

*Concept*

# Woonvisie Zeist

**Tussen flexibiliteit en zekerheid**

*Versie 1 maart 2016*



## **Inhoud:**

Inleiding en betekenis woonvisie

1. Huidige situatie op de woningmarkt / ambities / rode draden
2. Bijzondere doelgroepen
3. Nieuwbouw en differentiatie
4. Sociale huur
5. Wonen en zorg
6. Duurzaamheid
7. Uitdagingen in wijken
8. Voortgang en evaluatie

Begrippenlijst

## Inleiding en betekenis woonvisie

### Waarom een woonvisie?

We willen dat de inwoners van onze gemeente op een prettige manier kunnen wonen. Een groot deel van onze inwoners kan dat wonen prima zelf regelen. Zij wonen al ergens, vaak met plezier. En als ze verhuishwensen hebben, kunnen ze zelf op zoek naar een andere woning in de huur- of koopsector. Maar er zijn ook mensen die hier niet in slagen. Voor deze inwoners, maar ook om ervoor te zorgen dat het ook in de toekomst prettig wonen is in Zeist, schrijven we een Woonvisie. We hebben hierbij aandacht voor specifieke doelgroepen en knelpunten op de woningmarkt.

De woonvisie doet uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist. Eerst zeggen we iets over onze ambities, onze toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt. Dan zetten we een stap verder: hoe kunnen we deze ambities realiseren? Wie en wat hebben we hiervoor nodig?

We kiezen hierbij met 5 thema's:

1. Bijzondere doelgroepen
2. Nieuwbouw en differentiatie
3. Sociale huur
4. Wonen en zorg
5. Uitdagingen in de wijk

De woonvisie heeft een looptijd van vijf jaar (2016-2020). Na deze periode (of eerder als we dit noodzakelijk achten) evalueren we de visie en beoordelen we of aanpassing of vernieuwing nodig is.

### Samenwerking en sturing

De woonvisie geeft specifiek richting aan de ontwikkelingen in de sociale huursector. Sinds de nieuwe Woningwet is ingegaan, is de gemeentelijke woonvisie de basis waarmee we afspraken maken met de woningcorporaties over hun inzet in de sociale huursector. De woonvisie is dan het sturende element, richtinggevend voor de komende jaren.

De woonvisie is ook een toetsingskader. Nieuwe bouwprojecten worden beoordeeld op de aansluiting bij ons woonbeleid. We geven kaders aan over hoeveel betaalbare woningen we in nieuwbouwprojecten willen realiseren. Nieuwe projecten zullen hier in de basis aan moeten voldoen, met als doel om ook in de toekomst voor onze inwoners voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben.

### Proces

De woonvisie is opgesteld als afspiegeling van de behoeften die er zijn in de samenleving. Dat hebben we gedaan door:

- Objectieve cijfers op te vragen over woningbehoefte en de situatie op de woningmarkt, door middel van een Woningmarktonderzoek uitgevoerd door RIGO;
- Het organiseren van 3 interactieve avonden met de samenleving waarbij we de diverse onderwerpen met een groep inwoners en stakeholders hebben besproken;
- De input van de drie avonden is verwerkt in een concept woonvisie, waarna de stakeholders hier nogmaals op konden reageren;
- Bij het jongerendebat en de beroepenmarkt is jongeren gevraagd over hun mening bij een aantal woonkwesties voor starters. Ook is de jongerenraad geraadpleegd;
- Met woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben we gezamenlijk het onderdeel sociale opgesteld, zodat dit onderdeel een bruikbare basis is voor toekomstige prestatieafspraken;
- Voorafgaand aan het interactieve proces hebben college en gemeenteraad middels een sleutelbijeenkomst kaders meegegeven en afsluitend zijn de uitkomsten bediscussieerd.

De woonvisie is opgesteld met behulp van veel verschillende mensen: inwoners van Zeist, vertegenwoordigers van wijk- en buurtorganisaties, makelaars, ontwikkelaars, huurdersorganisaties, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. We danken hen hartelijk voor hun inzet, ideeën, voorstellen en kritische vragen!

## 1. Huidige situatie op de woningmarkt, ambities en rode draden

### Huidige situatie woningmarkt

Na een aantal jaren van crisis, is ook in Zeist zichtbaar dat de woningmarkt weer aantrekt. Merkbaar is dat woningen sneller verkocht worden en prijzen voorzichtig stijgen. Vooral mensen die in de afgelopen jaren hun verhuizing hebben uitgesteld, grijpen nu hun kans met relatief lage huizenprijzen en een gunstige rente. Het leidt ook tot meer interesse in nieuwbouwwoningen en een aantrekkende markt.

Op de sociale huurmarkt blijft de druk groot. De wachtlijsten blijven lang en wat vooral opvalt is de toenemende vraag van bijzondere doelgroepen die een betaalbare woning zoeken. Het gaat dan bijvoorbeeld om vluchtelingen met een verblijfstatus, uitstroom vanuit instellingen en mensen die tijdelijk woonruimte zoeken na relatiebeëindiging.

Zeist maakt onderdeel uit van de regio Utrecht. Deze regio is economisch sterk groeiend en dit betekent dat de vraag naar woningen in de komende tientallen jaren hoog blijft. Er is geen sprake van krimp, de druk zal alleen maar toenemen. Deze druk komt vooral op de stad Utrecht terecht, maar als buurgemeente merkt Zeist hier ook de effecten van.

Naast algemene ontwikkelingen op de woningmarkt, zijn wetswijzigingen van invloed op ons woonbeleid. Op basis van de nieuwe woningwet heeft de gemeente een meer sturende rol gekregen (via de Woonvisie). Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zullen de komende jaren met elkaar nauw moeten samenwerken en jaarlijks prestatieafspraken maken om het woonbeleid in de gemeente te concretiseren. Daarbij komt dat corporaties zelf zich enkel nog mogen richten op hun kerntaak: huisvesting van lage inkomens. Voor andere activiteiten (zoals bouw van goedkope koop of middeldure huur) zal gezocht moeten worden naar andere partijen.

### Kernboodschap

In de structuurvisie Zeist 2020 hebben we vastgelegd dat Zeist een kwalitatief aantrekkelijke woongemeente is, met veel groen, voorzieningen en monumenten. Bij toevoegingen door nieuwbouw is kwaliteit leidend en sturen we niet op harde aantallen. Wel is in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd dat er in de periode tot 2028 in Zeist minimaal 2.200 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. Onze verwachting is dat dit lukt binnen het huidige planaanbod en binnen de rode contouren.

We zien dat de druk op de woningmarkt groot blijft. Dit kan gevolgen hebben voor de kansen van mensen met een laag of middeninkomen. Daarom is het nodig om juist voor deze groep, zoals starters en jonge gezinnen voldoende kansen te blijven bieden. Juist door deze doelgroepen te faciliteren, blijft er voldoende draagvlak voor voorzieningen (sport, onderwijs, detailhandel) en blijft Zeist een aantrekkelijke gemeente. Nieuwbouw trekt vooral de groep jonge gezinnen aan. Wanneer er weinig nieuwbouw wordt toegevoegd, zal de bevolking relatief sterker vergrijzen. Goed evenwicht tussen voldoende nieuwbouw om jonge huishoudens aan te trekken en behoud van de kernkwaliteiten van Zeist is een belangrijk uitgangspunt.

We streven naar diversiteit in wijken en buurten. De woningmarkt moet een afspiegeling zijn van de samenleving, met kansen voor diverse doelgroepen, ongeacht inkomen, leeftijd of huishoudenssituatie. Hierdoor kunnen wijken vitaal blijven en is er voldoende draagvlak voor voorzieningen. In ons beleid richten we ons op vitale wijken en buurten met een diverse samenstelling van de bevolking. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich hierbij aan te sluiten. De eigenheid van wijken is hierbij belangrijk, waarbij we door behoud van de eigen identiteit van wijken ook zorgen voor diversiteit in woonmilieus.

Daarnaast is er een grote behoefte aan meer flexibiliteit en innovatie bij wonen. Jarenlang is er gedacht vanuit traditionele woningen: voldoende groot voor gezinnen en het liefst met een tuintje. Die vraag is er nog steeds. Maar aan de andere kant is er ook vraag naar andere oplossingen. Mensen die snel woonruimte nodig hebben, zoeken vooral een dak boven het hoofd. Dat mag best iets kleiner zijn, als het maar betaalbaar is. Ook zien we de huishoudenssamenstelling veranderen en wordt de helft van de woningen door één persoon bewoond. Dat vraagt om andere oplossingen. Onze huidige voorraad is hier onvoldoende op ingericht.

