



Gemeente **Zeist**

COLLEGEVOORSTEL

Portefeuillehouder **Sander Jansen**

Datum B&W-vergadering

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder
Akkoord						
Bespreken						
Afd./Team	S&B		ONDERWERP			
Opsteller	P.A.H. Ketelaars		startnotitie woonvisie (2)			
Telefoon	(030) 6987					
Datum	17-11-2015					
Stuknummer	15cv.00397					
Uiterste datum	17-11-2015 Ter informatie					
AKKOORD	paraaf	datum	BESLUIT		DATUM	
			Raad	par	Datum	
			Deponeren archief		Datum	

INHOUD (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders publieksgerichte samenvatting)

Bijgaande startnotitie en (aangepaste) trajectbeschrijving Woonvisie vormt de basis voor een bijeenkomst met de raad op 24 november a.s. waarbij kaders en ambities rond de woonvisie worden uitgewerkt. In de startnotitie komen ontwikkelingen op het domein wonen aan bod die in de Woonvisie een plaats krijgen. In dit voorstel wordt tevens het proces rond de Woonvisie beschreven, waarbij o.a. wordt voorzien in 2 "sleutelbijeenkomsten": een met college en de raad, en de tweede met college, raad en samenleving.

VOORGESTELD WORDT

1. Akkoord gaan met bijgaande startnotitie nieuwe woonvisie
2. Akkoord gaan met het bijgestelde tijdpad rond het traject woonvisie
3. Deze startnotitie gebruiken als basis voor de sleutelbijeenkomst met de raad op 24 november a.s..

Startnotitie woonvisie

VOORSTEL

1. Akkoord gaan met de bijgaande startnotitie nieuwe woonvisie
2. Akkoord gaan met het bijgestelde tijdpad rond het traject woonvisie.
3. Deze startnotitie gebruiken als basis voor de sleutelbijeenkomst met de raad op 24 november a.s..

INLEIDING

In september is uw college akkoord gegaan met de bestuursopdracht woonvisie. Deze bestuursopdracht is vervolgens onderwerp van gesprek geweest bij de consultatieavond met de raad van 1 oktober j.l. In overleg tussen wethouder en raad is die avond besloten om het traject van de woonvisie anders in te richten. De raad had behoefte aan duidelijkere kaders en aan een helder neergezette ambitie. Besloten is vervolgens om een startnotitie te maken. Deze treft u bijgaand aan. De startnotitie zal de basis zijn voor een eerste "sleutel-bijeenkomst" met de raad op 24 november waarbij kaders en ambitie verder worden uitgediept. De startnotitie biedt hierbij een uitgangspunt, maar zal op de avond van 24 november verder worden aangevuld wat betreft kaders en ambities.

Door bovenstaande ontwikkeling wordt het interactieve traject met de samenleving opgeschoven naar januari volgend jaar.

Vervolgens wordt het interactief proces ingegaan (januari 2015)

Hieruit resulteren bouwstenen welke worden gebruikt bij het schrijven van de woonvisie. Bij dit schrijfproces wordt de driehoek huurdersorganisaties, wooncorporaties en gemeente betrokken.

Vervolgens wordt een tweede sleutelbijeenkomst georganiseerd (maart 2016) waarbij college, raad en samenleving betrokken zijn. Tijdens deze tweede sleutelbijeenkomst wordt gekeken naar inhoud en proces van en rond de woonvisie.

De resultaten hiervan monden uit in een definitieve woonvisie welke wordt vastgesteld in het college en de raad (april 2016).

In bijlage 3 treft u een schema aan van dit proces.

Doel van het voorstel (SMART)

De startnotitie en het aangepaste tijdpad van de woonvisie accorderen. Tevens de kaders en ambities voorafgaand aan het interactief traject rond de nieuwe Woonvisie uitdiepen.

