

Correspondentie: Griffensteijnseplein 22, 3703 BG Zeist
www.beterzeist.nl tel: 06-46082657
info@beterzeist.nl of beterzeist@gmail.com

Platform van buurten: voor een mooi en groen Zeist
en aantoonbaar invloed van burgers



Woonvisie Zeist 2013 – 2015

Hoeveel woningen willen we bouwen in Zeist?

Al sinds 2006 pleiten buurtorganisaties voor het behoud van een aantrekkelijke woonomgeving. Deze wordt aangetast als in korte tijd de nog open ruimte wordt volgebouwd. En waarom zou de gemeente dat doen? De tegenstelling tussen de organisaties en de gemeente over de toenmalige bouwopgave zorgde voor veel commotie. Dat leidde tot een bemiddeling door mevr. Mr. Verstand (zie site SBZ). Die constateerde in april 2008 dat de hoge bouwopgave het struikelblok was in de relatie. Nadien werd het rapport in de kast gelegd onder het motto de gemeente beslist. In afgelopen jaren noemde zij daarvoor verschillende argumenten.

Eerst moest Zeist groeien om haar voorzieningen te behouden. De grote nadruk op woningbouw leidt echter tot een aanslag op andere voorzieningen, zoals de plaatsing op scholen en de kinderopvang, de beschikbaarheid van speelveldjes, de vrije uren recreatie in het groen en verkeersproblemen.

In de Structuurvisie Zeist 2020 staat als nieuw argument dat Zeist moet streven naar een evenredige bevolkingsopbouw. Bedoeld wordt gemiddeld voor Nederland of gelijkmatig over de verschillende leeftijden verdeeld. Zeist is echter geen gemiddelde plaats als gevolg van de ligging in de Randstad en vlakbij een grote stad. Daardoor trekken veel jongeren weg en komen ouderen daarvoor terug. Door de vele zorginstellingen vestigen zich ook veel senioren in Zeist. Met dit criterium kun je dus altijd doorbouwen, want de gemeente kan de genoemde ontwikkelingen moeilijk beïnvloeden. Het enige wat zij hieraan kan doen is het bouwen van studentenflats en het ontmoedigen van nieuwe zorginstellingen in deze care valley. Dat laatste zal de gemeente zeker niet willen.

Een argument dat tot voor kort ook steeds werd genoemd is het aantal woningzoekenden. Dat blijkt een boterzacht criterium omdat misschien een derde van de ingeschreven mensen echt actief zoekt. In een aantal gevallen zal na verhuizing ook woonruimte worden achterlaten. Half december 2012 stonden in Zeist 781 woningen te koop, waarvan een onbekend aantal niet meer bewoond. Er wordt ook geen onderbouwing gegeven van de lokale druk op de Zeister woningmarkt (door bijvoorbeeld starters). Bovendien is de verkoop van woningen sinds 2007 (717) ingezakt tot 350 in 2012 als gevolg van de economische stagnatie. De woonbehoefte kan aanwezig zijn maar de realisering in de vorm van het daadwerkelijk huren of kopen van een woning is iets heel anders. De menselijke behoeften zijn onbeperkt, zo stellen economen, maar die worden beperkt door de mogelijkheden. Of en in hoeverre de woningmarkt de komende jaren herstelt is zeer de vraag. Tientallen jaren lang is de woningproductie opgevoerd als gevolg van de hypotheekaf trek en subsidiëring van de sociale woningbouw. Economisch gesproken is er sprake van overproductie. Ook kan de crisis veel langer duren dan nu wordt geschat. De schuldenberg is immers historisch all time high bij overheden, banken,

bedrijven en particulieren. Eerst zullen de schulden moeten worden gesaneerd, voordat van een structurele groei sprake kan zijn. Nochtans staat in de Woonvisie 2013-2015 dat het woningtekort blijft oplopen (pag. 27 bovenaan). Deze uitspraak wordt niet gedegen onderbouwd.

