



Secretariaat:  
Griffensteijnseplein 22  
3703 BG Zeist  
T: 06-46082657  
KvKnr.:30250364  
NL98 INGB 0005 8035 12  
E: [beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)  
W: [www.beterzeist.nl](http://www.beterzeist.nl)

Aan de gemeente Zeist  
t.a.v. projectteam actualisering Woonvisie  
Via e-mail: [zeist@zeist.nl](mailto:zeist@zeist.nl)

Zeist, 4 september 2020

**Betreft:** (eerste) conceptversie Woonvisie 2020-2024

Op 10 juli 2020 ontvingen wij een e-mailbrief van de gemeente waarin werd aangekondigd dat op 14 juli de eerste conceptversie Woonvisie Zeist 2020-2024 zou worden toegestuurd voor opmerkingen en aanvullingen tot uiterlijk 4 september. Hierbij de reactie van Stichting Beter Zeist.

Gezien de zomervakantie was het ons onmogelijk in breder verband te overleggen over de conceptversie en te komen tot een bredere reactie samen met andere organisaties. Wij vinden het door de gemeente gebruiken van de zomervakantie om te reageren oneigenlijk. Er ontstaat zo ook een ongelijk speelveld: de gemeente kan rustig met vakantie gaan en de maatschappelijke organisaties moeten hun werk in de vakantie erbij doen.

Verder hebben wij nog geen beschikking over de beantwoording van vragen van fracties over de actualisering van de woonvisie waar wij in onze brief van 5 juli om hebben gevraagd. Dat maakt het reageren voor ons extra lastig.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

1. De schriftelijke inbreng van 4 organisaties tot nu toe
2. De (eerste) conceptversie van de woonvisie 2020- 2024 (zo nodig per punt)
3. Conclusie

### **1 De schriftelijke inbreng van 4 organisaties tot nu toe**

Medio mei jl. hebben de 3 organisaties en VLZ drie brieven gestuurd over de actualisering. Hierbij enkele belangrijke, maar zeker niet alle punten daaruit.

- De *tekort schietende burgerparticipatie* en (interactieve) burgerinvloed op de actualisering. Daarbij kan De Maaltijd van Zeist niet gezien worden als voldoende middel voor de burger-input voor de Woonvisie. Verder kende de bijeenkomst van 22 januari 2020 een selectief uitnodigingsbeleid.
- Louter een Ronde Tafel voor deze visie kan niet volstaan gezien het niet actief kunnen participeren van de bevolking mede door de coronamaatregelen. De huidige reactietermijn voor de eerder betrokkenen is daar geen vervanging voor. Daarom wordt gevraagd om *een zienswijze procedure* waaraan iedereen kan meedoen voorafgaande aan de raadsbehandeling.

- Kennelijk wordt *het initiatief en de sturing (vooral) aan de vrije markt overgelaten*. Als het laatste gebeurt, hoe kan dan worden voldaan aan het voorzien in de kwalitatieve behoeften aan woningtypen in de buurten en dorpen? Zo laat de woningmarkt-analyse van Companen zien dat de vigerende woning-differentiatienorm niet onderbouwd kan worden door de huidige woningmarktcijfers, noch is deze te baseren op realistische toekomstvoorspellingen.
- Waarom verwacht de gemeente Zeist *een groei van ca. 7%* (zo'n 4.500 personen tot 2040), terwijl omliggende gemeenten geen of een lagere groei verwachten zoals De Bilt (-0,9%), Utrechtse Heuvelrug (1,1%) en Soest (1,9%). De Zeister politieke fracties beloofden voorafgaande aan de raadsverkiezingen in 2018 vrijwel allemaal zich in te zetten op kwaliteit van Zeist in plaats van op bevolkingsgroei. Hoe moeten de kiezers dit opvatten? Waarom is dit punt *niet uitgebreid besproken met de bevolking* terwijl het gaat om majeure invloeden op de woon- en leefomgeving van de inwoners. Dit zeker in combinatie met de sturing door de initiatiefnemers c.q. de marktpartijen en gezien de woning-differentiatienorm.
- Kan de *infrastructuur* de toename van verkeersbewegingen en de vergrote belasting van de algemene nutsvoorzieningen aan? En is de aanpassing ervan gewaarborgd?
- Gaat de nieuwbouw en infrastructuur *ten koste van andere voorzieningen in de directe omgeving* zoals natuur, (vrije uren) recreatie, speelveldjes, andere voorzieningen (overbelasting onderwijs, kinderopvang, gezondheidscentra, sportaccommodaties, cultuur etc.) en hoe wordt dat gecompenseerd?
- Bij duurzaamheid gaat het niet alleen om energietransitie, maar ook om zorgvuldig omgaan met de omgeving en rekening houden met de *aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie*.

