

## Onderbouwing bouwopgave van gemeente Zeist en omgeving schiet tekort 2022 11 09

---

### Samenvatting

De voorgenomen hoge woningbouwopgave van de gemeente Zeist is niet onderbouwd. Het gaat in feite om het helpen uitvoeren van de ambitie van de regio Utrecht om een Metropoolregio te worden. Er zijn globaal genomen 3 scenario's voor de bouwontwikkeling.

#### 1. Geen verdere verstedelijking Zeist

De netto uitstroom vanuit de Randstad naar het noorden, oosten en zuiden zet verder door en het geboorteoverschot blijft laag of negatief. Dan kunnen de regio en Zeist vooral huizen bouwen voor de lokale en regionale behoefte. Voor Zeist gaat het dan om ongeveer 800 extra woningen tot 2030 en 1.760 nieuwe inwoners.

#### 2. Verstedelijking Zeist

Het huidige beleid van immigratie naar Nederland blijft hoog. De Randstad, regio en Zeist volgen in hun beleid de prognose daarvan. Dat betekent voor Zeist tot 2030 ongeveer extra 2.400 woningen en 5.300 nieuwe inwoners. De gemeente heeft al een mogelijke plancapaciteit van 2.690 woningen.

#### 3. Extra verstedelijking Zeist door ondersteuning Metropoolregio Utrecht

Het regionale streven naar een Metropoolregio Utrecht berekent een schaa sprong naar verstedelijking. Zeist bouwt dan tot 2030 ongeveer 4.000 extra woningen. Dat zijn circa 8.800 nieuwe inwoners.

Tot 2040 loopt het aantal woningen nog verder op tot maximaal 9.500. Dat betekent dan ongeveer 20.000 extra inwoners.

### Politieke keuze Zeist onderbouwing bouwopgave Zeist e.o.

Gemeente Zeist zet nu in op scenario 3, maar een dergelijke verstedelijking is nooit met de eigen bevolking besproken.

De politieke keuze voor een scenario bepaalt de druk op alle voorzieningen in de regio en in Zeist. In omliggende gemeenten zoals De Bilt Utrechtse Heuvelrug en Soest wordt gekozen voor een (veel) lagere bouwopgave. Er valt dus wat te kiezen en lokale bevolkingsgroei geen is 'must'. Niet alles kan altijd en overal.

---

### Onderbouwing bouwopgave Regio Utrecht (U16)

De enige onderbouwing die wij hebben kunnen vinden is de ambitie van de regio aangevoerd door de stad Utrecht om een Metropoolregio te worden. Er wordt gekozen voor een "*schaalsprong naar verstedelijking*". In de contour REP (Ruimtelijk Economisch Perspectief 2020) komt het woord verstedelijking maar liefst 80 maal voor. In de concept Omgevingsvisie Zeist (2022) 7 maal. De voor de Metropoolregio Utrecht beoogde verstedelijking van Zeist is een politieke keuze zonder onderbouwing laat staan onderzoek naar en alternatieven. Het is een beleidskeuze voor de toekomst die niet besproken is met de eigen bevolking.

Buurt- en groene organisaties hebben al sinds 2016 gevraagd om burgerparticipatie bij de ontwikkeling van de omgevingsvisie Zeist. De gemeentelijke organisatie heeft dat echter steeds afgehouden, terwijl in andere gemeenten in de regio de inwoners wel werden betrokken. Waarom willen Zeister politici niet dat inwoners van deze gemeente meepraten over de wenselijkheid van verdere verstedelijking? Zou het gemeentebestuur bang zijn dat de door haar geambieerde verstedelijking afgewezen wordt door de eigen bevolking?

### **Bevolkingsontwikkeling**

Na 2015 is de oorspronkelijke netto-instroom naar de Randstad (inclusief Zeist) geleidelijk omgedraaid tot een *netto uitstroom* naar andere regio's in Nederland. Inmiddels geldt dat ook voor de provincie Utrecht (cijfers CBS over laatste 9 maanden van 2020). Bij de uitstroom gaat het vooral om gezinnen met jonge kinderen die zich dat financieel kunnen veroorloven. De instroom daarentegen betreft voor een flink deel jongeren die gaan werken of studeren in de Randstad.

