



Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL VERSNELLING HUISVESTINGSOPGAVE

Portefeuillehouder	Sander Jansen	Ronde Tafel	8 december 2016
Opsteller	Geline Groeneveld	Debat	10 januari 2017
Zaak/stuknummer	16RAAD0045	Raadsvergadering	24 januari 2017
Raadsvoorstel	17RV001		

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0				

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorstel

1. In te stemmen met de Versnellingsopgave Huisvesting.
2. Tot uitvoering over te gaan.

Besluit Raad 24 januari 2017:

Basis

[Inleiding](#)

[Argumenten](#)

Toelichtingen

<input type="checkbox"/>	Financiën	<input type="checkbox"/>	Juridisch	<input type="checkbox"/>	Risico's
<input checked="" type="checkbox"/>	Communicatie	<input type="checkbox"/>	Automatisering	<input type="checkbox"/>	Anders

[Verdere proces](#)

Inleiding

In Zeist groeit de groep mensen die starten of herstarten op de woningmarkt. Dit zijn vooral mensen uit Zeist die zelfstandig willen gaan wonen of uit de omgeving die zich in Zeist willen vestigen, mensen uit zorginstellingen die zelfstandig gaan wonen, jongeren, studenten, gescheiden mensen en statushouders (vergunninghouders). Voor deze laatste groep is bovendien een verplichte rijkstaakstelling aan de gemeente opgelegd. Dit zorgt voor een extra vraag naar kleine, goedkope (huur-)woningen.

We vinden het belangrijk om iedereen die dat nodig heeft, een plek te kunnen bieden in Zeist. Om de druk op de reguliere woningmarkt tijdelijk te verlichten en hiermee ruimte te bieden voor structurele oplossingen voor genoemde doelgroepen worden de komende vijf jaar bestaande huisvestingsprojecten zo mogelijk versneld en tijdelijke huisvestingsoplossingen gezocht.

Voor de komende vijf jaar gaan we ieder jaar 500 mensen extra huisvesten. Een uitdaging waarvoor de gemeente en de woningbouwcorporaties de handen ineen hebben geslagen. We onderzoeken alle gebouwen en locaties die leegstaan of binnenkort vrijkomen. Als het mogelijk is, bouwen we ze om naar (tijdelijke) woonruimte voor (her-) starters. We kijken naar woonvormen waar een mix van doelgroepen bij elkaar kan wonen.

We werken aan deze ambitie nauw samen met onze woningcorporaties, vastgoedeigenaren en marktpartijen. Ook inwoners roepen we op om met ideeën voor woonruimte te komen.

Filosofie

Zeist heeft, net als alle andere gemeenten, een rijkstaakstelling voor de opvang van statushouders. Deze rijkstaakstelling is een verplichting. In voorgaande jaren zijn de statushouders allemaal gehuisvest in het reguliere woningaanbod. In de afgelopen jaren is de rijkstaakstelling verhoogd tot 157 statushouders in 2016. Hoewel de taakstelling voor het eerste half jaar van 2017 is vastgesteld op 47, zit er veel onzekerheid in de huisvestingsopgave voor de komende jaren als gevolg van de instabiele toestand aan de randen van Europa en in de wetenschap dat nog sprake zal zijn van gezinshereniging.

Voor deze opgave gaan we uit van gelijkwaardigheid. Wat we doen voor statushouders, willen we ook doen voor andere urgent woningzoekenden in Zeist. Om verdringing te voorkomen is het beleid erop gericht om in de komende vijf jaar een versnelling in de huisvestingsopgave te realiseren waardoor een gelijk aantal reguliere woningzoekenden als statushouders gehuisvest kunnen worden. De huisvesting van alle genoemde doelgroepen vindt verspreid over Zeist plaats.

Om focus en urgentie aan te brengen in de opgave is een ambitieniveau gesteld: Vanaf 2016 gaan we in de komende vijf jaar, ieder jaar voor 500 extra mensen (250 regulier urgent woningzoekenden en 250 statushouders) huisvesting realiseren. Tot en met 2020 zijn dat woningen voor in totaal 2500 urgent woningzoekenden. Deze ambitie maakt het mogelijk voldoende aanbod van huisvesting te creëren, zodat we geen urgent woningzoekende langer dan nodig moeten laten wachten en mogelijke fluctuaties in de rijkstaakstelling adequaat en snel kunnen opvangen.

