

Analyse onderbouwing kwantitatieve bouwambitie van gemeente Zeist en omgeving 2023 05 012 (aangepast t.o.v. 9 november 2022)

In deze analyse over de kwantitatieve bouwambitie van Zeist. Deze is gebaseerd op verwachtingen uit regionale en lokale onderzoeksrapporten en op andere cijfers (bv. van CBS). Het betreft dus geen keuze van een voorkeursscenario. In dat kader wordt vrijwel niet ingegaan op de participatie over en de effecten van bevolkingsgroei en verstedelijking voor de woon- en leef- en werkomgeving. Dus niet over allerlei maatschappelijke voorzieningen (waaronder scholen, sport, zorg), verkeer en vervoer, parkeren, welzijn, volksgezondheid, klimaat en milieu, bos, natuur/groen en landschap, luchtkwaliteit, waterhuishouding, biodiversiteit, recreatie. Zie ook de noot 3 op pag. 2.

Samenvatting

Op basis van cijfers van regionaal en lokaal onderzoek zijn er 3 mogelijke scenario's voor de kwantitatieve bouwambitie van de gemeente Zeist te onderscheiden.

1 Lokale autonome groei van Zeist in geval van beperking van de instroom naar Nederland en de regio: 100 - 145 extra woningen per jaar tot 2030 en verder. Van 1996 tot 2014 was er een constante groei van gemiddeld 69 woningen d.i. 0,11% per jaar en in totaal gedurende 18 jaar 2%. Rekening houdend met de politieke werkelijkheid is in de huidige tijd het autonome groeiscenario (1) waarschijnlijk niet haalbaar.

2 Zeist volgt de landelijke bouwambitie op basis van de hoge netto-immigratie. Volgens het rapport Woningvraag regio Utrecht (U16) van Stec Groep gaat het om 300 extra woningen per jaar tot 2030.

3. Zeist stimuleert extra verstedelijking ten behoeve van de ontwikkeling van een Metropoolregio Utrecht. Dat blijkt uit huidige Zeister bouwambitie tot 2030 van 4.000 woningen + maximaal 1.000 extra (volgens Woondeal U10 bij station Driebergen-Zeist). Dat betekent maximaal 625 extra woningen per jaar tot 2030. Voor de periode 2030 - 2040 gaat het voor Zeist om een vergelijkbaar maximum aantal. Deze verstedelijkingsambitie is niet besproken met de inwoners van Zeist. Ook is er geen consequentie-analyse of Plan MER uitgevoerd. Denk bijvoorbeeld aan de gevolgen voor de woon- en leefomgeving van de Zeister bevolking en de effecten voor de groene en recreatieve functies van Zeist voor de Randstad. En wat betekent het snel volbouwen van Zeist voor aantasting van haar groene omgeving?

Analyse onderbouwing kwantitatieve bouwambitie van gemeente Zeist en omgeving

De huidige hoge woningbouwambitie van de gemeente Zeist gaat in feite om het helpen uitvoeren van de wens van bestuurders van de regio Utrecht om een Metropoolregio te worden. Er zijn globaal genomen **3 scenario's voor de hoeveelheid woningbouw in Zeist.** Deze staan volledig uitgewerkt op pagina 5-8 van de bijlage.

Scenario 1 (volledige versie; deze staat ook in de bijlage)

Lokale autonome groei van Zeist

De netto uitstroom vanuit de Randstad naar het noorden, oosten en zuiden zet verder door en het geboorteoverschot blijft laag of negatief. En als het beleid om de netto-immigratie te beperken effectief zou blijken, dan kan Zeist vooral huizen bouwen voor de lokale behoefte zoals tot 2014 ook gebeurde. 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.

Voor Zeist gaat het dan om een autonome groei van 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. Dat is **extra per jaar 100 woningen met 220 inwoners**. Van 1996 tot 2014 was er een constante groei van gemiddeld 69 woningen d.i. 0,11% per jaar en in totaal gedurende 18 jaar 2%.

Op dit moment is er echter een ruime netto-immigratie waardoor voor Zeist rekening wordt gehouden met huisvesting van 80 -100 statushouders per jaar. Dat betekent een uitbreiding van de groei van woningen met 37-45 woningen per jaar. Bij het scenario van lokale autonome groei gaat het per jaar om **137-145 extra woningen met 300-320 inwoners**.

