

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. Er wordt ook geen onderbouwing gegeven van de lokale druk op de Zeister woningmarkt (door bijvoorbeeld starters). Bovendien is de verkoop van woningen ingezakt als gevolg van de economische stagnatie. De woonbehoefte kan aanwezig zijn maar de realisering in de vorm van het daadwerkelijk huren of aankopen van een woning is iets heel anders. De menselijke behoeften zijn onbeperkt, zo stellen economen, maar worden beperkt door de mogelijkheden. Of en in hoeverre de woningmarkt de komende jaren herstelt is zeer de vraag. De crisis kan veel langer duren dan nu wordt ingeschat. 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.

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. Dit jaar was het getal 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 genoeg aan 85 extra woningen per jaar (zie Site Beterzeist.nl: Presentatie Bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte in Zeist). Wel worden lopende projecten nog afgerond waardoor tijdelijk meer woningen beschikbaar komen. *Wat ontbreekt in de nota is hoe in de toekomst de sociale woningbouw wordt bekostigd.* Dat zal toch moeten worden opgelost. Verder geeft de nota wel een visie op de toekomst, waarbij uiteraard nog niet alle vragen kunnen worden beantwoord. De belangrijkste punten zijn:

- Bouwprojecten leveren netto geen opbrengsten meer op die zijn te gebruiken voor openbare voorzieningen, eerder het tegendeel. Nieuwe verdienmodellen moeten worden gezocht.
- De woningmarkt wordt een vragersmarkt:
 - o er is behoefte aan tijdelijke en flexibele woonarrangementen;
 - 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.
- De overheid en marktpartijen moeten zich richten op een kwalitatief woonbeleid;
- Nadruk moet liggen op binnenstedelijke ontwikkelingen door transformatie en herstructurering, d.w.z. hergebruik van kantoren, bedrijfspanden en monumenten.

Al met al biedt de nota een gunstige wending in het denken over het wonen in Zeist. 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.