Diversiteit, flexibiliteit en creativiteit zijn sleutelwoorden. Het creatieve zien we ook in het faciliteren van nieuwe initiatieven en anticiperen op nieuwe woonbehoeften in de samenleving. We denken hierbij aan voorbeelden van combinaties wonen en zorg, gemengd wonen van diverse doelgroepen (zoals jong en oud, hulp vragend en hulp biedend) en tijdelijke oplossingen in bijvoorbeeld leegstaande kantoorgebouwen.

#### **Kader: Cijfers over de woningmarkt**

Bij de start van de woonvisie hebben we onderzoeksbureau RIGO gevraagd onderzoek te doen naar de actuele cijfers en behoefte op de woningmarkt. In het kort een aantal belangrijke conclusies:

- Zeist telt in 2015 28.000 huishoudens en dit aantal zal tot zeker tot 2035 toenemen. Dit komt zowel door nieuwe instroom van buiten als door huishoudensverdunning (er komen steeds meer kleine huishoudens).
- De bevolking van Zeist vergrijsd. We zien een 'boeggolf' van inwoners in de leeftijd tussen 55 – 69 jaar en een (iets grotere) 2<sup>e</sup> groep van 45 – 54 jaar.
- Wanneer Zeist veel nieuwe woningen bouwt, zal dit vooral jonge huishoudens aantrekken. Andersom betekent dit dat wanneer er weinig nieuwbouw is, de huidige bevolking verder zal vergrijzen omdat de doelgroep ouderen veel minder vaak verhuist.
- Ongeveer 35% van de totale voorraad woningen is een sociale huurwoning. Ongeveer 71% van de corporatie huurders heeft een inkomen tot €34.911. De overige 29% is een zogenaamde scheefwoner, dit is iets meer dan het landelijk gemiddelde.
- Het aantal lage inkomens zal in Zeist in de toekomst verder toenemen. Een groot deel van deze groei bestaat uit de groep wiens inkomen na pensionering daalt. Zij wonen vaak in een reeds afbetaalde koopwoning en daarom zullen zij niet vaak een beroep doen op een sociale huurwoning.
- De behoefte aan sociale huurwoningen zal ongeveer gelijk blijven. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de (tijdelijk) hogere instroom van vluchtelingen met een verblijfstatus.

## 2. Bijzondere doelgroepen

### Ambitie

Ons uitgangspunt is: "Zeist is voor iedereen". Oftewel, iedereen die hier wil wonen moet zich thuis kunnen voelen in Zeist en een gelijke kans maken op passende woonruimte. We zetten in op een evenwichtige samenstelling van de bevolking, waarbij we de eigenheid van wijken willen waarborgen. Dus niet overal dezelfde verdeling, maar wel vitale wijken met een voldoende gedifferentieerde bevolkingssamenstelling. Wonen zien we nadrukkelijk niet geïsoleerd als het voorzien in woonruimte. Wonen is een samenspel van de woonruimte met de woonomgeving, sociaal en fysiek. Daarmee ligt er, zeker voor kwetsbare inwoners, een bredere opgave dan alleen het voorzien in onderdak.

### Bepaling doelgroepen

*Hoe bepaal je welke groepen er extra aandacht behoeven?*

De demografische gegevens vormen een stevige basis om te bezien in hoeverre Zeist een evenwichtige samenstelling van de bevolking heeft. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat Zeist te maken heeft met vergrijzing, waarbij we een boeg golf zien van inwoners in de categorie 55-69 jaar en een tweede (grotere) groep van 45 tot 54 jaar. Deze groep is echter niet zo geneigd om te verhuizen. Jonge huishoudens zijn dit wel (bijv. vanwege werk, gezinsuitbreiding, etc.).

Naast demografie, zijn er maatschappelijke trends en ontwikkelingen die invloed hebben op de behoefte aan (bepaalde typen en aantallen) woonruimte. Hierbij gaat het met name aan het groeiende aantal alleenstaanden, extramuralisering van zorg en het vluchtelingenvraagstuk. Een aantal van deze trends ontwikkelen zich voorspelbaar en met mate, andere vragen om snellere aanpassing en flexibilisering van beleid en het creëren van nieuwe woonvormen.

We onderscheiden een aantal groepen die specifiek aandacht nodig hebben. We maken onderscheid op basis van de levensfase, niet op inkomen. Het spreekt voor zich dat binnen de groepen er zowel mensen zijn met een laag inkomen (die vaak meer moeite bij het vinden van geschikte woonruimte) als mensen met een hoger inkomen (die zich vaak zelf kunnen redden op de woningmarkt).

### *Starters*

Bij starters hebben we het over mensen die voor het eerst op de woningmarkt komen en een geschikte huur- of koopwoning zoeken. Zeist kent een uitstroom van jongeren die studeren en in de studiestad op kamers gaan. Er is echter een instroom van jongeren die na hun studie op zoek zijn naar een zelfstandige woning. Binnen deze groep kan men de 'young professionals' specifiek benoemen; met de groei en focus van het science park op de Uithof ontstaan er kansen om meer goed opgeleide jonge inwoners naar Zeist toe te trekken. Dit kan een positieve bijdrage leveren aan de wisselwerking tussen mensen en zeker in combinatie met meer kwetsbare doelgroepen een versteviging geven van de sociale samenhang en draagvlak van voorzieningen.

Aandacht is er ook voor starters met een lagere of middelbare opleiding die een eigen woning zoeken, zonder eerst de stap van 'op kamers gaan' te hebben gemaakt. Zij zoeken vaker een sociale huurwoning.

### *Herstarters*

Een duidelijk gesignaleerde trend is de toename van mensen die na relatiebeëindiging (tijdelijk) woonruimte zoeken. We noemen dit herstarters. Ze hebben overbrugging nodig in een onzekere levensfase, waarbij het contact met het bestaande sociale netwerk vaak van groot belang is om te kunnen blijven functioneren. Dit geldt vooral voor alleenstaande ouders met minderjarige kinderen.

### *Zorgvragers*

Met de extramuralisering van de zorg is een andere problematiek ontstaan voor (met name alleenstaande) zorgvragers. De kwetsbaarheid van deze groep is groot, enerzijds door bijv. eenzaamheid, anderzijds door de afwijkende leefstijl en -behoeften van inwoners met een bepaalde problematiek (denk hierbij aan mensen met psychiatrische problematiek, een (verstandelijke) beperking, zich ontwikkelende dementie, daklozen, etc.). Voor inwoners met een zintuiglijke beperking is de toegankelijkheid, bereikbaarheid en omgeving van groot belang. Het gaat hierbij niet alleen om voldoende

aantallen woningen, maar vooral ook om passende woonvormen, waarbij nadrukkelijk rekening gehouden wordt met interactie met anderen en waar nodig een veilige omgeving. Zie het hoofdstuk wonen en zorg.

### *Ouderen*

Kijkend naar enkel leeftijd, zijn ouderen geen specifieke doelgroep van beleid. Toch willen we hen wel benoemen. Het gaat ons meer om de levensfase (kinderen die uit huis zijn of op latere leeftijd een zorgvraag) die leidt tot een veranderende woningvraag. De verschillen tussen leeftijd zijn echter heel divers, de ene zorgvrager is 65 en de andere 85.

Lang niet alle ouderen zullen verhuizen, zij wonen prettig in de huidige woning en een verhuizing is niet noodzakelijk. De toekomstige ouderen wonen steeds vaker in een koopwoning en zullen ook in staat zijn om deze op eigen kracht voldoende aan te passen om de woning levensloopbestendig te maken als het nodig is. Er is echter een deel van de ouderen die wel wil of moet verhuizen.