De tijdelijke versnelling van de huisvestingsopgave gaat uit van een versnelling van bestaande woningbouwprojecten in de sociale sector, creëren van tijdelijke woonruimte waar mogelijk en transformatie van leegstaande panden in sociale huurwoningen. Dit vraagt om een goede afstemming tussen gemeente, woningaanbieders en woningcorporaties op de ontwikkelingen in de samenleving.

Nieuwe ontwikkelingen in Zeist worden langs de lijn van de Woonvisie opgepakt en maken geen deel uit van deze versnellingsopgave. Op deze manier blijft het reguliere proces voor nieuwe ontwikkelingen, waarin de tijd wordt genomen voor kwalitatieve afwegingen, bestaan. In dit proces zal, conform de Woonvisie, gestuurd op voldoende gevarieerd bouwen zodat voldaan wordt aan het op peil houden van voldoende betaalbare/sociale woningbouw. De visie hierop staat beschreven in de Woonvisie en wordt onder andere via prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties uitgewerkt en uitgevoerd. Hiermee borgen we dat voor de langere termijn voldoende huisvestingsmogelijkheden bestaan voor alle urgent woningzoekenden.

Aanbod

Met bovenstaande ambitie wordt gedurende vijf jaar huisvestingsaanbod gezocht voor in totaal 2500 urgent woningzoekenden. Dit betekent dat er per jaar voor 500 urgent woningzoekenden aanbod wordt gezocht. Het feitelijke aantal gehuisveste woningzoekenden per jaar hangt af van de realisatiekansen en van de mate waarin van dat aanbod gebruik wordt gemaakt. Indien in een jaar minder of meer aanbod wordt gevonden dan voor 500 urgent woningzoekenden, wordt dat in het jaar erop gecompenseerd, zodat de ambitie blijft bestaan. Indien in een jaar minder of meer urgent woningzoekenden gebruik maken van dit aanbod, ofwel via plaatsing (statushouders) ofwel via toewijzing (regulier urgent woningzoekenden),

wordt dit in het jaar erop aangepast. Door een halfjaarlijkse monitoring van de voortgang kan op tijd worden geanticipeerd.

Om het woningaanbod (tijdelijk) te vergroten kijken we verspreid over Zeist naar mogelijkheden. Zeist kent relatief weinig leegstand. Daarom worden alle mogelijke kansen aangegrepen: Alle gebouwen of locaties die leegstaan of binnenkort vrijkomen, worden door een klein team, bestaande uit woningbouwcorporaties en gemeente, onderzocht. Daarnaast wordt via Platform 2500 de samenleving gemobiliseerd om met suggesties en kansen te komen. Het Platform, dat open staat voor iedereen, biedt de mogelijkheid om aan de hand van verschillende thema's (leegstand, transformatie, tijdelijke huisvesting, zorgvastgoed) met ideeën of projecten te komen. Indien tijdelijke huisvesting ideeën/transformatiekansen worden aangedragen, worden zij met een Quick Scan onderzocht op haalbaarheid. Met een positieve Quick Scan wordt vervolgens een eerste verkenning in markt en samenleving worden gedaan. Daarna kan het, na besluitvorming van het college, als een project in het kader van de versnellingsopgave worden aangemerkt. Dat is het startpunt om in samenspraak met de omgeving en andere relevante partijen tot concrete invulling over te gaan van de plannen.

Vastgoedeigenaren die willen transformeren worden ondersteund en gestimuleerd om de benodigde procedures versneld te doorlopen. Hiervoor is een gemeentelijke transformatieloods ingesteld die zorgvuldig, maar met snelheid de initiatieven langs de bevoegde burelen 'loodst'.

Concrete panden/locaties nu:

Harmonielaan/Kroostweg

Aan de Harmonielaan 41C en Kroostweg 58A (achter de Triodosbank) staan twee schoolgebouwen en een gymzaal. Deze panden zijn eigendom van de gemeente en worden niet meer gebruikt voor onderwijsdoeleinden. De gebouwen staan leeg (met uitzondering van de gymzaal) en worden momenteel anti-kraak bewoond. De ontwikkeling van dit gebied staat al langere tijd op de planning, maar tot op heden werden de schoolgebouwen nog gebruikt. Omwille van de versnellingsopgave is een proces in gang gezet voor de ontwikkeling/transformatie van deze locatie/gebouwen.