In Nederland is er nauwelijks meer sprake van een natuurlijke groei of geboorteoverschot (cijfers CBS over eerste 9 maanden van 2022 van geboorte en sterfte). Wel bestaat er in Nederland nog een aanzienlijk inhaalttekort voor woningen. In de regio Utrecht wordt dat geschat op 24.500 woningen (pag. 17 rapport Stec Groep 2020). De omvang van het inhaalttekort onderbouwt echter niet de bouwambities van de provincie, de regio en Zeist. Deze bouwambities zijn vooral gebaseerd op de aannahme of de verwachting dat de netto-immigratie naar Nederland op peil blijft. En dat deze vooral ook in de Randstad wordt opgevangen.

De groei van de instroom vanuit het buitenland staat echter steeds meer ter discussie. De daardoor ontstane grote bevolkingsgroei zorgt in ons land steeds meer voor overbelasting van de beschikbare voorzieningen. Denk aan huisvesting, zorg, onderwijs, energievoorziening, infrastructuur, milieuverontreiniging, watergebruik, groen en landschap, recreatie, drukte en mobiliteit. Niet alles kan altijd en overal.

### **Ambitie voor een Regiometropool Utrecht**

In de contour REP (Ruimtelijk Economisch Perspectief 2020) staat dat in verband met het streven naar een Metropoolregio Utrecht 80.000 extra arbeidsplaatsen worden gecreëerd. Daarvan worden 70.00 ingevuld van buiten de regio. Dit zal ertoe leiden dat de migratie naar de regio Utrecht extra wordt gestimuleerd. Dat betekent ook veel extra netto woningbouw voor de instromende arbeidskrachten en ook de ontwikkeling van maximaal 216 ha bedrijfsterreinen. In de contour REP wordt op de 'Kaart van Altijd' een aantal te bouwen woningen genoemd van 66.600 en op de 'Kaart van Alles' nog eens 138.300 extra, dus in totaal tot 2040 maximaal 204.900 woningen (pag. 82).

Misschien wordt hierbij ook rekening gehouden met huisvesting voor kenniswerkers, studenten, uittrekkers uit instellingen, daklozen en statushouders, maar ook voor tijdelijke arbeidsmigranten, seizoenmedewerkers, asielzoekers en mensen zonder legale verblijfstatus.

### **Prognose autonome bevolkingsgroei regio Utrecht (U16) bij ongewijzigd beleid**

Volgens het rapport Woningvraag regio Utrecht (U16) van Stec Groep is het huidige inhaalttekort 24.500 woningen (pag. 17). Het gaat daarbij om vervanging van 'Bewoonbare Andere Ruimten (BAR)'. Genoemd worden woningdelers (zowel jongeren al volwassenen) en bewoners van andere ruimtes zoals woonwagens en woonboten. Het is wel de vraag of dergelijke BAR-bewoners ook echt willen verhuizen.

Verder zal volgens het rapport van Stec Groep de behoefte aan netto extra woningen tot 2040 groeien met 71.800 huishoudens. Dat is samen met het tekort 96.300 woningen. Dit overigens bij ongewijzigd beleid en afhankelijk van demografische ontwikkelingen. Deze prognoses zijn niet beïnvloed door de ambitie om te komen tot een Regiometropool Utrecht.

De huidige regionale plancapaciteit van de U16 gemeenten varieert (van hard tot zacht) tussen 24.900 en 32.100 woningen. Dat resulteert in geval van de harde regionale plancapaciteit van 96.300 min 24.900 is 71.400 extra woningen. Of in geval van realisering van de zachte plancapaciteit van extra 64.200 woningen.