- Aan de ene kant zijn dit mensen die bewust de keuze maken voor een andere woning zonder dat hier direct noodzaak toe is. Zij kiezen dan vaak voor een woning waar ze in kunnen blijven wonen, ook als ze meer zorg nodig hebben. Gericht op doorstroming is dit een positieve ontwikkeling, omdat deze groep vaak een eengezinswoning achterlaat die voor jonge gezinnen mogelijkheden biedt.
- Aan de andere kant is er een groep ouderen die moet verhuizen, omdat er sprake is van (chronische) gezondheidsproblemen, een dalende eigen activering of een sterke afname van het sociaal netwerk. Slechts een klein deel stroomt op zeker moment door naar intramurale voorzieningen, de anderen blijven in de wijk. Het bieden van een passende woning voor deze doelgroep is een belangrijke opgave. Zie ook doelgroep zorgvragers.

### *Statushouders*

Vanuit de actualiteit ligt er voor de gemeenten in Nederland een grote opgave om de instroom van vluchtelingen op een menswaardige wijze in te vullen. Het is zeer onzeker hoe dit zich de komende jaren zal ontwikkelen, maar we verwachten de komende jaren een hogere instroom dan voorheen. Dit betekent dat de vraag naar sociale huurwoningen toeneemt. Om de kansen van andere woningzoekenden niet te laten afnemen, is het nodig om extra woningen toe te voegen. We doen dit op een projectmatige wijze, zodat er pragmatisch en flexibel ingezet kan worden op extra woonruimte. Dit past binnen de kaders van de woonvisie, maar zal als een apart project worden opgepakt.

### Oplappingsrichtingen

Om de genoemde doelgroepen extra en/of passende mogelijkheden te bieden ligt de focus op een andere, vrijere benadering van de woningmarkt, waarbij flexibiliteit en diversiteit de kernwoorden zijn.

### *Flexibiliteit en diversiteit*

Lange tijd hebben we bij wonen vooral ingezet op traditionele oplossingen: Een woning moet zo goed mogelijk passen, voor lange tijd geschikt zijn en voldoen aan veel voorwaarden. Er is echter nadrukkelijk behoefte aan meer flexibiliteit en creativiteit bij het vormgeven van woonruimte.

Concrete voorbeelden hiervan zijn:

- Doorstroomwoningen (tijdelijk, voor maximaal een paar jaar).
- Tussenvorm eigen woning / kamerbewoning.
- Start of opstartwoning (eenvoudiger woningen die sneller beschikbaar zijn)
- Diversiteit in woonvormen, zoals hofjes, variatie in indelingen van woningen, groepswonen.
- Ontwikkeling van zogenaamde "tiny houses", zoals wonen om 20 m<sup>2</sup>.
- Mogelijkheden voor mantelzorgwoningen.
- Inzet op middeldure huurwoningen om middeninkomens (nieuwkomers en doorstroom vanuit sociale huur) te kunnen huisvesten.

### *Randvoorwaarden*

Bij het ontwikkelen van meer hybride vormen van woonruimte zal gezocht moeten worden naar ruimte binnen de bestaande (landelijke) wetgeving en afspraken. Denk hierbij aan:

- Het behoud van inschrijftijd bij acceptatie van woonruimte, zodat doorstroming makkelijker is;
- Het nadrukkelijker inzetten van lokaal maatwerk bij toewijzing van woonruimte;

- Experimenten met ingroei huur en aanpassing woningen bij verhuizing;
- Helderheid over status woonruimte bij het delen van een voordeur (bv. Afstemming met belastingdienst en RDWI);
- Ruimte voor experimenten met nieuwe woonvormen.

Daarnaast is waar het inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag betreft een voorwaarde dat:

- Er passende vormen van begeleiding, al dan niet door vrijwilligers, worden geregeld
- Er in woonvormen rekening wordt gehouden met leefstijlen, zodat leefbaarheid gewaarborgd is (denk aan dag/nachtritmes, isolatie, afhankelijkheid gedeelde voorzieningen).
- Zichtbaarheid en bereikbaarheid onderdeel zijn van het wonen (laagdrempelige participatie).

### Rol partijen

De invloed van woonbeleid is altijd sterk afhankelijk van de marktomstandigheden en bereidwilligheid van partijen om te komen tot afspraken. De gemeente heeft corporaties en andere maatschappelijke partijen, zoals zorgorganisaties, als natuurlijke gesprekspartners om te komen tot resultaten voor deze groepen. Via prestatieafspraken worden deze resultaten jaarlijks vastgelegd en kunnen we sturen.

Corporaties zijn niet de enige partij met wie we moeten samenwerken om doelgroepen goed te kunnen huisvesten. Met andere partijen hebben we een minder sturende rol, maar gaat het meer om registreren en afstemmen. Denk aan samenwerking met zorginstellingen, particuliere verhuurders, etc.

Bij differentiatie in nieuwbouw heeft de gemeente een kaderstellende rol, zie hiervoor het hoofdstuk nieuwbouw en differentiatie.

Om voldoende middeldure huurwoningen te realiseren, treden we in overleg met marktpartijen. We faciliteren waar mogelijk het omvormen van leegstaand vastgoed (o.a. door bestemmingsplanwijzigingen), waarbij we sociale en middeldure huurwoningen als kansrijke invulling zien.



### 3. Nieuwbouw en differentiatie

#### Ambitie

We streven naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Dit betekent dat de totale woningvoorraad een afspiegeling moet zijn van de behoeftes in de samenleving. Hierbij hechten we belang aan wijken met een diversiteit aan bewoners als we kijken naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij toevoegingen door nieuwbouw is dit ons uitgangspunt. Nieuwbouw moet een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoefte die er is in de wijk.

#### Vraagstukken

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er geen grote tekorten zijn aan bepaalde woningtypen. Maar er zijn wel doelgroepen die moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Betaalbaarheid is hierbij één van de grootste problemen. Bij het toevoegen van nieuwe woningen, zal een deel ook in de betaalbare categorie moeten vallen voor mensen met een laag en midden inkomen.

Naast kijken naar de totale woningmarkt, richten we ons op de samenstelling van wijken. Nieuwbouw moet passen in de omgeving en een toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad in de wijk. Dit vraagt een goed evenwicht tussen de draagkracht van wijken en de ambitie om voldoende betaalbare woningen in de gemeente te realiseren.

#### Oplossingsrichtingen

- Voor heel Zeist is een gewenste woningdifferentiatie opgesteld. Als alle nieuwbouwprojecten hieraan zouden voldoen, zou er in principe voldoende gedifferentieerd gebouwd worden en hebben ook lage en middeninkomens een kans;
- Omdat projecten per aanvraag worden beoordeeld (bij een bestemmingswijziging), kan er enkel per project gestuurd worden op de differentiatie. Daarom zal elk project in principe aan de hierboven gestelde differentiatie moeten voldoen;
- Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Afhankelijk van de grootte van het project, kan college of raad besluiten tot een mogelijke afwijking van de gestelde differentiatie (zie kopje werkwijze);
- Binnen de differentiatie is het mogelijk om keuzes te maken, bijvoorbeeld inzet op meer huur- of juist koopwoningen. Flexibiliteit zit ook in de woningtypen: eengezinswoningen of appartementen. Aansluiten op de bestaande omgeving en de woningbehoefte vanuit de wijk is hierbij essentieel. Projecten moeten hierbij positief bijdragen aan de vitaliteit van de wijk.

#### Kaders

Wat betreft woningdifferentiatie geldt dat alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan onderstaande differentiatie:

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur (max. €710,68) + goedkope koop (max. €200.000)	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot €900 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf €900 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

#### Werkwijze:

1. Alle projecten moeten voldoen aan de differentiatie binnen de aangegeven bandbreedtes;

Bij niet voldoen aan de differentiatie, is het aan de initiatiefnemer om met een zorgvuldige onderbouwing te komen waarom wordt afgeweken van de verplichte differentiatie:

2. Bij projecten met minder dan 10 woningen is vrijstelling mogelijk;
3. Bij projecten met minder dan 30 woningen, kan B&W instemmen met afwijken van de verplichte differentiatie (ter kennisname aan de raad);
4. Bij projecten met meer dan 30 woningen, kan de gemeenteraad instemmen met het afwijken van de verplichte differentiatie.

#### Kwaliteit

Bij huurwoningen in de goedkope en middeldure sector geldt dat deze niet groot hoeven te zijn, betaalbaarheid staat hierbij voorop. We denken aan kleine woningen van minimaal 40m<sup>2</sup> voor alleenstaanden, zoals starters op de woningmarkt. Complexen waar aandacht is voor onderlinge ontmoeting hebben hierbij onze voorkeur, ook zouden dan bepaalde voorzieningen gedeeld kunnen worden. Ook streven we naar diversiteit in doelgroepen en huurhoogten (combinatie tussen sociale en middeldure huur). Er wordt gezocht naar manieren om bij dit type kleine woningen een uitzondering te maken op de vereiste parkeernormen.