Rekening houdend met de politieke werkelijkheid is in de huidige tijd het autonome groeiscenario (1) waarschijnlijk niet haalbaar.

Scenario 2 (ingekort, de volledige versie staat in de bijlage)

Verstedelijking Zeist bij volgen van de landelijke woningbouwambitie

Nederland kent zelf geen geboorteoverschot maar wel blijft naar verwachting de netto-immigratie naar Nederland hoog. De Randstad, regio U10 en Zeist volgen in hun beleid de prognose daarvan. Die is uitgewerkt in de landelijke woningbouwambitie van 900.000 woningen in 2030.

Dit is in scenario 2 uitgerekend conform het Stec-rapport. Voor de regio U-16. Van de 900.000 woningen tot 2030 bij ongewijzigd landelijk immigratiebeleid zijn ca. 100.000 bedoeld als vervanging voor bestaande woningen. Die vallen buiten de extra woningen in Zeist. Blijven over 800.000 extra woningen. Bij 800.000 extra woningen in Nederland tot 2030 gaat het procentueel om 3.040 woningen in Zeist. Van de 800.000 woningen zijn er echter een kleine 300.000 bedoeld om te voldoen aan de landelijke inhaalvraag. Die verschilt per regio. Bekijken we het in regionaal verband dan rekent Stec (zie ook cijfers ABF-research 2019) met een behoefte voor Zeist tot 2030 van 2.400 woningen en dus 5.300 nieuwe inwoners. Daarbij houdt het bureau rekening met de inhaalvraag voor de regio U16. **Dat is extra per jaar 300 woningen met 660 inwoners.**

De gemeente had volgens de Zeister Monitor Wonen juni 2022 al een mogelijke plancapaciteit van 2.690 woningen (thans 2.546 volgens de Toelichting Ambitie 4.000 woningen). Van 2014 tot 2022 was er een versterkte groei van gemiddeld 269 woningen per jaar waarmee voor die periode de immigratieopgave werd gerealiseerd. Dat was 0,96% per jaar en in totaal gedurende 8 jaar 7.7%.

Scenario 3 (ingekort, de volledige versie staat in de bijlage)

Stimulering extra verstedelijking Zeist voor ontwikkeling Metropoolregio Utrecht

Het regionale streven naar een Metropoolregio Utrecht betekent een schaa sprong naar verstedelijking. Want in plaats van 3.600 woningen tot 2040 bouwt Zeist dan volgens het coalitieakkoord 4.000 extra woningen tot 2030 (?), waarvan 1.500 bij station Driebergen-Zeist (zie RIB23.016 Toelichting Ambitie 4000 woningen). Dat zijn circa 8.800 nieuwe inwoners¹⁾. Dat is tot 2030 **extra per jaar 500 woningen met 1.100 inwoners**.

Rekening houdend met de Woningdeal d.d. 6 maart 2023 van U10 met de provincie, 19 corporaties en het Rijk gaat het tot zelfs om **maximaal om 5.000 woningen** (pag. 67: 1.500 - 2.500 in stationsgebied Driebergen – Zeist, dus maximaal 1.000 meer en al tot 2030 i.p.v.

¹⁾ Per 31 januari was volgens het CBS het gemiddeld aantal inwoners per woning in de gemeente Zeist 2.23. Dat is ongeveer gelijk aan het huidige landelijk gemiddelde van 2,2. Dit getal is in de loop der tijd slechts licht gedaald.

tot 2040). Dat is maximaal in 2030 11.000 inwoners meer. Dat betekent dan gedurende 8 jaar tot 2030 een toename **per jaar van maximaal 625 woningen met 1.375 inwoners**.

Van 2030 - 2040 loopt het aantal woningen nog verder op met maximaal 5.000 woningen in Zeist Noord (Vollenhove e.o., Dijnseburg en Wegh der Weegen?). Dat betekent dan van 2022- 2040 10.000 extra woningen, dat is ongeveer 22.000 extra inwoners, dat is **een derde meer inwoners en verstedelijking**.

Politieke keuze Zeist onderbouwing bouwopgave Zeist e.o.