Voor de gemeente Utrecht berekent Stec Groep (in tabel 11 op pag. 17) tot 2040 op basis van een totale plancapaciteit van 43.400 nog een tekort van 22.300 woningen; in totaal tot 2040 dus 65.700 in en bij de stad Utrecht te bouwen woningen.

Voor de overige gemeenten, de U15, dus exclusief de gemeente Utrecht, resteert dan tot het jaar 2040 nog een aantal van 96.300 min 65.700 is 30.600 woningen (waarvan ca. 7.800 huidig inhaalttekort; bron: ABF-research 2019). In de U15 gemeenten is de ontwikkeling van het aantal huishoudens (dus exclusief het huidige inhaalttekort) van 2020 tot 2030 geraamd op 12.900 dat is een gemiddelde toename van 5%. Van 2020 tot 2040 wordt een gemiddelde toename geraamd van 12% (tabel 7 pag. 10 rapport Stec Groep).

## **Scenario's verstedelijking Zeist**

### **Scenario 1: Geen verdere verstedelijking**

De netto uitstroom vanuit de Randstad naar het noorden, oosten en zuiden zet verder door en het geboorteoverschot blijft laag of negatief. Dan kan Zeist vooral huizen bouwen voor de lokale behoefte. Het gaat dan om de eigen inwoners en mensen die aan Zeist maatschappelijk of economisch zijn gebonden en statushouders. De afgelopen jaren zijn er al veel huizen gebouwd in het kader van de versnellingsopgave. Daarmee zal grotendeels zijn voorzien in het inhaalttekort naar woningen dat voor Zeist geschat kan worden op 900 woningen, zie hiervoor onder scenario 2. Voor Zeist gaat het dan om een autonome groei van 80 -100 woningen per jaar. Dat is 800 extra woningen tot 2030 en 1.760 nieuwe inwoners. Dat is inclusief de 300 te bouwen sociale woningen die in de Woonvisie Zeist staan.

### **Scenario 2: Verstedelijking door volgen van de immigratie (rapport Stec Groep)**

Het huidige beleid van immigratie naar Nederland blijft in stand. De Randstad, regio en Zeist volgen in hun beleid de prognose daarvan. Passen we de 5% toename van het aantal inwoners in Nederland door migratie van het rapport van Stec Groep toe op Zeist dan gaat het tot 2030 om een uitbreiding met 1.500 woningen op een bestaand aantal van 29.638 woningen (stand eind 2021). En vanaf nu tot 2040 een uitbreiding tot 3.600 woningen.

Daarnaast zal nog moeten worden voorzien in het inhaalttekort in de regio van een kleine 7.800 huishoudens die wonen in andere, BAR-ruimten. Stel dat het huidige inhaalttekort verdeeld zou worden naar rato van het totaal aantal U15 huishoudens van 257.500. Gemeente Zeist zou dan daarin voor ca. 11.6 % moeten voorzien, dat is ca. 900 huishoudens c.q. woningen. Overigens heeft gemeente Zeist de afgelopen jaren zelf al veel betaalbare woningen gebouwd in het kader van de versnellingsopgave woningbouw. Het is dus aannemelijk dat haar deel van het inhaalttekort, 990 woningen, al grotendeels is gehaald.

Opgeteld zou het volgens scenario 2 voor Zeist tot 2030 in totaal gaan om 1.500 plus 900 is 2.400 te bouwen woningen. Dat betekent 5.300 nieuwe inwoners. Laat het aantal van 2.400 woningen nu minder zijn de huidige plancapaciteit van Zeist. Volgens de Zeister monitor 2022 staan er namelijk al netto 2.690 woningen gepland. Voor het tijdvak 2020 tot 2040 blijft zo het totaal aantal te bouwen woningen van 3.600 staan omdat het regionale inhaalttekort dan allang zou moeten zijn ingelopen.