Betaalbare koopwoningen dienen echter wel van voldoende omvang te zijn dat mensen hier minimaal vier jaar kunnen blijven wonen. We richten ons hierbij op woningen geschikt voor startende gezinnen en doorstromers vanuit de huur. We zoeken ook naar innovatieve oplossingen om de woningen ook in de toekomst bereikbaar (betaalbaar) te houden voor de doelgroep.

Woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking, dienen bij voorkeur ontwikkeld te worden in nabijheid van voorzieningen. Kansrijke locaties zijn plekken vlakbij een winkelcentrum, zorgvoorzieningen en mogelijkheden voor openbaar vervoer. Ons uitgangspunt hierbij is dat deze doelgroep vaker behoefte zal hebben aan het dagelijkse loopje naar de bakker, dan een zorgvoorziening om de hoek. Appartementen op kansrijke locaties dienen levensloopbestendig te worden gebouwd en te voldoen aan de basiseisen van het Woonkeur keurmerk.

#### Vrije sector huur

Op dit moment zijn er zo'n 1.780 vrije sector huurwoningen in Zeist, dit zijn woningen met een huur vanaf €710,68 per maand. De woningen zijn in bezit van beleggers, particulieren, woningcorporaties en zorginstellingen. Kijkend naar de vraag naar dit type woningen in de afgelopen jaren, zou dit aanbod afdoende moeten zijn. Echter, we zien een verschuiving van jonge huishoudens die niet gelijk een woning kopen maar liever eerst een tijdje huren. Hun inkomen is vaak te hoog om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

- Een voorzichtige prognose gaat uit van een behoefte van ongeveer 360 extra vrije sector huurwoningen waar vooral door jongeren of herstarters (bijv. na relatiebeëindiging of van buiten de regio i.v.m. werk) behoefte aan is. Het gaat hierbij om middeldure huurwoningen (segment €710,68 tot €900,-) van 60 tot 80 m<sup>2</sup>. Ook voor doorstroming vanuit de sociale huur zijn deze woningen gewenst.
- Daarnaast zien we dat een klein deel van de ouderen de wens heeft om hun huidige koopwoning in te ruilen voor een huurwoning. Zij zoeken vooral een ruime, levensloopbestendige huurwoning met hoge kwaliteit en op een gunstige locatie nabij voorzieningen. Vooral in het centrum zien we kansen voor dit type woningen, waarbij ook een combinatie met zorg kansen biedt.

#### Rol partijen

De gemeente is bij dit onderdeel kaderstellend en toetsend. Daarnaast heeft de gemeente in beperkte mate eigen gronden tot haar beschikking. Ook hiervoor geldt de differentiatie als uitgangspunt. Dit geldt ook voor locaties waarbij gekozen wordt voor een proces via Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl (GONS).

Marktpartijen en corporaties hebben de mogelijkheid tot samenwerking om de verplichte differentiatie over meerdere projecten af te stemmen.

## 4. Sociale huur

### Ambitie

Zeist is er voor iedereen, ook mensen met een kleine portemonnee moeten in Zeist kunnen wonen. We streven naar wijken met een gedifferentieerde samenstelling, waar mensen met een verschillende huishoudenssituatie, inkomen en leeftijd met elkaar wonen. Als het gaat om urgente doelgroepen spannen we ons in gelijke mate in. Dit betekent dat we geen oplossingen uitsluitend voor één doelgroep willen inzetten, maar streven naar integrale oplossingen en gemengde buurten en complexen.

De huidige sociale voorraad is van voldoende omgang om aan de vraag te kunnen voldoen, ook in de toekomst. Wel streven we naar kwalitatieve vernieuwing van de voorraad door nieuwbouw en renovatie.

### **Kader: Woningwet**

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet ingegaan. Deze wet stelt vereisten aan het werkgebied en de werkwijze van woningcorporaties. Dit betekent o.a. dat:

- Corporaties zich nog enkel mogen richten op beheer en ontwikkeling van sociale huurwoningen. In het verleden hebben corporaties zich ook ingezet voor o. a. middeldure huur- of koopwoningen. Dit kan niet meer.
- Corporaties hun bezit moeten splitsen: de sociale huurwoningen en in beperkte mate ander bezit zoals een ontmoetingsruimte in de buurt, zorgwoningen, etc. blijft de kerntaak (DAEB-bezit). Het andere bezit, zoals geliberaliseerde huurwoningen (vanaf €710,68,-) en commercieel vastgoed moet in een aparte tak worden ondergebracht (niet-DAEB bezit)
- Het (financiële) toezicht op corporaties ligt bij de Autoriteit Woningcorporaties (onder verantwoording van de minister van Wonen en Rijksdienst).
- De samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurders verandert. Gemeenten stellen woonbeleid op (een Woonvisie). Alleen als dit woonbeleid er is, worden corporaties verplicht om jaarlijks een bod hierop uit te brengen (in overleg met hun huurders). Aan de hand van dit bod gaan partijen (gemeente, corporaties en huurders) in overleg om tot prestatieafspraken te komen.
- De gemeente moet een zienswijze opstellen bij o.a. fusie en verkoop en liberalisatie van huurwoningen.
- De gemeente krijgt meer informatie over de financiële positie en kan informatie opvragen bij corporaties.

### Vraagstukken en oplossingsrichtingen

#### *Differentiatie*

Gedifferentieerde wijken en buurten zijn ons uitgangspunt, maar in de praktijk zien we dat een aantal buurten in Zeist een zeer eenzijdige woningvoorraad hebben. Hierdoor wonen hier relatief veel kwetsbare inwoners en de draagkracht van buurten lijdt hieronder.

- We zoeken naar creatieve manieren van toewijzing en maatwerk. We houden ons aan de regels uit de regionale huisvestingsverordening, maar passen waar mogelijk lokaal maatwerk toe. Bijvoorbeeld door voorrang te geven aan jongeren of via loting.
- De samenwerking met maatschappelijke organisaties, zorgpartijen en politie zetten we door. Hierbij is een kerntaak weggelegd voor het sociaal team in samenwerking met de wijkteams.
- Bij nieuwe ontwikkelingen letten we op de behoefte in de buurt. Dus niet meer van hetzelfde, maar zorgen voor een aanvulling in woningtypen waardoor doorstroming op gang komt.

#### *Betaalbaarheid*

Er zijn voldoende sociale huurwoningen, maar deze komen niet altijd bij de juiste mensen terecht. Sociale huurwoningen die vrijkomen hebben een relatief hoge huur. Dit zorgt voor gebrek aan doorstroming en dit kan leiden tot betaalbaarheidsproblemen voor mensen met een laag inkomen. Met huurders en corporaties maken we jaarlijks prestatieafspraken. Belangrijk onderwerp is de betaalbaarheid.

- Van de woningzoekenden in de sociale huur heeft 70% een laag inkomen (zie kader passend toewijzen). Om de slaagkans van deze primaire doelgroep niet te laten afnemen, moet daarom minimaal 70% van het totale aanbod van sociale huurwoningen voor hen bereikbaar zijn (en dus een maximale huurprijs moeten hebben van max. €629,-). Hierbij is aandacht voor keuzevrijheid in woningtype en wijken.
- Een kwart van de primaire doelgroep bestaat uit gezinnen, we zetten erop in dat minimaal 25% van de woningen onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens van voldoende grootte (minimaal 4 kamers) is.

- Bij nieuwbouw richten we ons op kleine, betaalbare woningen onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.
- Corporaties werken nauw samen met het sociaal team om betaalbaarheidsproblemen bij huurders vroeg te signaleren en aan te pakken. Indien nodig wordt maatwerk toegepast om te kunnen verhuizen naar een goedkopere woning. Het Laatste Kansbeleid passen we aan.
- Er zijn mensen met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen, de zogenaamde scheefwonders. Gemeente en corporaties hebben hier slechts beperkt invloed op, dit is voornamelijk rijksbeleid. Wel zetten we in op voldoende woningen om doorstroming te bevorderen, zoals betaalbare nieuwbouwwoningen. Ook voldoende aanbod van middeldure huurwoningen is voor doorstroming van deze groep essentieel.

