoende doorstromen.</li> </ul>	Starters is één van de doelgroepen genoemd in de concept woonvisie, zie p. 7. Doorstroming is meegenomen, zie p. 16
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De vraag is hoe we starters vasthouden. Voor de zorg etc. zijn juist die jonge mensen nodig.</li> </ul>	Zie voorgaande toelichting.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het tekort aan woningen is niet alleen op te lossen door nieuwbouw: hoe kun je de bestaande bouw beter benutten?</li> </ul>	Is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 9
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heb het niet alleen over wonen en zorg, maar betrek welzijn hierbij. Wonen, zorg en welzijn.</li> </ul>	Is meegenomen in de concept woonvisie, zie H6

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar ligt de grens tussen je woning aanpassen en verhuizen?</li> </ul>	Deze keuze is aan mensen zelf.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ook het zorgpersoneel heeft huisvesting nodig. Er zijn veel zorgorganisaties in Zeist.</li> </ul>	Vergroten beschikbaarheid betaalbare woningen voor middeninkomens is één van de speerpunten, zie p. 4
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn ook veel mensen die niet zo mondig zijn, en daarmee niet altijd de weg weten om de zorg/ondersteuning te krijgen die zij nodig hebben.</li> </ul>	Informatievoorziening is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 22
<b>Rode draden</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoeftte aan flexibiliteit in wonen. Zowel in de woning zelf (beschikbaarheid voor verschillende doelgroepen), als in de bestemming (wonen voor één huishouden, scheiding wonen en zorg).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met een andere blik kijken naar alternatieve woonvormen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Welke rol kunnen zorgorganisaties gezamenlijk spelen in het creëren van woonruimte?</li> </ul> </li> </ul>	Het opstellen van een plan van aanpak is meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 21. Rollen van partijen hier ook onderdeel van laten uitmaken.
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Meer aandacht voor gezamenlijkheid, combineren van doelgroepen, samen leven.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 22
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen en zorg zou goed verbonden moeten zijn. Zorg is nu nog te veel losgetrokken van het wonen.</li> </ul>	Verbinden van wonen, zorg en welzijn staat centraal in H6.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inclusie: wonen en zorg moet niet te groot opgetuigd worden, maar juist kleinschalig en zoveel mogelijk in de wijk. Aandacht voor samen leven, elkaar helpen, nabijheid van zorg en ondersteuning.</li> </ul>	Meegenomen in de concept woonvisie, zie p. 20 en 21.