Gemeente Zeist zet nu gezien woningbouwambitie in op scenario 3, maar een dergelijke verstedelijking is nooit als zodanig met de eigen bevolking besproken. De politieke keuze voor dit scenario bepaalt de druk op alle voorzieningen in de regio en in Zeist. Maar een consequentie-analyse of effect-rapportage is niet uitgevoerd en dus ook niet besproken. Denk bijvoorbeeld aan de gevolgen voor de woon- en leefomgeving van de Zeister bevolking en de effecten voor de groene en recreatieve functies van Zeist voor de Randstad. En wat betekent het snel volbouwen van Zeist voor aantasting van haar groene omgeving?

In aangrenzende, vergelijkbare Heuvelruggemeenten zoals De Bilt, Utrechtse Heuvelrug en Soest wordt gekozen voor een (veel) lagere bouwopgave. Voor de totale periode 2022-2030 en 2030-2040 is de woningambitie voor Zeist 32% (16% + 16%), De Bilt (11,1%) en Utrechtse Heuvelrug (5,1% + 0%).²⁾ Er valt dus wat te kiezen en lokale bevolkingsgroei is geen 'must'. Niet alles kan altijd en overal³⁾.

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) vanuit de andere regio's in Nederland geleidelijk omgedraaid tot een *netto uitstroom* naar die andere regio's. 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.

²⁾ Zie voor De Bilt en Utrechtse Heuvelrug het regionaal Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP 2020).

³⁾ Zie onder meer de resultaten van de provinciale online enquête Utrecht 2050 die in 2018 werd gehouden in het kader van de voorbereiding van de Provinciale Omgevingsvisie. Op basis van 3 gesloten en 2 open vragen konden respondenten een rangorde bepalen van 20 genoemde kwaliteiten. Daaruit blijkt dat dat natuur bovenaan staat met 63,8%, daarna volgt duurzaamheid met 35,1% en leefbaarheid met 24,3%. Pas op plaats 10 staat werkgelegenheid met 12,6%.

In Nederland is er niet of 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 aanname of de verwachting dat de netto-immigratie naar Nederland op peil blijft. En dat deze vooral ook in de Randstad wordt opgevangen.

De omvang van de instroom vanuit het buitenland zoals arbeidsmigranten, (economische) vluchtelingen (van buiten de EU) en asielzoekers staat echter ter discussie. De mede 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. Dit zal ertoe leiden dat de migratie naar de regio Utrecht extra wordt gestimuleerd. Dat betekent ook veel extra woningbouw voor de instromende arbeidskrachten en ook de ontwikkeling van maximaal 216 ha bedrijfsterreinen. Op de 'Kaart van Altijd' wordt een aantal te bouwen woningen genoemd van 66.600 en op de 'Kaart van Alles' nog eens 138.300 extra, dus in totaal van 2020 tot 2040 maximaal 204.900 woningen (pag. 82).

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

Overigens probeert het Rijk in samenspraak met de 4 grote Randstadgemeenten (G4) de metropoolontwikkeling van Amsterdam, Den Haag-Rotterdam en Utrecht te faciliteren door 500.000 woningen van de 900.000 woningen vooral te laten bouwen in de regio's van deze gemeenten. Ook de toedeling van gelden voor infrastructuur is daarop gericht. Na 2030 zou dan volgens de Nota Ruimte die in ontwikkeling is de nadruk meer moeten liggen op een evenredige verdeling over Nederland.

Prognose autonome bevolkingsgroei regio Utrecht (U16) bij ongewijzigd beleid

Volgens het rapport Woningvraag regio Utrecht (U16) van Stec Groep⁴) is het huidige inhaalttekort 24.500 woningen (pag. 17). Het gaat daarbij om vervanging van 'Bewoonbare Andere Ruimten (BAR)'. Genoemd worden woningdelers en bewoners van andere ruimtes zoals woonwagens en woonboten. Het is wel de vraag of de BAR-bewoners ook echt willen verhuizen.

Verder zal de behoefte aan 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

⁴) Stec-groep_kwantitatieve-en-kwalitatieve-woningvraag-U16_20200302. (Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte tot 2040).

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).

BIJLAGE: volledige uitwerking scenario's verstedelijking Zeist

Scenario 1: Lokale autonome groei van Zeist

De netto uitstroom vanuit de Randstad naar het noorden, oosten en zuiden zet verder door en het geboorteoverschot blijft laag of negatief. En als het beleid om de netto-immigratie te beperken effectief blijkt, dan kan Zeist vooral huizen bouwen voor de lokale behoefte zoals tot 2014 ook gebeurde. 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.