#### **Kader: Passend toewijzen**

Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties voldoen aan de regels van passend toewijzen. Dit betekent dat zij bij de woningtoewijzingen die zij doen aan mensen met een laag inkomen, dit voor 95% in goedkope woningen moet zijn. Het gaat hierbij om mensen die recht hebben op huurtoeslag, met een maximaal inkomen van €30.000 per jaar. Dit is de primaire doelgroep. Goedkope woningen zijn hierbij de woningen die onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens vallen (max. 629,- afhankelijk van de huishoudensgrootte). Uitgangspunt is dat de slaagkans van deze doelgroep niet lager mag zijn dan voor het invoeren van de passendheidstoets.

Concreet leidt dit ertoe dat corporaties meer goedkope woningen (tot €629,-) moeten aanbieden, zodat de lage inkomens voldoende kans hebben. Dit kan wel leiden tot minder huuropbrengsten voor corporaties. In de prestatieafspraken maken we afspraken over aantallen en percentages.

#### *Flexibiliteit*

Het systeem met wachttijd is een knelpunt voor mensen die snel woonruimte zoeken en geen jaren kunnen wachten. We denken hierbij aan jongeren tot 23 jaar, spoedzoekers, statushouders en uitstroom vanuit instellingen. Voor deze doelgroepen zijn creatieve oplossingen nodig.

- We zoeken naar innovatieve oplossingen: woningen met tijdelijke huurcontracten (2 -5 jaar), toewijzing via loting, behoud van wachttijd na verhuizing en het omvormen van kantoorpanden. We zetten in op kleine woningen, eventueel met gedeelde voorzieningen. Dit biedt mensen een dak boven het hoofd en de tijd om rustig op zoek te gaan naar een andere, meer definitieve oplossing. We onderzoeken met corporaties de mogelijkheden om een experiment te starten.
- We onderzoeken de mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten die de nieuwe Woningwet biedt.
- Specifiek voor jongeren verhuren corporaties bestaande kleine woningen (vooral studio's) met voorrang aan jongeren tot 23 jaar. We starten hierbij met een experiment waarbij ze hun wachttijd behouden en sneller kunnen doorstromen.
- Jaarlijks maken we prestatieafspraken over concrete locaties en projecten.
- Het urgentiesysteem zetten we enkel in voor schrijnende gevallen en uitzonderingen. Het gaat dan voornamelijk om kwetsbare mensen met bijv. medische problematiek en gezinnen met minderjarige kinderen. We sluiten ons hierbij aan bij de regionale huisvestingsverordening.

#### *Beschikbaarheid*

De voorraad sociale huurwoningen is op dit moment voldoende, maar een deel van deze voorraad (22%) is in eigendom van particuliere verhuurders (zoals particulieren of beleggers). Het risico bestaat dat deze woningen in de toekomst aan de sociale markt worden onttrokken, door verkoop of huurliberalisatie. Hier is weinig sturing op mogelijk. Er is dus een risico dat de sociale voorraad in de toekomst kleiner wordt.

- We nemen als uitgangspunt dat de totale voorraad corporatiewoningen niet onder de 8.000 mag komen (in 2015 zijn dit er 8.140, zie woningmarktonderzoek).
- Corporaties en gemeente zoeken naar manieren om nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen en maken hier afspraken over. We gaan in gesprek over potentiële locaties en sturen op differentiatie bij nieuwbouw.
- Nieuwbouw is gericht op kleine, betaalbare woningen voor kleine huishoudens. We kiezen niet voor oplossingen voor één doelgroep (zoals ouderen), maar zetten in op gemixte projecten.
- Nieuwbouwwoningen hoeven niet groot te zijn, betaalbaarheid is essentieel (onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens).

- Verkoop van sociale huurwoningen kan een middel zijn om projecten financieel haalbaar te maken. Maar het is geen doel op zich. Jaarlijks maken partijen afspraken over de voorgenomen verkoop. Hierbij mag de totale sociale huurvoorraad niet verder afnemen.

Er wonen relatief veel ouderen in ruime eengezinswoningen, terwijl deze woningen zeer geschikt zijn voor gezinnen met kinderen. De doorstroming stukt. Door deze ouderen door te laten stromen naar levensloopgeschikte woningen, kunnen ze hier ook blijven wonen als ze later zorg nodig hebben.

- Corporaties richten zich op maatwerk en gaan het gesprek aan met ouderen die willen verhuizen;
- Indien nodig, wordt bij toewijzing maatwerk toegepast zodat deze mensen met voorrang naar een meer geschikte woning kunnen verhuizen;
- Voldoende geschikt aanbod voor deze doelgroep binnen de woonbuurt is essentieel. Partijen onderzoeken per wijk / buurt waar kansen liggen om een goed aanbod te krijgen. Oplossingen liggen bij nieuwbouw, renovatie (en levensloopbestendig maken) of labeling van complexen;
- Concrete projecten worden jaarlijks in de prestatieafspraken afgesproken.

### *Kwaliteit*

De verduurzaming van de totale woningvoorraad is een belangrijke taak voor de komende jaren. De investeringen die dit met zich meebrengt, drukken echter zwaar op het corporatiebudget. Huren kunnen deels worden verhoogd, zolang de energielasten voor huurders omlaaggaan (en de totale woonlasten niet toenemen). Echter, regelgeving rond huurtoeslag en passend toewijzen kan een knelpunt zijn.

- Corporaties houden zich aan het energieakkoord tussen Aedes en het ministerie. Ze streven naar gemiddeld label B in 2021, dit is een Energie Index tussen 1,2 en 1,4;
- De woonlasten van huurders mogen na verduurzaming niet toenemen (bij normaal stookgedrag);
- We willen huurders stimuleren om energiezuinig te leven. Hierbij denken ook de huurderorganisaties actief mee om huurders bewust te maken van hun stookgedrag en mogelijkheden om energie te besparen;
- Jaarlijks worden de vorderingen van de verduurzaming van het corporatiebezit gemeld;
- Jaarlijks maken we prestatieafspraken over concrete verduurzamingsprojecten.
- Kwaliteit gaat ook om goede woningen die passen in de huidige tijd. Met corporaties maken we afspraken over hun renovatieprojecten en plannen voor sloop-nieuwbouw. Een toekomstbestendige woningvoorraad is ons uitgangspunt.

### *Vollenhove*

Heel specifiek gaan we met corporaties in overleg over de toekomst van de flatwoningen in de wijk Vollenhove. De twee complexen van de corporaties (Geroflat en L-flat) zijn de afgelopen jaren gerenoveerd en verduurzaamd, waarbij de levensduur is verlengd met zo'n 20 jaar. Maar de toekomstige opgave hier is groot, gelet de hoge woningaantallen, de impact op de woningmarkt en de financiële gevolgen voor de corporaties. Het is dan ook belangrijk om tijdig te beginnen met de planvorming.

### *Leefbaarheid*

De druk op buurten met relatief veel sociale huurwoningen wordt steeds groter, vooral vanwege een hogere instroom van kwetsbare mensen en bijzondere doelgroepen. Aan de andere kant worden corporaties door de Woningwet beperkt in de inzet op leefbaarheid. Dit betekent dat de onderlinge samenwerking nog belangrijker is om onze wijken en buurten leefbaar te houden.

- We zetten in op de samenwerking van corporaties met de wijkteams, sociaal team en centrum voor jeugd en gezin (CJG). Een goede samenwerking tussen partijen betekent ook dat corporaties zich kunnen richten op hun kerntaken en hun zorgen over kwetsbare huurders aan de juiste partij kunnen overlaten;
- De huidige samenwerking via Wijkgericht Werken loopt goed, we hebben de intentie dit voort te zetten. Als de inzet van corporaties op het gebied van leefbaarheid door de wet verder wordt beperkt, gaan we hierover het gesprek aan;
- In de prestatieafspraken leggen we vast welke concrete inzet corporaties leveren op het gebied van leefbaarheid.

### Keuzes en prioriteiten

Geld kun je maar één keer uitgeven. Dat betekent bij het stellen van ambities, dat we ook keuzes moeten maken. Keuzes als het gaat om betaalbaarheid (vooral veel goedkope woningen), beschikbaarheid (vooral heel veel woningen) en kwaliteit (goede, ruime woningen en duurzaam). Maar wat vinden we nu het meest belangrijk als we keuzes moeten maken?