Samen met de woningcorporatie De Combinatie (binnenkort Woongoed Zeist) wordt een herontwikkeling/transformatie voorbereid. Hiervoor zijn op dit moment gesprekken met de buurt gaande. Het uitgangspunt is het huidige bestemmingsplan, waarbij ruimte voor meer, kleinere wooneenheden wordt gezocht. Geplande uitvoering is in 2017.

Leegstaande gevangenissen Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is eigenaar in Zeist van diverse leegstaande gevangenissen, te weten de jeugdgevangenissen Almata (Den Dolder) en Eikenstein (Utrechtseweg). Deze panden staan op hun lijst van af te stoten panden. In afwachting van de verkoop van deze panden biedt het RVB de panden tegen kostprijs dekkende huur aan voor een maximale periode van 10 jaar. Voorwaarde is dat de panden dan wel overwegend (minimaal 50%) worden ingezet voor de huisvesting van statushouders. De gevangenissen tellen beiden ca 120 kamers die naar verwachting in 2017 kunnen worden ingezet, tot uiterlijk 2027. Almata heeft veel gemeenschappelijke ruimtes zoals een gymzaal, zwembad, werkplaats, onderwijsruimtes, sportveld die ingezet kunnen worden voor maatschappelijke doeleinden. Hierover vindt een eerste verkenning plaats binnen de Dolderse gemeenschap en omwonenden. Voor Eikenstein vindt binnenkort een eerste verkenning bij omwonenden plaats.

Kerkebosch

Er wordt onderzoek gedaan of het mogelijk is om woningen in te slopen flats in Kerkebosch tijdelijk in te zetten voor de versnellingsopgave. Het gaat daarbij om flats waarvan een peildatum is afgegeven en waarin woningen tijdelijk worden verhuurd. Gedachte is dat een deel van de tijdelijke verhuur ingezet zou worden voor de versnellingsopgave.

Realiteit

Door de ambitie vast te stellen op woonruimte voor 2500 mensen over 5 jaar, creëren we ruimte om aanbod te vinden en kansen te benutten, zoals hierboven beschreven.

De woningbouwcorporaties gebruiken het aanbod om op een zorgvuldige manier een toewijzing te doen van woningzoekenden, inclusief statushouders. Een zorgvuldige uitvoering van dit beleid en de toewijzing betekent dat kleinschaligheid, fasering, een goede mix van doelgroepen en spreiding over Zeist in acht wordt genomen. Uitgangspunt is een goede mix per locatie maar is tevens afhankelijk van de toekomstige vraag naar woningen van regulier woningzoekenden en de hoogte van de rijkstaakstellingen in de aankomende jaren.

Naast de woningbouwcorporaties is het ook van belang particuliere aanbieders te binden aan dit beleid.

Om uitvoering van dit beleid goed te volgen, monitoren we halfjaarlijks de uitvoering van de toewijzingen van woningen en de voortgang van de rijkstaakstelling. Afhankelijk van toekomstige rijkstaakstellingen kunnen we de versnellingsopgave bijsturen. Van de monitoring wordt een rapportage gemaakt en aan de gemeenteraad verspreid.

ARGUMENTATIE

1. Met de versnellingsopgave ontlasten we de huidige druk op de woningmarkt voor urgent woningzoekenden.
2. De versnellingsopgave is een tijdelijke opgave tot en met 2020.
3. Hiermee ontstaat ruimte en tijd voor de uitvoering van de Woonvisie (structurele opgave)
4. De ambitie maakt ruimte voor voldoende woningaanbod voor statushouders en andere urgent woningzoekenden.

[terug](#)

TOELICHTING

Communicatie

De uitvoering en voortgang van de versnellingsopgave wordt gecommuniceerd via de gemeentelijke website en halfjaarlijkse rapportages (monitoring).

Per project wordt een omgevingsanalyse gedaan en een communicatieplan gemaakt. We benaderen pro-actief de stakeholders in de omgeving en voeren gesprekken in de buurt. Dit wordt in nauwe samenwerking met de initiatiefnemer/corporatie gedaan.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Planning

De versnellingsopgave van de huisvesting is een tijdelijke opgave van 2016 tot en met 2020. Via halfjaarlijkse monitoring wordt aan de gemeenteraad gerapporteerd over de voortgang en planning.

Evaluatie

[terug](#)

BIJLAGEN



RAADSBSLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV001

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 08 november 2016;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de Versnellingsopgave Huisvesting.
2. Tot uitvoering over te gaan.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 januari 2017.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter