

Beantwoording vragen NieuwDemocratischZeist d.d. 8-12-2016:

1. Volgens het voorstel ontstaat door de versnelling ruimte en tijd voor de uitvoering van de *structurele opgave van de Woonvisie*. Heeft dit te maken met de voorgenomen versnelling van de *permanente bouw* in het kader van bestaande woningbouwprojecten in de sociale sector en met de transformatie van leegstaande panden in sociale huurwoningen?

Antwoord: Nee. Door deze versnelling wordt de structurele opgave van de Woonvisie niet geforceerd uitgevoerd. Weliswaar worden bestaande woningbouwprojecten waar mogelijk versneld uitgevoerd, maar door de tijdelijke ontlasting van de woningmarkt kunnen nieuwe projecten de zorgvuldige afweging en proces doorlopen die zij nodig hebben.

2. Het plan wordt gepresenteerd als een *extra huisvestingsopgave* voor 2.500 personen durende 5 jaar. Dat is vergelijkbaar met ongeveer 1.200 wooneenheden. Wordt daarmee de woningopgave van 2.400 voor Zeist gedurende de periode 2013-2028 verhoogd tot 3.600? Of gaat het om een lager aantal wanneer de tijdelijke huisvesting voor maximaal 10 jaar daarvan wordt afgetrokken?

Antwoord: Het aantal wooneenheden dat nodig is voor de extra huisvestingsopgave voor 2500 mensen is niet zomaar te geven. Elke aannname over een aantal mensen per wooneenheid is een aannname die wij niet hard kunnen maken. De woonopgave in het kader van de woonvisie blijft onveranderd. Echter, om deze te kunnen uitvoeren zonder in de knel te komen, is een tijdelijk duwtje in de rug nodig. Het gaat voornamelijk om tijdelijke huisvesting.

3. Leggen de *buurgemeenten* zich ook vast op een vergelijkbare inspanning? Zo niet waarom niet? Wat heeft dat dan voor effecten ten aanzien van de overloop van starters vanuit andere gemeenten?

Antwoord: Iedere gemeente maakt daarin zijn eigen keuzes, maar de urgentie wordt overal gevoeld, evenals de verplichting voor iedere gemeente een bepaald aantal statushouders te huisvesten. De woningmarkt is nu al regionaal georganiseerd, een overloop in beide richtingen kan ontstaan. Dit ontslaat ons echter niet van onze verplichting om actie te ondernemen en daarmee statushouders en andere urgent woningzoekenden een plek te geven in onze gemeente. In de monitoring die wij gaan doen zal dit overigens ook zichtbaar worden.

4. Wat is de *onderbouwing* voor het aantal van 2.500 personen rekening houdend met de feitelijke aanvragen gedurende de afgelopen jaren?

Antwoord: dit is gebaseerd op de aannname dat de taakstelling van 157 waarschijnlijk (door gezinshereniging en onrust in de wereld) zal stijgen. Dit verdubbelt met normale urgente woningzoekenden komen wij op 500 personen.

5. In hoeverre is de *schatting van 250 statushouders per jaar realistisch* gezien de rijkstaakstelling van 157 voor 2016 en 47 voor de eerste helft van 2017?

Antwoord: wij denken dat met alle onzekerheid rondom de politieke situatie in en rond Turkije en mogelijke gezinshereniging dit aantal realistisch is. De urgentie van

doorstroming vanuit de azc's is ook nog steeds hoog. In 2018 kunnen wij een betere inschatting geven.

6. Kan een project met *minimaal 50 % statushouders* voldoende kansrijk zijn, rekening houdend met de belangstelling van andere herstarters aldaar te willen wonen. Zijn daar elders al ervaringen mee opgedaan, zo ja welke?

Antwoord. Wij denken van wel, maar zullen door een markttoets en daadwerkelijke ervaring leren of dit zo is. Er zijn al ervaringen mee opgedaan, bijvoorbeeld in Amsterdam: Startblok Riekershaven. Platform 31 heeft onderzoek gedaan naar deze mix van doelgroepen onder de noemer 'magic mix'. Dit is door veel gemeenten overgenomen. Elke situatie vraagt om maatwerk, passend bij de specifieke kenmerken van het betreffende project.

7. Welke beleidsmogelijkheden heeft de gemeente om bij rijksgebouwen te komen tot een evenwichtiger verhouding tussen de diverse categorieën starters? Kan de rijksoverheid op gemeenteniveau een percentage van minimaal 50 procent statushouders zonder meer opleggen?

Antwoord: De rijksoverheid is eigenaar van de panden en kan een minimaal percentage eisen. Wij denken overigens dat 50/50 voldoende mogelijkheden biedt voor andere doelgroepen en voldoende kansen voor integratie biedt.

8. Wat betekent het *tijdelijk* huisvesten van statuszoekers, in panden zoals Eikenstein, Almata/De Eng, zich tot woningbouwprojecten voor *permanente* bewoning op dezelfde locaties? Wat zijn de gevolgen daarvan voor een *geïntegreerde planvorming* voor een groter gebied op basis van een omgevingsvisie RO voor de lange termijn?

Antwoord: Een tijdelijke invulling heeft geen belemmering voor een andere invulling in een permanente situatie. Een pand kan voor de tijd van 10 jaar een invulling krijgen in het kader van de versnellingsopgave, terwijl parallel aan deze invulling al wel nagedacht kan worden over de permanente invulling van het gebied. Om die reden gaat bijvoorbeeld een tijdelijke invulling van Eikenstein goed samen met het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor het gebied aan de Utrechtseweg, waar de kavel onderdeel van uitmaakt.

9. In hoeverre is het gevolg van huisvesten van (her)starters in de te slopen flats van Kerckebosch dat de uitvoering van de sloop met maximaal 10 jaar kan worden uitgesteld of dat deze zelfs niet wordt uitgevoerd? Wat betekent dit voor de uitvoering van het bestemmingsplan en de realisering van de daarin opgenomen groene zones?

Antwoord: De (her-)starters worden tijdelijk gehuisvest in de te slopen flats Kerckebosch. De huidige planning van sloop, nieuwbouw zal daarbij leidend zijn. Het tijdelijk huisvesten van deze groep leidt niet tot uitstel of tot heroverweging van sloop. Als alle vaste huurders zijn verhuisd wordt een gebouw gesloopt. De vaste huurders verhuizen natuurlijk niet allemaal tegelijk. Tussen de eerste verhuizing en de laatste woning die leeg komt, zit tijd. In die periode worden woningen die leeg komen tijdelijk verhuurd aan (her-)starters. Er zijn geen gevolgen voor de uitvoering van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen groene zones.

10. Wat betekent de mogelijkheid van tijdelijke bewoning voor leegstaande, gebouwen, zoals monumenten en landhuizen? Houdt dit in dat andere, *permanente wooninitiatieven* voor dergelijke gebouwen dan in de ijskast worden geplaatst? Of idem *culturele initiatieven en startende bedrijven*?

Antwoord: Initiatieven tot het permanent transformeren van bestaande leegstaande gebouwen worden waar mogelijk ondersteund en versneld. Dit hangt af van vele factoren die afhankelijk zijn van het betreffende initiatief. Het initiële initiatief ligt bij de eigenaar, maar wij zullen vanuit onze opgave altijd de vraag voor tijdelijke huisvesting inbrengen.

11. Hoe denkt de gemeente *draagvlak* te creëren in de betreffende buurten? Gaat het daarbij alleen om het uitleg geven over van vooraf bepaalde kaders en plannen of krijgt de buurt daarbij ook (mede)zeggenschap?

Antwoord: De initiatiefnemer is in eerste instantie verantwoordelijk voor het verkrijgen van draagvlak. Waar nodig en mogelijk ondersteunt de gemeente hierbij. Een voorbeeld vormt Almata. In dat geval, komt zij in gesprek met een delegatie van inwoners en ondernemers uit de buurt, waarmee het verdere proces (inclusief hoe verder draagvlak te ontwikkelen) wordt besproken. Mede zeggenschap en zorgvuldigheid zijn hierbij uitgangspunt, zoals dat gebruikelijk is bij ruimtelijke ontwikkelingen in Zeist.

12. Op welke wijze draagt de *gemeente* bij aan de versnelling van de huisvestingsopgave op het gebied van regie, initiatief, financiën, en (tijdelijke) bestemmingswijziging?

Antwoord: De gemeente verbindt en faciliteert, kan een transformatieloods inzetten en staat in beginsel positief tegenover (tijdelijke) bestemmingswijziging. Daar waar nodig ondersteunt de gemeente bij het mogelijk maken van een initiatief, bijvoorbeeld in vorm van procesbegeleiding.

13. Is de *gemeente* bereid in geval van voorgenomen scheiding van levenspartners door passende begeleiding extra huisvesting te vermijden?

Antwoord: Dit is een rol die wij als overheid niet hebben of kunnen nemen.