ARGUMENTEN

Voorgesteld wordt akkoord te gaan met de startnotitie en het traject rond de Woonvisie omdat :

1. In de startnotitie uit wordt gegaan van ontwikkelingen lokaal , regionaal en landelijk op woongebied. Daarbij kan worden gedacht aan de nieuwe Woningwet, maar ook aan duurzaamheid (3000 woningen in Zeist worden verduurzaamd) het bouwen voor specifieke categorieën (ouderen, GGZ cliënten en vluchtelingen) etc.
2. De voorgestelde kaders en ambities aansluiten bij reeds eerder door de raad en provincie vastgelegde kaders over wonen en leven in Zeist (bv Structuurvisie en Groenstructuurplan)
3. De startnotitie de ruimte laat aan de raad om op 24 november met aanvullende ambities en kaders te komen op het domein wonen.
4. In het traject van de Woonvisie gebruik wordt gemaakt van eerdere ervaringen rond de vormgeving van een proces waarbij sleutelbijeenkomsten met college, raad en samenleving zijn georganiseerd (bij het proces rond de toekomst van Slot Zeist).
5. Het Sleutelmodel fungeert als een soort "snelkoopproces" waarbij in een korter tijdproces dan gebruikelijk een intensieve discussie tussen college, raad (en bij de tweede bijeenkomst) samenleving wordt gerealiseerd.

KANTTEKENINGEN

De startnotitie is geen dwingend keurslijf maar eerder een aanzet voor kaderstelling door de raad bij het begin van het interactieve traject rond de woonvisie. Het risico bestaat dat de raad discussies omtrent eerder vastgestelde kaders als de Structuurvisie overnieuw gaat doen.

Hieraan kan worden tegemoet gekomen door de sleutelbijeenkomst op 24 november open in te steken, maar tevens steeds terug te leiden tot de grote vraagstukken die de gemeente Zeist op het domein wonen moet beantwoorden.

Binnenkort worden de resultaten van de Woningmarkt enquête bekend. Deze wordt een maal in de vier jaar gehouden. De resultaten kunnen worden gebruikt bij de totstandkoming van de Woonvisie. Ook zullen ze beschikbaar worden gesteld aan de raad, voorafgaand aan de sleutelbijeenkomst van 24 november.

Gezien het karakter van de avond op 24 november (een sleutelbijeenkomst annex "ruit-raad avond") wordt ervan uit gegaan dat het voltallige college hierbij aanwezig is. Hierbij zullen de wethouders net als de raadsleden volledig deelnemen aan de discussie (en rouleren in de carrousel). De burgemeester kan hierbij vooral het proces in de gaten houden, terwijl de vakinhoudelijk wethouder vooral betrokken is op de inhoud.

FINANCIËLE TOELICHTING

n.v.t.

JURIDISCHE ASPECTEN

n.v.t.

DUURZAME ASPECTEN

Duurzaamheid komt terug in de voorgestelde kaders o.a. vanuit de Structuurvisie en het Groenstructuurplan.

UITVOERING

Planning

17 november :	bespreking startnotitie in college
24 november :	eerste sleutel-bijeenkomst college en raad rond deze startnotitie
1 december college :	besluitvorming startnotitie college
8 december :	besluitvorming startnotitie raad
Januari 2016 :	interactief traject en uitwerking in werkgroep
Februari 2016 :	afronding concept woonvisie
Maart-juni 2016 :	uitbrengen bod prestatieafspraken wooncorporaties in aansluiting op concept woonvisie
Maart 2016:	tweede sleutel-bijeenkomst met college, raad en samenleving
April 2016 :	besluitvorming college en raad

Communicatie en Informatie en Automatisering

Via de gebruikelijke kanalen.

Bijlagen

- 1.Startnotitie Traject rond Woonvisie
- 2.opzet sleutelbijeenkomst 24 november
- 3.schema sleutelmodel woonvisie

Evaluatie/controle door de raad

Via Maraps

BIJLAGE 1

STARTNOTITIE TRAJECT ROND WOONVISIE

1. Aanleiding Startnotitie
2. Ontwikkelingen die relevant zijn voor een nieuwe woonvisie
3. Thema's en dilemma's
4. Ambitie Zeist
5. Kaders
6. Interactief traject
7. Tijdpad

AANLEIDING STARTNOTITIE

Op 1 oktober j.l. heeft er een consultatieavond plaatsgevonden van de gemeenteraad van Zeist over de bestuursopdracht Woonvisie. Tijdens deze avond is geconcludeerd dat de wenselijkheid van een nieuwe Woonvisie voor Zeist niet werd betwist. Wel adviseerde de raad het college een duidelijkere ambitie voor de woonvisie neer te leggen. Tevens zouden de kaders voor de woonvisie nadrukkelijker moeten worden geformuleerd.

Besloten is in overleg tussen raadsleden en wethouder dat op 24 november een "sleutel-bijeenkomst" zal worden georganiseerd waar kaders en ambities op het terrein van wonen verder worden uitgediept.