Voor Zeist gaat het dan om een autonome groei van 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. Dat is **extra per jaar 100 woningen met 220 inwoners**. Van 1996 tot 2014 was er een constante groei van gemiddeld 69 woningen d.i. 0,11% per jaar en in totaal gedurende 18 jaar 2%.

Op dit moment is er echter een ruime netto-immigratie waardoor voor Zeist rekening wordt gehouden met huisvesting van 80 -100 statushouders per jaar. Dat betekent een uitbreiding van de groei van woningen met 37-45 woningen per jaar. Bij het scenario van lokale autonome groei gaat het per jaar om **137-145 extra woningen met 300-320 inwoners**.

Scenario 2: Verstedelijking Zeist bij volgen van de landelijke woningbouwambitie

Nederland kent nu zelf geen natuurlijke bevolkingsgroei of geboorteoverschot, maar wel blijft naar verwachting de netto-immigratie naar Nederland hoog. De Randstad, regio U10 en Zeist volgen in hun beleid de prognose daarvan die uitgewerkt is in de landelijke woningbouwambitie van 900.000 woningen tot 2030. Van de 900.000 woningen tot 2030 bij ongewijzigd landelijk immigratiebeleid zijn ca. 100.000 bedoeld als vervanging voor bestaande woningen. Die vallen buiten de extra woningen in Zeist. Blijven over 800.000 extra woningen. Bij 800.000 extra woningen in Nederland tot 2030 gaat het procentueel om 3.040 woningen in Zeist.

Van de 800.000 woningen zijn er echter een kleine 300.000 bedoeld om te voldoen aan de landelijke inhaalvraag. Die verschilt per regio. Bekijken we het in regionaal verband dan rekent Stec (zie ook cijfers ABF-research 2019) met een behoefte voor Zeist tot 2030 van 2.400 woningen en dus 5.300 nieuwe inwoners. Daarbij houdt het bureau rekening met de inhaalvraag voor de regio U16. **Dat is extra per jaar 300 woningen met 660 inwoners**. De gemeente had in 2022 een mogelijke plancapaciteit van 2.690 woningen (thans zou dat 2.546 zijn volgens de Toelichting ambitie 4.000 woningen).

Van 2014 tot 2022 was er een versterkte groei van gemiddeld 269 woningen waarmee voor die periode de immigratieopgave werd gerealiseerd. Dat was 0,96% per jaar en in totaal gedurende 8 jaar 7.7%.

Laten we dit onderbouwen met de cijfers uit het rapport van Stec Groep van 2020. Passen we de 5% toename van het rapport op Zeist toe, dan gaat het tot 2030 om een uitbreiding met 1.500 woningen op een bestaand aantal van 29.638 woningen (stand eind 2021). En verder van 2030 tot 2040 een uitbreiding oplopend tot 3.600 woningen.

Daarnaast zal nog moeten worden voorzien in het inhaaltekort in de regio van een kleine 7.800 huishoudens die wonen in andere, BAR-ruimten. Stel dat het huidige inhaaltekort 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.

Opgeteld voor Zeist tot 2030 in totaal 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 dan de plancapaciteit van Zeist in 2022. Volgens de Zeister monitor Wonen 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 inhaaltekort dan allang zou moeten zijn ingelopen. Wat globaler berekend kan ook de geambieerde toename van het aantal woningen in Nederland tot 2030, d.i. 9 %, worden gebruikt om de toename van het aantal woningen in Zeist te onderbouwen. Dat zou betekenen 9 % van 30.000 Zeister woningen is 2.700 woningen tot 2030. Dat globale aantal is echter niet gebaseerd op cijfers over de regionale situatie zoals die van het Stec-rapport.

Scenario 3: Extra verstedelijking Zeist voor ontwikkeling Metropoolregio Utrecht

Het regionale streven naar een Metropoolregio Utrecht berekent een schaalessprong naar verstedelijking. Zeist participeert dan in een regionale bouwambitie van 104.000 – 125.000 woningen waarvan 70.000 wegens stimulering van 80.000 arbeidsplaatsen. Want in plaats van 3.600 woningen tot 2040 bouwt Zeist dan volgens het coalitieakkoord tot 2030 (?) 4.000 extra woningen waarvan 1.500 bij station Driebergen-Zeist (zie RIB23.016 Toelichting Ambitie 4000 woningen). Dus tot 2030 **extra per jaar 500 woningen met 1.100 inwoners**.