- Betaalbaarheid is essentieel. Er moeten voldoende geschikte woningen zijn voor lage inkomens;
- Beschikbaarheid is belangrijk, maar als verkoop of liberalisatie nodig is om voldoende betaalbare woningen te waarborgen dan kiezen we hiervoor;
- Kwaliteit gaat ons voornamelijk om duurzaamheid. De grootte van de woning is minder belangrijk. We streven naar duurzame woningen, waarbij lage energielasten bijdragen aan de betaalbaarheid. Duurzaamheid is belangrijk, maar mag niet in ten koste gaan van de betaalbaarheid of beschikbaarheid van woningen.

### Rol partijen

De rollen van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zijn in de Woningwet vastgelegd. Hierbij gaat het om een intensieve samenwerking tussen partijen die jaarlijks tot uiting komt in o.a. het maken van prestatieafspraken.

De rol van de gemeente is kaderstellend bij het opstellen van woonbeleid. We gaan het gesprek aan over recente ontwikkelingen waarop bijsturing nodig is. Dit is echter geen solo actie, maar altijd resultaat van gezamenlijk overleg. De gemeente draagt zorg dat ook andere partijen worden aangesloten, bijv. maatschappelijke organisaties, buurt- en belangenverenigingen en zorgorganisaties. Samenwerking gaat uit van gelijkwaardigheid tussen partijen met eenzelfde belang: zorgdragen voor voldoende geschikte woningen voor mensen met een laag inkomen.

Het financiële toezicht op corporaties ligt bij de Autoriteit Woningcorporaties en niet bij de gemeente. Maar als gemeente hebben we wel een groot belang bij een financieel gezonde woningcorporatie. Ook loopt de gemeente via de achtervangconstructie een (beperkt) financieel risico als de corporatie in financiële nood komt. Daarom hebben we jaarlijks overleg met de corporaties over hun financiële positie, de beschikbare financiële ruimte en hoe die kan worden ingezet.

Daarnaast heeft de gemeente invloed via het indienen van zienswijzen. Dit gebeurt bij verkoop van sociale huurwoningen, fusie en liberalisatie van sociale huurwoningen. Ook kan de gemeente een zienswijze bij de minister indienen over de jaarlijkse verantwoording van corporaties.

We werken in Zeist volgens het volgende proces:

<b><i>Wat</i></b>	<b><i>Wanneer</i></b>	<b><i>Wie</i></b>	<b><i>In overleg met</i></b>
Woonvisie	1x per 4 / 5 jaar	Gemeente	Huurders, corporaties, samenleving
Uitvraag voor bod (op basis van woonvisie, evaluatie en recente ontwikkelingen)	Jaarlijks uiterlijk 15 april	Gemeente	Corporaties, huurdersorganisaties
Bod op basis van uitvraag en woonvisie	Jaarlijks uiterlijk 1 juli	Corporaties	Huurdersorganisaties
Overleg prestatieafspraken	Jaarlijks 1 juli – 15 december	Corporaties, huurdersorganisaties, gemeente	
Prestatieafspraken	Jaarlijks uiterlijk 15 december	Corporaties, huurdersorganisaties, gemeente	
Evaluatie prestatieafspraken	Jaarlijks januari / februari	Corporaties, huurdersorganisaties, gemeente	
Overleg over financiële positie van corporaties	Jaarlijks, tweede kwartaal	Corporatie (individueel) en gemeente	

## 5. Wonen en zorg

### Ambitie

In de Brede sociale Visie kunnen we de visie van de gemeente Zeist op zorg binnen onze (lokale) samenleving vinden. Hierbij staat een zo groot mogelijke zelfredzaamheid van inwoners van onze gemeente centraal. Uitgegaan wordt van de eigen kracht van Zeistenaren. Inwoners maken zelf keuzes voor de wijze waarop ze hun leven willen inrichten. Als ze in hun zelfstandig functioneren problemen ondervinden komt informele zorg in beeld: hulp en ondersteuning van burens, familieleden en vrienden. Pas als ook dit niet mogelijk is komt professionele zorg in zicht. Deze zorg kan zowel thuis als of bij de zorgaanbieder zelf worden geboden.

We vinden het belangrijk om een woonomgeving te scheppen waar inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Cliënten geven vaak aan graag thuis te blijven wonen. Hoe maken we dit mogelijk? Maatwerk is hierbij nodig. Geen standaardoplossingen moeten worden geboden. Eerder moet worden bekeken wat voor ieders unieke situatie geboden is.

Belangrijk is om woningen te creëren die levensloopbestendig zijn. Ook de leefomgeving van woningen is van groot belang. Hierbij kunnen we denken aan voorzieningen op bereikbare afstand zoals huisarts, apotheek en fysiotherapeut, maar ook aan voorzieningen als wijk service punten, ontmoetingsplekken, winkels, vervoersvoorzieningen en sportvoorzieningen. Ook digitale bereikbaarheid is belangrijk (infrastructuur voor internet). Tenslotte moet ook worden gedacht aan voldoende recreatieve en groenvoorzieningen op bereikbare afstand.

### Vraagstukken

Wat voor woonvormen sluiten bij bovenstaande het best aan? We denken hierbij niet in specifieke doelgroepen bijvoorbeeld naar leeftijd, maar richten ons op de levenssituatie van mensen (zie ook hoofdstuk doelgroepen).

Uitgangspunt is dat zorg niet bepalend is voor een woonvorm, maar dat zorg daar aan kan worden toegevoegd. Hierop verder denkend is er behoefte aan woningen die flexibel kunnen worden gebruikt en "meegroeien" met de behoeften van hun bewoners. Zo kan zorg eventueel op termijn geleverd worden.

Vanuit wonen en zorg zijn er twee categorieën inwoners die extra om onze aandacht vragen (zie ook hoofdstuk bijzondere doelgroepen).

- We wijzen hier op de eerste plaats op ouderen. Veel ouderen zijn prima in staat zelfstandig te wonen. Er zijn echter ook categorieën ouderen (zeker gezien het stijgen van de levensverwachting) waarbij dit moeilijker gaat: ouderen met mobiliteitsproblemen, eenzaamheid, dementie etc.
- Een andere categorie inwoners die onze speciale aandacht vraagt, zijn GGZ cliënten die in de wijk wonen en leven. Een toenemend aantal GGZ-cliënten verblijft niet meer in een beschermd wonen voorziening van een professionele zorgaanbieder, maar woont midden in een wijk. Dit vraagt om nieuwe woonvarianten. Tevens moet aandacht bestaan voor voorwaarden waaronder deze cliënten zelfstandig kunnen blijven wonen. Hierbij moet ook worden gedacht aan het perspectief van de overige wijkbewoners. Zij kunnen bijvoorbeeld zijn geholpen met meldpunten, buddy-systemen, buurtbemiddeling etc.

Naast het faciliteren van wonen met zorg en begeleiding aan huis, zal er altijd behoefte blijven bestaan aan zorginstellingen die zorg binnen hun muren bieden. Binnen Zeist zijn deze in ruime mate aanwezig. Zij dienen vaak een (boven)regionale behoefte. De tendens om voorzieningen bij de zorgaanbieders om te buigen naar zorg bij de cliënt aan huis kent zeker haar grenzen. Niet alle cliënten zijn in staat zelfstandig te (blijven) wonen. Ze lopen tegen hun grenzen op en zijn eerder gebaat bij bijvoorbeeld een 24 uren voorziening. Ook psychische problemen zoals eenzaamheid kunnen hier een rol spelen.

### Oplossingsrichtingen. :

Om ook in de toekomst een gevarieerd woonaanbod te creëren voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben is niet één blauwdruk te verzinnen. Eerder is er sprake van een hele waaier van mogelijkheden waaruit kan worden geput. We denken hierbij aan:

- Het aanpassen van bestaande woningen tot levensloopbestendige woningen;
- Het in voldoende mate creëren van gelijkvloerse woningen of woningen met een lift;
- Domotica voorzieningen, zoals een alarmbel of automatische deuropener;
- Stimuleren en faciliteren van mantelzorgwoningen;
- Stimuleren groepswonen in kleine verbanden (10 á 12 personen) waar je een beroep op elkaar kunt doen. Hierbij is het wonen in een “multi-generatie” sfeer nadrukkelijk in beeld (kangoeroe-woningen bijvoorbeeld). Het stimuleren van wooneenheden met gezamenlijke ontmoetingsruimten (gezamenlijke galerij of tuin) kan hierbij een optie zijn;
- Niet altijd moet worden gezocht naar een optimale woonvorm. Ook het creëren van woonunits die wat kleiner zijn en wat minder luxe (eventueel tijdelijk) kan interessant zijn;
- Bij zelfstandig begeleid wonen is er naast zelfstandige woonruimte, ook behoefte aan ruimte voor o.a. ontmoeting. Voor de bekostiging van deze extra voorzieningen zoeken we oplossingen;
- Het nadrukkelijk aandacht geven aan voorzieningen in de buurt van de woningen (medisch, recreatief en commercieel);
- Aandacht voor omzien naar elkaar en sociale cohesie zijn belangrijke uitgangspunten;
- We zetten in op regionale afspraken over de uitstroom vanuit instellingen en woningtoewijzing voor bijzondere doelgroepen.

Verder moeten we het volgende in acht nemen :

- Oplossingen worden niet ‘exclusief’ voor bepaalde doelgroepen ingezet. We benaderen de diverse urgente doelgroepen op gelijke wijze, waarbij gelijke kansen voor iedereen het uitgangspunt is.
- Gestreefd wordt naar wijken met een gedifferentieerde samenstelling. Ook qua bevolkingssamenstelling is een wijk met een gemêleerde opbouw wenselijk. We kunnen hierbij denken aan vermenging van leeftijdsgroepen, afkomst, inkomenssituatie etc. In sommige wijken verblijven echter gezien het woningaanbod veel zorgcliënten. Hierbij kunnen we denken aan ouderen maar ook aan GGZ-cliënten. Met name deze laatste categorie doet een behoorlijk beslag op voorzieningenniveau en opvang in de directe leefomgeving. Zaak is om hier buurten en wijkbewoners te faciliteren om samen met elkaar een goed leefmilieu te creëren.

#### *Rollen :*

De gemeente speelt bij het domein wonen en zorg meer een coördinerende en faciliterende dan een regisserende rol. Het gaat erom partijen bij elkaar te brengen, initiatieven te stimuleren en verbindingen te leggen waar die nog niet voldoende aanwezig zijn. Het Sociaal Team, het Centrum voor Jeugd en Gezin en de wijkteams hebben hierbij een belangrijke rol.

Van de andere kant is duidelijk dat sinds de recente decentralisaties (Wmo, jeugdzorg en participatie) de (lokale) overheid op het terrein van zorg een andere, meer geprofileerde taak heeft gekregen. Hierbij is de (lokale) overheid niet alleen aan zet. Wederzijdse afhankelijkheid met partners als zorgverzekeraars, zorgaanbieders, andere overheden en corporaties is onomstotelijk aanwezig. De uitdaging ligt dan ook voor een groot deel in het vormgeven van netwerken die goed functioneren.

Via de regionale huisvestingsverordening stelt de gemeente de kaders vast over woningtoewijzing, waarbij ook keuzes worden gemaakt over eventuele voorrang voor bijzondere doelgroepen en het labelen van sociale huurwoningen voor bijv. ouderen of zorgvragers. Dit doen we in regionaal (U16) overleg.



## 6. Duurzaamheid

### *Ambitie*

We vinden het belangrijk om te blijven investeren in mogelijkheden voor toekomstige generaties. Daarom zetten we in op een duurzame woningvoorraad en het verminderen energiegebruik. Gericht op wonen betekent dit inzet op:

- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Hierbij maken we onderscheid tussen sociale huur (eigendom van corporaties) en woningen van particulieren (veelal koop). Het is onze ambitie om tot 2018 3.000 woningen te verduurzamen. Hierna stoppen we niet, we streven naar een CO2 neutrale gemeente;
- Bij nieuwbouw in overleg met ontwikkelaars over innovatieve toepassingen en mogelijkheden om energieneutraal te bouwen.

### *Vraagstukken*

Om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, is vooral inzet van de eigenaren van deze woningen nodig. Dat kunnen corporaties zijn, met wie we jaarlijks prestatieafspraken maken. Maar het zijn ook particuliere eigenaren, waarmee we niet zo snel aan tafel zitten om mogelijkheden te verkennen. Maar die laatste groep is wel van essentieel belang, omdat de grootste uitdaging en kans op het gebied van verduurzaming juist in dit deel van de voorraad ligt.

Bij nieuwbouw is het bouwbesluit met een EPC (energie prestatie coëfficiënt : onder andere beïnvloedbaar door bouwkundige en installatietechnische maatregelen) van 0,4 leidend. Toch willen we ontwikkelaars uitdagen om hier nog iets extra's op te doen. We streven naar een energie neutrale woningvoorraad. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat de woningen die we nu bouwen, over 30 jaar aan dit streven kunnen voldoen.

Ongeveer een derde van de bestaande woningvoorraad is in eigendom van woningcorporaties. Met hen maken we jaarlijks afspraken over hun inzet en investeringen. Zij houden zich hierbij aan het akkoord dat is gesloten tussen hun brancheorganisatie Aedes, de Woonbond en het ministerie. Maar het investeringsvermogen is niet oneindig en ook andere vraagstukken (betaalbaarheid, beschikbaarheid) verdienen aandacht. Er zullen dan ook keuzes gemaakt moeten worden. Gelet op de knelpunten op de woningmarkt, kiezen we ervoor om betaalbaarheid en beschikbaarheid de hoogste prioriteit te geven (zie hoofdstuk sociale huur).

### *Oplossingsrichtingen:*

- In de bestaande bouw in eigendom van particulieren zien we veel kansen om snel stappen te maken. Via onze duurzaamheidsprogramma's zetten we in op inspirerende projecten, ondersteunen we lokale initiatieven en zoeken we de verbinding tussen partijen en bewoners;
- Via de U10 samenwerking bieden we cursussen aan voor VVE's om hun complexen te verduurzamen;
- Bij nieuwbouw gaan we vroeg het gesprek aan met initiatiefnemers. Het is belangrijk om bij de opzet van de wijk al rekening te houden met duurzaamheid. We denken hierbij aan mogelijkheden voor zonnepanelen (ideale zonligging van dakoppervlak) en het niet aanleggen van een gasleiding. We streven naar energie neutrale wijken;
- Inspirerende voorbeelden zijn belangrijk om mensen in beweging te krijgen. We delen onze expertise en dagen partijen uit om met innovatie oplossingen te komen. In het bijzonder is dit ook onderdeel van ons overleg met de woningcorporaties en huurders;
- Duurzaamheid gaat verder dan de woning. Het betekent ook groene wijken, voldoende speelvoorzieningen en een aantrekkelijk openbare ruimte die ontmoeting stimuleert.

### *Rol partijen*

- De gemeente is faciliterend en verbindend als het gaat om aanpassingen in de bestaande voorraad. We werken via reeds bestaande programma's. Daarnaast verwijzen we naar de uitvoering van de Brede Milieuvisie;

- Bij investeringen in corporatiewoningen maakt de gemeente afspraken met corporaties en huurdersorganisaties, zie hiervoor het hoofdstuk sociale huur;
- Bij nieuwbouw is de gemeente waar mogelijk kaderstellend en inspirerend. Ook bieden we expertise om mee te denken bij innovatieve oplossingen.

## 7. Uitdaging in de wijken

### Ambitie

Bij de ontwikkeling van beleid en keuzes op gemeentelijk niveau is het altijd de uitdaging om de balans te vinden tussen de schaal van de gemeente en de behoeften van de individuele inwoner. Zeker waar het wonen betreft gaat het voor de individuele inwoner om de directe omgeving van de woning en niet om de afwegingen die spelen in een heel ander deel van Zeist. Toch is de grotere schaal vaak nodig om betaalbare en werkbare oplossingen te kunnen bieden.

Uitgangspunt voor deze woonvisie is dat de wijken gezien worden als de schaal waarop de afwegingen gemaakt worden voor de invulling van het geheel van de opgaves rond wonen. Dat betekent dat als er sprake is van alle aspecten, zoals doelgroepen, diversiteit in (nieuw)bouw en differentiatie, dat per wijk gekeken wordt waar kansen en knelpunten zitten.