## **2. De (eerste) conceptversie van de Woonvisie 2020-2024**

### **Algemeen: ingebrachte principiële punten zijn niet verwerkt**

In algemene zin valt op dat de door de organisaties ingebrachte principiële punten niet (of nauwelijks) zijn verwerkt. Er is simpelweg niets mee gedaan, ook niet qua vermelding en (onderbouwde) beantwoording. In de conceptversie staat in dit verband alleen iets over de inbreng vanuit de samenleving en de Maaltijd van Zeist (ad punt 1.2 proces). Kennelijk tellen de onderbouwde reacties van de organisaties niet mee, terwijl er voldoende tijd was daar wel degelijk gebruik van te maken. Verder was er van burgerparticipatie nauwelijks sprake gezien het uitnodigingsbeleid voor de bijeenkomst van 22 januari en het vanwege de coronamaatregelen ontbreken van openbare bijeenkomsten.

Wij zijn van mening dat juist *over de ingebrachte principiële punten overeenstemming moet bestaan* om tot een maatschappelijk gedragen en geaccepteerde Woonvisie te komen. Dat betekent ons inziens dat voordat de woonvisie wordt geactualiseerd deze punten in onderling verband met de samenleving moeten worden besproken. En dat zoiets tevens gebeurt in relatie tot de met de visie samenhangende voorstellen over omgeving, c.q. REP/U-NED/MIRT, de RES, de Mobiliteitsvisie. Deze zullen dan ook in samenhang bekeken moeten worden, waarbij de gemeentelijke Omgevingsvisie een belangrijke betekenis heeft. Dit om te voorkomen dat er allerlei tegenstrijdige besluiten genomen worden met alle onplezierige gevolgen en maatschappelijke reacties van dien.

De huidige werkwijze houdt in dat *allerlei voorstellen min of meer separaat worden ontwikkeld*. Dat gebeurt op basis van de ambitie van de ontwikkeling van een *metropoolregio Utrecht*. Met als mantra dat groei zorgt voor werkgelegenheid, terwijl dat juist in deze regio in normale tijden geen probleem is. Kennelijk wil de gemeente Zeist graag haar bijdrage aan de groei leveren met alle gevolgen van verstedelijking en een nog grotere druk op de al schaarse ruimte. Dat heeft onherroepelijk negatieve effecten op de woon- en leefomgeving die door de inwoners juist zo wordt gewaardeerd. Zij zitten op die verstedelijking niet te wachten.

## **Ad 2 Woonvisie: Prettig wonen in Zeist**

### **Ad 2.1 Kernboodschap**

Het toevoegen van nieuwbouw wordt als argument gebruikt om de gemiddelde *vergrijzing van de bevolking* te beperken. Zoals in de brief van Stichting Beter Zeist d.d. 14 mei echter al is aangevoerd verschillen de aantallen 65plus-inwoners en alleenstaanden in Zeist niet veel met de gemiddelden in Nederland. Dat geldt zowel voor de cijfers van 2018 als t.a.v. de prognoses voor 2035. Het beeld dat Zeist in Nederland een relatief sterk vergrijzde gemeente zou zijn of wordt, klopt niet met de cijfers van de CBS-prognose bevolkingsgroei 2018 – 2035 van januari 2020<sup>1</sup>.