ONTWIKKELINGEN DIE RELEVANT ZIJN VOOR EEN NIEUWE WOONVISIE

Er zijn een aantal ontwikkelingen gaande die de realisering van een nieuwe Woonvisie ondersteunen ;

- Op rijksniveau is een nieuwe Woningwet tot stand gekomen. Deze geeft een meer sturende rol aan de gemeente in de driehoek corporaties-huurders-gemeente. Een (nieuwe) woonvisie is een voorwaarde om tot prestatieafspraken met de wooncorporaties te komen;
- Het Rijk heeft besloten het takenpakket en de bevoegdheden van de wooncorporaties aanzienlijk in te perken (scheiding DAEB (diensten algemeen economisch belang) en niet-DAEB activiteiten)
- Er is een tekort aan woningen in de goedkope huursector (tot 2 ton). O.a geldt dit voor starterswoningen. Terwijl buiten de Randstad de behoefte aan woningen terugloopt en er leegstand ontstaat, is binnen de Randstad juist het tegenovergestelde het geval. De bevolking groeit in de Randstad nog steeds en trekt met name jongeren en werkzoekenden aan. Al hoewel deze ontwikkeling met name geconcentreerd is in de grote steden, heeft dit ook zijn uitstraling naar omliggende gemeenten als Zeist;
- De samenleving en de politiek zetten duurzaamheid steeds hoger op de agenda. Vanuit milieuoverwegingen wordt duurzaamheid ook regionaal en lokaal breed gedragen. Dit heeft binnen Zeist geleid tot een agenda Duurzaamheid;
- De huisvesting van asielzoekers met een status staat hoog op de politieke agenda. Dit zal zijn vertaling moeten vinden in de nieuwe woonvisie;
- De komende jaren worden fors meer opgeleverde nieuwbouwwoningen verwacht. Met de lopende projecten zal in Zeist de komende jaren in totaal ca. 2500 woningen gebouwd worden.

THEMA'S EN DILLEMA'S

In de nieuwe Woonvisie komen een aantal thema's en dilemma's aan de orde welke ook aan de inwoners van Zeist zullen worden voorgelegd. Samenvattend kunnen we hier noemen :

- *Voldoende woningen voor de diverse doelgroepen op basis van demografische en economische ontwikkelingen.*
Voor wie gaan we in Zeist bouwen : voor starters, of juist voor middeninkomens welke op het punt staan door te schuiven naar een duurdere woning ?
- *Omgaan met de druk op de sociale huurmarkt en betaalbaarheid*
Hebben we extra aandacht voor bepaalde kwetsbare groepen die op de woningmarkt komen zoals GGZ cliënten die zelfstandig gaan wonen, personen uit de Veilig Huis constructie, ouderen die langer zelfstandig willen en moeten blijven wonen en een toenemende groep asielzoekers met een verblijfstatus? Hoeveel woningen zijn dan nog beschikbaar voor regulier woningzoekenden en zijn woningen nog betaalbaar voor lage inkomens (verplichting passend toewijzen) ?
- *Hoe kunnen we de leefbaarheid in de wijken verbeteren ?*
In de nieuwe Woningwet wordt de reikwijdte van activiteiten waar wooncorporaties zich mee bezig mogen houden ingeperkt. Tegelijkertijd klinkt er vanuit de samenleving een steeds grotere roep om de leefomgeving in de wijken te verbeteren.
- *Hoe gaan we om met toenemende scheiding tussen wonen en zorg?*
In de Wmo wordt uitgegaan van een inwoner die zo lang mogelijk zelfstandig functioneert. Als dit niet meer gaat wordt eerst een beroep gedaan op familie en mantelzorgers, voordat een zorgvraag bij professionele instellingen wordt neergelegd. De capaciteit van zorginstellingen wordt omgevormd en afgebouwd. Steeds meer mensen blijven langer in de wijk wonen. Hiervoor zullen woningen en voorzieningen in de wijk moeten worden gecreëerd. Hoe gaan we dit realiseren ?
- *Verduurzaming van de woningvoorraad*
De gemeenteraad in Zeist is akkoord gegaan met verduurzaming van 3000 woningen in Zeist. Hoe kunnen we dit realiseren en zo mogelijk verder uitbreiden zonder de betaalbaarheid van woningen aan te tasten ?
- *Omvorming van het bestaande vastgoed*
Een toenemend aantal locaties staat leeg of komt leeg in Zeist. Hierbij kunnen we denken aan kantoorpanden, maar ook aan woonzorgcentra en GGZ instellingen. Kunnen we deze locaties omvormen en wat is hiervoor nodig ?
- *Behoeft aan herstructurering*
Na de grootscheepse aanpak van de herstructurering in Kerckebosch en de Vogelwijk staat de herstructurering van Zeist-Noord en Vollenhove op termijn op het programma. Dit is een grote opgave, zeker gezien het aantal woningen waar het hier om gaat.
- *Hoe geven we de toezichthoudende rol van de gemeente op de wooncorporaties goed vorm?*
In de nieuwe Woningwet wordt extra aandacht gevraagd voor de toezichthoudende rol van de gemeentelijke overheid. Hoe gaan we hier in Zeist mee om ? Wat voor afspraken maken we bijvoorbeeld over inzicht in financiën en insteek bij nieuwe projecten ?
- *Hoe kunnen we de ambitie van Zeist op ruimtelijk economisch vlak een plaats geven in de nieuwe Woonvisie ?*
Zeist is zich aan het oriënteren op haar visie in het ruimtelijk economisch domein. De aansluiting bij Utrecht Sciencepark is daar een voorbeeld van. Dit zal ook zijn vertaling moeten hebben naar de woonvisie : voor wie gaan we in Zeist bouwen ?