### **Scenario 3: Ondersteuning Metropoolregio Utrecht**

Het regionale streven naar een Metropoolregio Utrecht voor Zeist een schaa sprong naar verstedelijking. Want in plaats van 3.600 woningen in 2040 wil Zeist volgens het coalitieakkoord 2022-2026 en de concept Omgevingsvisie 4.000 plus maximaal 5.500 woningen bouwen (waarvan 500 bij knooppunt Driebergen-Zeist), in totaal dus maximaal 9.500. Overigens stond in de regionale contour REP nog 3.000 plus maximaal 5.000, dat is maximaal 8.000 woningen. Kennelijk wordt in Zeist zelfs de contour REP overboden. Dat

geldt zeker voor de in de contour REP opgenomen woningbouwpotentie van Zeist: op de 'Kaart van Altijd': 3.500 woningen; en op de 'Kaart van Alles': 2.200 extra, dat is in totaal 5.700 woningen.

Gemeente Zeist zet in de concept omgevingsvisie en al eerder bij de aanvaarding van het IRP en de contour REP in op scenario 3. Een dergelijke verstedelijking is echter nooit met de eigen bevolking besproken. De politieke keuze voor een scenario bepaalt de druk op alle voorzieningen in de regio en in Zeist.

### **Eventuele overige redenen om extra te bouwen in Zeist?**

Wat Zeist betreft bestaat hier geen grotere vergrijzing dan gemiddeld in Nederland ook al voert de gemeentelijke organisatie dat aan om extra te bouwen. Een ander genoemd argument voor de bouwambitie zou zijn het sneller op zichzelf gaan wonen van jongeren. Dat blijkt niet te kloppen. Volgens het CBS zijn jongeren in Nederland de afgelopen 15 jaar niet significant eerder uit het ouderlijk huis vertrokken. In Zeist gebeurt dat nu gemiddeld op een leeftijd van 23,7 jaar; in 2006 was dat 23,6 jaar. Ook de zoektijd van jongeren voor huisvesting wordt overdreven door deze te verwarren met inschrijftijd. Jongeren schrijven zich doorgaans al direct in voor een woning op 18-jarige leeftijd, maar zij gaan pas veel later echt op zoek naar huisvesting. De leeftijd waarop zij voor het eerst verhuizen is vooral cultuurgebonden. In de Noordelijke landen gebeurt dat veel eerder dan in zuidelijker gelegen landen.

Ook de huizenprijzen zijn hier en elders geen goede indicatie van het woningtekort. De prijzen fluctueren ook in de resterende krimpgebieden van Nederland al meer dan 50 jaar mee met de stand van de economie en met de belastingvoordelen voor woningen van particulieren en investeerders. Overigens gaat in Zeist circa driekwart van de vrijkomende woningen naar mensen die economisch of maatschappelijk niet aan Zeist gebonden zijn, vaak afkomstig uit Amsterdam en Utrecht.

### **Beleidskeuzen omliggende gemeenten**

In de omliggende gemeenten wordt verschillend gereageerd op de verstedelijkingsambitie. Dat blijkt uit de bouwprognoses van de gemeenten zelf. Die staan in het regionale Ruimtelijk Economisch Programma (contour REP), in het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP van februari 2021) en in de (concept) omgevingsvisies van de gemeenten.

Zo programmeren omliggende gemeenten van de stad Utrecht zoals De Bilt, Utrechtse Heuvelrug en Soest voor de toekomst veel minder woningen dan Zeist, Houten, Bunnik en Nieuwegein. Er is dus kennelijk verschil van inzicht over de wenselijkheid en/of mogelijkheid van verstedelijking. Vergelijken we deze bevolkingsprognoses met de groeicijfers van 2021, dan blijkt de bevolkingsgroei vooral in de 4 laatst genoemde gemeenten op te treden. Maar de werkelijke groeicijfers zijn tot nu toe veel lager dan de prognoses. In IJsselstein en Montfoort zijn zij ondanks het verwachte of geambieerde immigratieoverschot zelfs negatief. Er valt dus wat te kiezen en de lokale bevolkingsgroei is geen 'must'.