Volgens de visie dienen nieuwe woningbouwontwikkelingen aan te sluiten bij het behoud van de eigen identiteit van wijken<sup>2</sup> en ook te zorgen voor diversiteit in woonmilieus. Op wijk- en dorpsniveau is dat in het algemeen begrijpelijk, maar op buurtniveau staat een dergelijk beleid gelijk aan een soort gedwongen samenwonen. Samen met de richtlijn om de differentiatie per project of projectontwikkelaar vorm te geven komt juist de eigenheid en identiteit van een woonbuurt in het geding. *Wij vinden dan ook dat de eigenheid per buurt centraal moet staan en niet de woningdifferentiatie*.

Hoewel in de Woonvisie vrijwel geen aantallen worden genoemd (overigens wel percentages) wordt in feite wel de poort opengezet voor iedereen die in Zeist wil wonen<sup>3</sup>. In deze regio leidt het extra bouwen van woningen niet tot het oplossen van de in de Woonvisie gesignaleerde problemen. Het zorgt vooral voor *verdere verstedelijking*. Daardoor verdwijnt de groene omgeving die juist als kernkwaliteit van Zeist wordt gewaardeerd als sneeuw voor de zon. Wel wordt over het toevoegen van nieuwbouw het volgende gezegd: “Hierbij is kwaliteit en betaalbaarheid leidend en sturen we niet op harde aantallen.” In relatie tot de woningambitie van de gemeente in de Zeister propositie over de Ruimtelijk Economische Visie (contour REP) is dit een misleidende boodschap.

*De eigen behoefte aan woningen in Zeist is relatief beperkt*. Er is namelijk geen natuurlijke bevolkingsgroei (geboorteoverschot) in Zeist. Los van het instroomoverschot

---

<sup>1</sup> 2018 65plus: NL 19%, Zeist 20,6%; 2035 65plus : NL 25%, Zeist 23,6 %. 2018 alleenstaand : NL 17%, Zeist 18,5 %; 2035 alleenstaand : NL 20%, Zeist 18,1 %. Volgens de conceptversie zou de bevolking van Zeist juist sterk vergrijzen (pag. 20, onder punt 6.2).

<sup>2</sup> Wijken vatten wij hier op als de 5 wijken van Zeist en niet als woonbuurten of dorpen.

<sup>3</sup> Pagina 1 zin 1: “Iedereen moet prettig kunnen wonen in Zeist.”

Punt 3.1: “Ambitie Zeist is voor iedereen. Dat wil zeggen: iedereen die in Zeist wil wonen moet zich hier thuis kunnen voelen en gelijke kans maken op passende woonruimte, ongeacht inkomen, leeftijd of huishoudenssamenstelling.”

volstaan minder dan 100 extra woningen per jaar. Dat heeft vooral te maken met de gezinsverdunding, d.w.z. minder mensen per woning. De huidige keuze van de gemeente volgt de regionale ambitie d.w.z. meer dan 3.000 woningen t/m 2035, d.w.z. meer dan 200 woningen per jaar. Zeist wordt daarmee de komende 15 jaar een groeikern met 10% extra woningen zonder dat de bevolking daarmee heeft ingestemd.

Vrijwel alle politieke fracties beloofden voor de raadsverkiezingen van 2018 zich in te zetten op *kwaliteit van Zeist i.p.v. op bevolkingsgroei*. Deze verkiezingsbeloften lijken dus loze uitspraken te worden als de conceptversie niet dienaangaande wordt aangepast. Na 2035 zou het aantal woningen nog met 5% moeten groeien om te kunnen voldoen aan de regionale behoefte. Door nu veel te bouwen soupeer je de nog beschikbare bouwplekken in Zeist snel op. Op die manier zal de druk om in het buitengebied te bouwen steeds groter worden.

*Wij pleiten ervoor om in Zeist net als in vergelijkbare buurgemeenten op de flank van de heuvelrug te volstaan met 100 extra woningen per jaar en dat ook duidelijk te vermelden in de woonvisie en andere beleidsdocumenten. Het zonder meer volgen van de extra ambitie van een Metropoolregio Utrecht past niet bij het woon- en leefklimaat en de kwetsbare omgeving van Zeist.*

## **Ad 2.2 Speerpunten**

### 1 Duurzaam wonen

Duurzaam wonen is meer dan energieneutraal en aardgasvrij (aan dat laatste kleven voorlopig nogal wat problemen). Het gaat ook om de veel bredere aanpak die nodig is voor het aanpassen aan het veranderend klimaat zoals t.a.v. waterberging<sup>4</sup>, hittestress en groen-blauwe omgeving etc. Door de beperking tot energiemaatregelen verdwijnen die punten uit de aandacht van ontwerpers, bouwers en eigenaren. *Dat betekent dat in het toetsingskader dus ook andere maatregelen opgenomen moeten worden.*

### 2 Vergroten beschikbaarheid betaalbare woningen voor middeninkomens

*Dat zou een speerpunt minimaal op wijkniveau moeten zijn en niet per project moeten worden bepaald door initiatiefnemers en bouwers.* Die gaan in het algemeen namelijk voor de hoogste financiële opbrengst.

### 3 Meer aanbod voor spoedzoekers<sup>5</sup> en bijzondere doelgroepen

Dit knelpunt moet worden opgelost. *De definiëring van de categorie is wel van belang* ook gezien de druk van ontwikkelaars en vastgoedeigenaren i.v.m. meeropbrengsten, andere doelgroepen, zoals asielzoekers, buitenlandse arbeidskrachten, expats en studenten, voorrang te geven ten nadele van de genoemde doelgroepen. Dat laat onverlet dat ook voor deze doelgroepen bijvoorbeeld in regioverband adequate oplossingen zouden moeten worden getroffen. Dat echter zonder dat er sprake kan zijn van uitbuiting van betrokkenen en extra overlast in woonbuurten.

---

<sup>4</sup> Vlaanderen kent sinds 2004 in bepaalde gevallen een verplichte opvang van regenwater door middel van een beging (waterput) onder de woning of een woonblok. Het gezuiverde water (geen drinkwater of voor persoonlijke hygiëne) wordt gebruikt in toiletten, wasmachines en voor overige toepassingen. De voorziening kan het drinkwatergebruik verminderen tot zo'n 50%.

<sup>5</sup> Zie conceptversie woonvisie punt 5.3: Spoedzoekers in Zeist krijgen voorrang; jongeren tot 23 jaar, gescheiden mensen, stathouders en uitstroom vanuit instellingen.

#### 4 Wonen, zorg en welzijn in de wijk

Ook dit onderwerp is terecht een speerpunt. In de woonvisie wordt gepleit voor meer inzicht in de opgave en de beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen en woonvormen (zie punt 6.3). *De afstemming tussen de vele organisaties blijft een lastig punt voor de regie*<sup>6</sup>. En in de uitvoering zullen instrumenten moeten worden gebruikt die effectief werken mede op basis van wet- en regelgeving.

#### **Ad 4 Woonvisie: Nieuwbouw en differentiatie**

Op dit onderwerp is al ingegaan onder punt 2. Zolang de formulering op ‘wijken’ slaat (dus geen buurten en dorpen) is het ons inziens geen probleem. Dit onder de voorwaarde dat initiatiefnemers en bouwers de differentiatie niet bepalen. Al eerder is in de brief van VLZ d.d. 14 mei opgemerkt dat de woning-differentiatienorm niet onderbouwd kan worden door de huidige woningmarkt cijfers, noch dat deze is te baseren op realistische toekomstvoorspellingen. *Nader onderzoek t.a.v. de onderbouwing en te verwachten effecten van de uniforme woning-differentiatienorm is nodig, voordat een dergelijke invloedrijke norm al of niet generiek wordt vastgesteld.*

Over de genoemde opgave onder punt 4.2 zijn veel vragen te stellen naar hoe de ambitie is te realiseren. Het is de vraag of het nieuwe omgevingsplan en de (regionale) doelgroepenverordening daar voldoende handvatten voor biedt (in feite alleen voor sociale huur, middeldure huur en goedkope koop). Hetzelfde geldt voor het voorgestelde toetsingskader van de conceptversie van de woonvisie. *Dat kader zal overigens aangepast moeten worden om de te grote invloed van initiatiefnemers en bouwers op de woningdifferentiatie in de gemeente sterk te beperken.*

Overigens is het goed dat gedacht wordt aan zelfbewoningsplicht tegen opkoop voor verhuur, vernieuwende woningconcepten zoals rug-aan-rug-woningen (dan wel zorgen voor voldoende buitenruimte), en meer mogelijkheden voor corporaties m.b.t. woningen in het lage middensegment tot 900 euro.

#### **Ad 5 Woonvisie: Corporaties**

##### **Enkele opmerkingen**

*Welke corporaties.* Hierbij doet zich de vraag voor of corporaties die ook in andere gemeenten werken, kunnen of moeten deelnemen aan de prestatieafspraken. Denk aan Stichting Studenten Huisvesting SSH (Warande flats).

*Behoeft aan sociale huurwoningen.* Opvallend is de vermelding van de beperkt benodigde groei van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente. Het gaat om tenminste 300 tot het jaar 2030. Die 300 extra woningen schijnen al in 2025 te worden gerealiseerd, zie onder punt 5.3. Wat doen we daarna tot 2030: weer 300 extra ook al zou het niet nodig zijn?

*Verkoop van sociale huurwoningen.* Dat kan volgens de woonvisie een middel zijn om projecten financieel haalbaar te maken. Het kan ons inziens ook een ander voordeel

---

<sup>6</sup> Zie punt 6.3 van de conceptversie: “afspraken met corporaties en huurderorganisaties, met sociaal team/CJG, zorg- en welzijnsorganisaties en huisvesters, nauwe samenwerking in wijken tussen gemeente, huisvesters, zorg- en welzijnsorganisaties en bewoners.”

bieden zoals meer differentiatie in de buurten. Maar een buurtgewijze renovatie of toekomstige vernieuwing wordt wel lastiger te realiseren.

*Scheefwonen in Woonvisie:* “Voor de leefbaarheid en differentiatie van een buurt accepteren we dat een percentage goedkope scheefwoners in een sociale huurwoning woont.”

Ook hier geldt het voordeel van differentiatie, maar het is lastig uit te leggen aan anderen die niet profiteren van het subsidievoordeel. Ook in algemene zin ondergraaft het financieel scheefwonen het maatschappelijk draagvlak voor sociale woningbouw. Een wettelijk verplichte restitutie van het subsidievoordeel zou dat kunnen oplossen. In Zeist passen de lokale corporaties echter al jaren geen restitutie toe, hoewel zij daartoe wel de wettelijke mogelijkheid hebben op basis van inkomensafhankelijke huur. In normale tijden zou dat anders kunnen. En hoe verhoudt de acceptatie van een percentage scheefwoners zich tot de volgende uitspraak in de Woonvisie: “We zorgen voor een eerlijke en transparante woonruimteverdeling.” Overigens zouden corporaties scheefwoners ook in de gelegenheid kunnen stellen hun huurwoning te kopen voor een marktconforme prijs.

#### *Doorstroming*

Hierbij kan de vraag worden gesteld of, in hoeverre en onder welke voorwaarden corporaties ook een faciliterende rol kunnen spelen bij *verhuizing van ouderen uit koopwoningen naar huurwoningen van corporaties*. Dat uiteraard wanneer die ouderen zijn gaan behoren tot de inkomensdoelgroep. Dat kan bijvoorbeeld door een inkomensval na de pensioengerechtigde leeftijd en/of het overlijden van de partner. Een eventuele regeling kan voordelen hebben voor het gebruik door gezinnen van de relatief ruime woningen die dan vrij komen.

#### **Ad 7 Woonvisie: Duurzaam wonen**

Zoals al aangegeven onder punt 2.1 Speerpunten is de *ambitie en opgave te beperkt*. Het gaat voornamelijk over energiematregelen. Onder 7.2 Opgave 3<sup>e</sup> punt wordt verwezen naar klimaatadaptatie, en natuur-inclusief en circulair bouwen. In de Visie Klimaatadaptatie worden uitgangspunten hiervoor verder uitgewerkt.

#### **5<sup>e</sup> speerpunt Woonvisie nodig: woon- en leefomgeving**

Wij pleiten dringend voor het opnemen van een 5<sup>e</sup> speerpunt in de Woonvisie gericht op omgeving in brede zin. Net zoals zorg en welzijn van belang zijn voor wonen geldt dat voor de woon- en leefomgeving. En dan gaat het om meer dan alleen klimaatadaptatie, natuur-inclusief en circulair bouwen. Het betreft bijvoorbeeld natuur-inclusief ontwerpen, aanleg, behoud en onderhoud van nabijgelegen groen in de buurten en wijken, wandelpaden, speelgelegenheid, rustplekken e.d., verminderen van overlast gevende activiteiten e.d. Maar ook om zorgvuldig omgaan met milieu (o.a. houtstookvrije buurten en beperking geluidsoverlast) en de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Kortom: alles wat voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving van belang is.

Het zou niet moeten kunnen dat initiatiefnemers de opbrengst van hun percelen maximaliseren door deze vol te bouwen met woningen, terwijl zij de extra druk op de omgeving afwentelen op bestaande voorzieningen. *Voor zulke omgevingsvoorzieningen zal ook op de bouwplekken voldoende ruimte moeten zijn, terwijl deze door de ontwikkelaar worden bekostigd*. Dat zou in het toetsingskader moeten worden opgenomen en ook worden verankerd in het omgevingsplan. Het door een

initiatiefnemer realiseren van dergelijke voorzieningen of het betalen van afdrachten daarvoor aan de gemeente zal dan in de overeenkomst met de initiatiefnemer dienen te worden vastgelegd.

### **3. Conclusie**

Wij vinden de (eerste) conceptversie van de woonvisie nog niet rijp voor vaststelling door de raad. De hoofdredenen zijn:

- het ontbreken van voldoende burgerparticipatie en burger-inbreng over de achterliggende hoofdkeuzen van beleid;
- het niet verwerkt zijn van de principiële inbreng van de organisaties, zelfs zonder enige toelichting;
- er zullen in deze conceptversie nog veel discussiepunten nader besproken moeten worden;
- de relatie met andere invloedrijke (regionale) visies en plannen zal daarbij nog aan de orde moet komen.

In dat kader bepleiten wij dringend het voorzien in een zienswijze-procedure waaraan iedereen kan meedoen voorafgaande aan de besluitvorming over de hopelijk aangepaste visie.

Vriendelijke groet,



Stichting Beter Zeist,  
Egbert Visscher

#### **Eerder verzonden brieven**

- Brief Evaluatie en actualisatie Woonvisie, 3 organisaties, 5 juli 2020
- Brief Verzoek m.b.t. actualisering Woonvisie, Vereniging Lyceumkwartier Zeist, 14 mei
- Brief Aanvulling op Proces actualisatie Woonvisie, Stichting Beter Zeist, 14 mei 2020
- Brief Proces actualisatie Woonvisie, 3 organisaties, 13 mei 2020