De vitaliteit van de wijk en sociale cohesie wordt bepaald door een zo goed mogelijke mix van inwoners en woonvormen, waarbij kwetsbare en sterke inwoners elkaar vanuit hun eigen mogelijkheden en verantwoordelijkheden vinden. Wonen is het samenspel van woning, voorzieningen, sociale en fysieke infrastructuur en de inwoners zelf. Hierdoor kunnen er zeer verschillende opgaves liggen per wijk.

We gaan uit van de vitaliteit van de wijk zelf en hechten veel belang aan de eigenheid van de diverse buurten en wijken in Zeist. De diverse buurten en wijken zorgen voor een prettige afwisseling, er is geen sprake van 'overal hetzelfde'. Dit biedt keuzevrijheid aan woningzoekenden. Hoewel we overal gedifferentieerde wijken willen, betekent dit niet dat deze differentiatie overal hetzelfde moet zijn. De ene wijk heeft een meer groen woonmilieu met veel vrijstaande woningen, een andere wijk is vooral gericht op de sociale cohesie met een hogere woningdichtheid. Die bestaande situatie kunnen en willen we niet zomaar veranderen. Die identiteit is tenslotte ook de kracht van een buurt. Wel willen we voorkomen dat bepaalde wijken kwetsbaar worden doordat één woningtype overheerst.

### Werkwijze

De woonvisie is het algemene beleid. Bij nieuwe projecten kijken we naar wat passend is in de wijk. Maatwerk is nodig om te zorgen dat nieuwe woningen aansluiten bij de behoefte in de wijk en bijdragen aan de vitaliteit in de buurt.

Daarnaast zijn we met partijen in gesprek op buurt- en wijkniveau om de vitaliteit, leefbaarheid en sociale cohesie waar nodig te versterken. Dit kan op diverse manieren, bijvoorbeeld door in te zetten op welzijnsactiviteiten, het stimuleren van buurtinitiatieven en ontmoeting in de wijk faciliteren. Maar het kan ook gaan om fysieke aanpassingen, zoals renovatieprojecten van corporaties, nieuwbouwprojecten en ingrepen in de openbare ruimte. Als laatste bestaat de mogelijkheid om bij sociale huurwoningen (in beperkte mate) te sturen op toewijzing. Dit laatste is mogelijk als er grote aantoonbare knelpunten ontstaan, zoals overlast en criminaliteit.

Doorlopend zijn we in gesprek met partijen op wijkniveau, binnen de wijkteams (gericht op schoon, heel en veilig) en binnen het sociaal team en CJG (gericht op zorg en welzijn). Maar ook in ons overleg met de woningcorporaties is de leefbaarheid in de wijken een belangrijk onderwerp. We maken met hen (en de huurders) jaarlijks prestatieafspraken waar concrete projecten en knelpunten onderdeel van uit maken.

## 8. Voortgang en evaluatie

De woonvisie heeft een looptijd van minimaal vijf jaar (2016-2020). Na vijf jaar, of eerder als dit noodzakelijk wordt geacht, evalueren we de visie. Op basis van deze evaluatie zal de visie aangepast of vernieuwd worden. Bij deze evaluatie zullen we een woningmarktonderzoek laten uitvoeren en afstemming zoeken met de diverse stakeholders.

Daarnaast is de woonvisie geen statisch document, maar zullen we op diverse onderwerpen in de komende jaren meer verdieping aanbrengen. Denk aan bijvoorbeeld gerichte samenwerkingsafspraken over wonen en zorg, concrete woningbouwprojecten voor bepaalde doelgroepen en regionale afspraken over woningtoewijzing. De kaders van deze woonvisie zijn hierbij uiteraard leidend.

Jaarlijks publiceren we een aantal documenten op het gebied van wonen:

- Een jaarlijks overzicht van de woningbouwprojecten in de gemeente. Hieraan koppelen we ook een woningbouwmonitor, met informatie over de actuele situatie op de woningmarkt;
- Een jaarlijkse uitvraag aan woningcorporaties voor de prestatieafspraken, op basis van de evaluatie van de prestatieafspraken het jaar ervoor;
- Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De planning en samenwerking met woningcorporaties en huurderorganisaties is beschreven in een aparte tabel, die is toegevoegd aan het hoofdstuk sociale huur.

## **Begrippenlijst**

**Aftoppingsgrenzen:** De maximale grenzen om volledige huurtoeslag te ontvangen. Zie ook passend toewijzen. In 2016 is de 1e aftoppingsgrens €586,68 euro (voor alleenstaanden) en de 2e aftoppingsgrens €628,76 euro (voor 2 en meerpersoonshuishoudens).

**EPC norm:** Energie Prestatie Coëfficiënt. Een maat om de energiezuinigheid van een gebouw te beoordelen.

**DAEB en niet DAEB:** DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. Dit zijn activiteiten van corporaties die tot hun kerntaak behoren, zoals bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en beperkt uitvoeren van leefbaarheidstaken. Taken die hier niet onder vallen (niet-DAEB) zijn o.a. het bouwen van koopwoningen en verhuur van middeldure huurwoningen.

**Domotica-voorzieningen :**toepassing van elektronische voorzieningen in en rond de woning, voor personen met een functiebeperking.

**GONS:** Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl. Een werkwijze om in overleg met de omgeving en stakeholders te komen tot een invulling van een bepaalde locatie.

**Laatste kansbeleid:** Beleid om mensen die uit hun sociale huurwoning worden gezet vanwege overlast of huurachterstand, een laatste kans te bieden. Vaak is dit een eenmalige toewijzing voor een woning met harde afspraken om herhaling van eerdere problemen te voorkomen.

**Lage inkomens:** Huishoudens met een inkomen van maximaal €30.000, die recht hebben op huurtoeslag. In 2016 is dit voor 1-persoonshuishoudens en alleenstaande AOW-ers €22.100 euro, voor 2- of meerpersoonshuishoudens €30.000 euro en voor overige AOW-ers €30.500 euro.

**Liberalisatiegrens:** De maximale huurprijs waarop huurtoeslag mogelijk is, in 2016 is dit €710,68 per maand.

**Mantelzorgwoningen:** Woningen waarbij de mogelijkheid bestaat voor het inwonen van zorgvragers of zorgverleners zodat mantelzorg mogelijk is. Denk hierbij aan een extra woon-slaapkamer en sanitaire voorziening op de begane grond of het (al dan niet tijdelijk) toevoegen van extra woonruimte in de tuin.

**Middeninkomens:** Huishoudens met een inkomen tussen €34.911 en €45.000 die niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar vaak een te laag inkomen hebben om in de vrije sector een geschikte woning te vinden.

**Passend toewijzen:** Per 1 januari moeten woningcorporaties huurwoningen passend toewijzen. Dit betekent dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (zie lage inkomens), een woning mogen huren van maximaal €576,- / €629,- (afhankelijk van de huishoudensgrootte en leeftijd). Corporaties moeten bij 95% van de toewijzingen aan lage inkomens hieraan voldoen.

**RDWI :** Regionale Sociale Dienst Kromme Rijn / Heuvelrug.

**Scheefwoners:** Mensen met een inkomen vanaf €34.911 die in een sociale huurwoning wonen.

**Sociale huur:** alle huurwoningen met een huurprijs tot €710,68 per maand (prijspeil 2016)

**Tiny Houses:** Kleine zelfstandige woningen. Voorbeelden zijn woningen van 20m<sup>2</sup> in verplaatsbare units (wooncontainers) of binnen bestaande (kantoor)panden.

**Vrije sector huur:** Huurwoningen met een huurprijs vanaf €710,68 per maand (prijspeil 2016)

VVE: Vereniging van Eigenaren, vooral georganiseerd voor gezamenlijk beheer en eigendom van koopappartementen.

Wmo: Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Woonkeur Keurmerk: Keurmerk om te toetsen of een de woning voldoende levensloopbestendig is, denk hierbij een draaicirkels voor rolstoelen, geen drempels tussen verblijfsruimten, etc.

Woonlasten: Kosten direct gelinkt aan de woning, zoals huur of hypotheek, eventuele servicekosten, kosten voor energie (water, elektra en gas) en lokale heffingen van gemeente en waterschap.