Rekening houdend met de Woningdeal d.d. 6 maart 2023 gaat het zelfs om **maximaal 5.000 woningen** (pag. 67:1.500 - 2.500 bij Driebergen-Zeist, dus maximaal 1.000 meer en al tot 2030). Dat is maximaal in 2030 11.000 inwoners meer. Dat betekent dan gedurende 8 jaar tot 2030 een toename **per jaar van maximaal 625 woningen met 1.375 inwoners**.

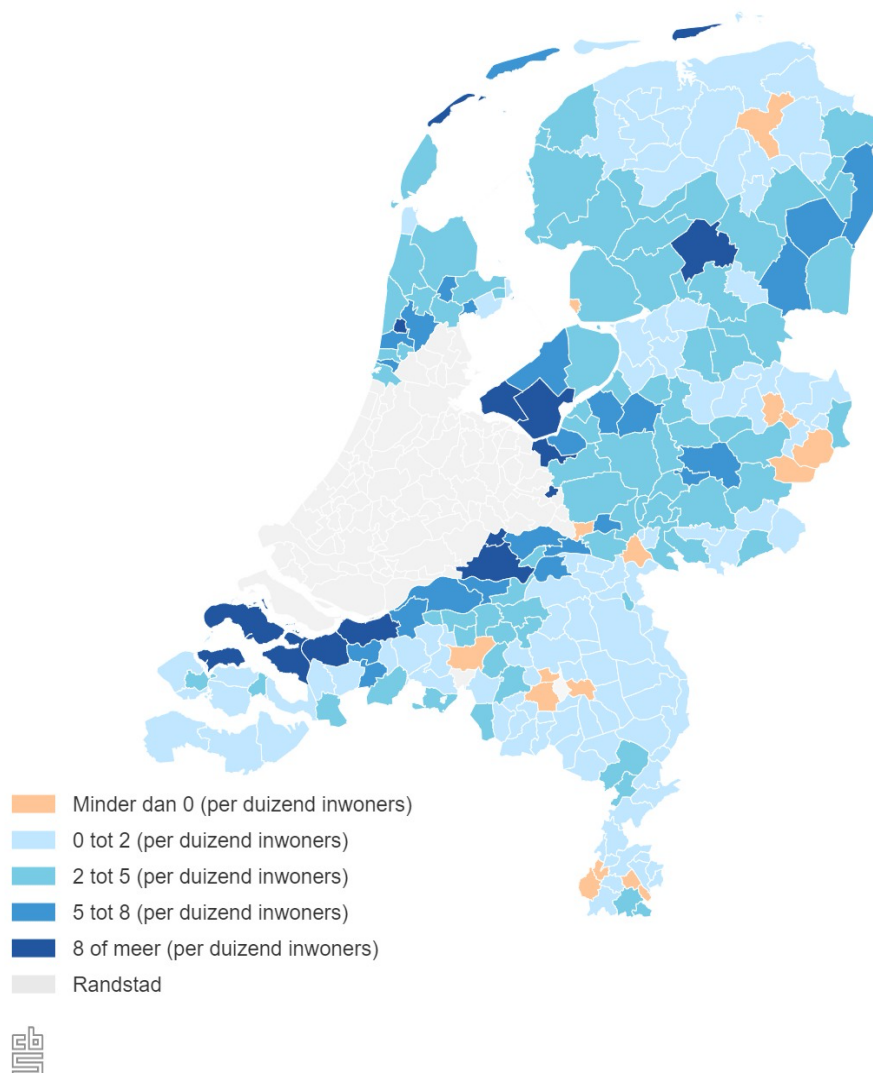
Van 2030 - 2040 loopt het aantal woningen nog verder op met maximaal 5.000 woningen in Zeist Noord (Vollenhove e.o., Dijnseburg en Wegh der Weegen?). Dat betekent dan van 2022- 2040 10.000 extra woningen, dat is ongeveer 22.000 extra inwoners, dat is **een derde meer inwoners en verstedelijking**.