Nieuwe Woonvisie

Het concept van de Woonvisie Zeist 2012-2015 is nu na een jaar eindelijk gereed. In 2011 drong de gemeente bij de provincie nog aan op een bouwopgave van gemiddeld 250 extra woningen per jaar. In 2012 was het extra aantal geslonken tot 150-175 en nu wordt voorgesteld 100-135 woningen inclusief vervanging door sloop-nieuwbouw. Dat komt aardig in de buurt van wat Beter Zeist al sinds vele jaren zegt: de gemeente heeft voor haar eigen behoefte (inclusief koopwoningen) genoeg aan 85 extra woningen per jaar (zie Site Beterzeist.nl: Presentatie Bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte in Zeist). Wel wordt in de nota aangegeven dat lopende projecten worden afgerond, waardoor tijdelijk meer woningen beschikbaar komen. Verder geeft de nota wel een visie op de toekomst, waarbij uiteraard nog niet alle vragen kunnen worden beantwoord. De belangrijkste punten zijn:

O Bouwprojecten leveren netto geen opbrengsten meer op die zijn te gebruiken voor openbare voorzieningen, eerder het tegendeel. Nieuwe verdienmodellen moeten worden gezocht.

O De woningmarkt wordt een vragersmarkt:

- o er is behoefte aan tijdelijke en flexibele woonarrangementen en kansen voor starters;
- o het belang van de woonomgeving en de identificatie met de buurt nemen toe;
- o de woning wordt meer een leefhuis met diverse functies waaronder kantoor aan huis;
- o de toegankelijkheid van woningen wordt belangrijker als gevolg van meer senioren;
- o duurzaamheid en energiezuinigheid worden de norm.

o De overheid en marktpartijen moeten zich richten op een kwalitatief woonbeleid.

o De nadruk moet liggen op binnenstedelijke ontwikkelingen door transformatie en herstructurering, d.w.z. hergebruik van kantoren, bedrijfspanden en monumenten.

o Duurzaamheid wordt in overeenstemming met de Structuurvisie en het coalitieakkoord een belangrijk aandachtsveld. Dat geldt voor een duurzaam milieubeleid, energie- en klimaatinitiatieven en betrokkenheid bij de eigen buurt.

o Organische gebiedsontwikkeling komt in de plaats van een projectmatige integrale planning. Er is dan sprake van een open eind proces zonder blauwdruk, maar wel op basis van een gebiedsvisie c.q. bestemmingsplan en locatie-eisen met een dominante rol voor eindgebruikers en een faciliterende en een minder toetsende rol voor de overheden.

o De niet werkende verplichting tot financiële compensatie bij het per project niet voldoen aan het minimaal percentage sociale woningen wordt verlaten. Bovenplans wordt een minimaal percentage sociale woningvoorraad van 31% aangehouden. *Wat onduidelijk is of de in de nota genoemde aanvullende fondsen ook in de toekomst voldoende zijn om de benodigde sociale woningbouw te kunnen realiseren. Een berekening daarvoor ontbreekt.* Wel worden maximale gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen (12.500 euro) en die voor koopwoningen voor starters (25.000

euro) genoemd.

Wat ook van belang is dat de gemeente met de drie Zeister corporaties als subsidievoorwaarde in de prestatieovereenkomst afspreekt, dat de salarissen van hun directeuren al per 2013 en niet uiterlijk pas in 2020 worden beperkt tot de normen die daarvoor wettelijk worden opgelegd. Anders blijft er een vorm van indirecte subsidiering van deze salarissen bestaan via de gereduceerde grondprijzen voor sociale woningbouw en die voor woningen voor starters. De corporaties zijn bezig in hun kosten en dienstverlening te snijden en dan is het ook reëel dat de directeuren hun steentje daarin bijdragen.

Overige aanbevelingen

In relatie tot de keuze voor organische gebiedsontwikkeling is het ons inziens niet nodig de 50 -50 verhouding tussen gestapelde en grondgebonden woningen te handhaven. Aan deze verhouding zal toch niet hard worden vastgehouden, laat staan dat daarop wordt gecontroleerd.

Op pagina 26 wordt gerefereerd aan het vrijkomen van vastgoed en terreinen van grote zorginstellingen. In dit verband zal in het bijzonder ook de relatie met groenbeleid en duurzaam milieubeleid moeten worden gelegd. Het louter zien van instellingsterreinen als goedkope bouwgrond of als middel voor de instellingen om eenmalig opbrengsten te genereren is ons inziens geen goed uitgangspunt.

Conclusie

Al met al biedt de nota een gunstige wending in het denken over het wonen in Zeist. Op de hiervoor aangegeven punten zou de tekst van de nota nog moeten worden aangepast en verduidelijkt. Wij hopen dat de keuze voor maatwerk en kwaliteit niet beperkt blijft tot de periode tot 2016. Beter Zeist zal nagaan in hoeverre de visie de komende jaren in de praktijk wordt gebracht.