Overigens stond in de regionale contour REP, het daarop gebaseerde IRP en de Propositie van Zeist nog 3.000 plus maximaal 5.000, dat is maximaal 8.000 woningen. Kennelijk wordt in Zeist zelfs de contour REP steeds verder overboden. Dat geldt nog meer 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 nu in op een maximaal scenario 3, maar een dergelijke verstedelijking is nooit met de eigen bevolking besproken. Dat geldt voor de contour REP en het Integraal Ruimtelijk Perspectief dat daarop voortborduurde. En ook over de ondertekende Woondeal met het nieuwe maximum aantal woningen voor het stationsgebied (+1.000) heeft de raad kennelijk vooraf niet kunnen adviseren of beslissen. Een toelichting achteraf volstond

volgens het college. De politieke keuze voor een scenario bepaalt de druk op alle voorzieningen in Zeist. Maar een consequentie-analyse of effect-rapportage is niet uitgevoerd.

Saldo verhuisde personen uit de Randstad, 2021



Toelichting: Vooral dertig- tot zestigjarigen en minderjarigen trekken vaker uit dan naar de Randstad. Provincies die tegen de Randstad 'aanschuren' zijn de populairste verhuisbestemming. Jongeren van 18 tot 25 jaar verhuisden juist wel vaker o.m. voor studie en werk naar de Randstad dan andersom. Je zou kunnen zeggen dat de Randstad zich verder uitbreidt.

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 sterk overdreven door deze te verwarren met inschrijftijd. Jongeren schrijven zich doorgaans op 18-jarige leeftijd in voor een woning, maar zij gaan in Zeist gemiddeld pas 6 jaar later op zoek naar huisvesting. De leeftijd waarop zij voor het eerst verhuizen is vooral cultuur-gebonden. In Noordelijke landen

gebeurt dat veel eerder dan in zuidelijker gelegen landen. Er is op dat gebied gemiddeld genomen geen enkele omslag te bespeuren.

Ook de huizenprijzen zijn hier en elders geen goede indicatie van het woningtekort. De prijzen fluctueren ook in de resterende krimpgebieden van Nederland mee met de stand van de economie, de rente op leningen, de mogelijkheden voor witwassen in vastgoed en met de belastingvoordelen voor woningen van particulieren en van investeerders. Overigens gaat in Zeist circa tweederde tot driekwart van de vrijkomende (koop)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. De groeiambitie tot 2030 voor het aantal woningen is in gemeente Zeist 16%, voor De Bilt 7.6% en voor Utrechtse Heuvelrug 5,1%⁵⁾.

Voor de periode 2030 - 2040 is volgens het Regionaal Integraal Perspectief (IRP 2020) de woningambitie voor de gemeente Zeist nog eens om 16% extra, voor De Bilt 3,5% extra en Utrechtse Heuvelrug 0%⁶⁾.

Voor de totale periode 2022 - 2030 en 2030 - 2040 is de woningambitie voor Zeist 32% (16% + 16%), De Bilt (11,1%) en Utrechtse Heuvelrug (5,1% + 0%).

Er is dus kennelijk verschil van inzicht over de wenselijkheid en/of mogelijkheid van verstedelijking, ook voor sterk overeenkomende heuvelruggemeenten. Vergelijken we de bevolkingsprognoses met de groeicijfers van 2021, dan blijkt de bevolkingsgroei vooral in Zeist, Houten, Bunnik en Nieuwegein te gaan optreden. Maar de werkelijke groeicijfers zijn tot nu toe veel lager dan de prognoses. In IJsselstein en Montfoort zijn zij ondanks het immigratieoverschot zelfs vrijwel nul. Er valt dus wat te kiezen en de lokale bevolkingsgroei is geen 'must'.

⁵⁾ Volgens IRP 2020. Bij gemeente Utrechtse Heuvelrug volgens de Woningdeal U10 2022 - 2030 minus de 500 woningen voor het stationsgebied Driebergen-Zeist die nu voor Zeist staan geprogrammeerd.

⁶⁾ Idem voor de periode 2030 - 2040 zijn bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug conform de Woondeal U10 (pag. 67) de extra woningen voor het stationsgebied Driebergen - Zeist niet meer meegeteld.