AMBITIE ZEIST

Bij de start van het traject van de woonvisie willen we duidelijk neerzetten vanuit welke ambitie we Zeist willen profileren. We sluiten hierbij aan bij de Structuurvisie Zeist 2020. Kwaliteit (van leefomgeving, openbare ruimte, bebouwing, samenleving relatie met groen, historie en duurzaamheid) en samenhang (ecologisch, sociaal-economisch) staan hierbij voorop. Gewerkt wordt hierbij aan de volgende thema's :

1. groen versterken
2. verleden zichtbaar maken
3. ervaren en gebruiken (van cultuurhistorie en recreatieve omgeving)
4. kracht van buurten, wijken en kernen
5. onderzoek naar overkapping A28
6. betere bereikbaarheid
7. maatwerk en kwaliteit bij woningbouw
8. aantrekkelijk centrum
9. economisch gezond en duurzaam
10. via gebiedsgerichte visies naar uitvoering.

KADERS

- Structuurvisie Zeist 2020
- Groenstructuurplan
- Provinciale structuurvisie
- nieuwe Woningwet

Structuurvisie Zeist 2020

Bij nieuwbouw is kwaliteit en passen in de omgeving leidend en niet de aantallen. Wat betreft doelgroepen zijn starters, senioren en middeninkomens belangrijk. Heel specifiek ligt er de link naar werkgelegenheid en beschikbare huisvesting voor mensen met een middeninkomen, zoals verplegend personeel, brandweer, etc. Ook zij moeten in Zeist een geschikte woning kunnen vinden.

Tot slot geeft de structuurvisie aan dat de druk op de woningmarkt in de hele regio Utrecht, dus ook in Zeist groot blijft en leegstand niet verwacht wordt.

Groenstructuurplan 2011

In het Groenstructuurplan worden de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van Zeist geschetst. Uitgangspunt hierbij is dat groen van groot belang is voor Zeist en voor het welzijn van haar bewoners.

Voor wat betreft de woonomgeving staat in dit plan met name het recreatieve medegebruik van groen genoemd. Aandacht wordt gevraagd voor meer gebruiksgroen. Ook wordt de bevordering van natuurontwikkeling en natuurbeleving in de woonomgeving van mensen benadrukt.

Provinciale structuurvisie

De druk op de Utrechtse woningmarkt is groot en er is sprake van een fors woningtekort. Toevoegen van woningen door nieuwbouw is noodzakelijk. In de PRS is voor Zeist beschreven dat er vanuit wordt gegaan dat we in de periode tot 2028 in totaal 2200 woningen toevoegen (netto, dus excl. sloop). Kansrijke woonmilieus zijn hierbij centrum stedelijk, dorps en groen stedelijk. Daarnaast is er aandacht voor levensloopbestendige woningen. Twee derde van de nieuwbouw zal binnenstedelijk toegevoegd moeten worden.

Nieuwe Woningwet en brief minister over prioriteiten in de volkshuisvesting.

De woonvisie is de basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. Om deze reden zijn er een aantal thema's die in de woonvisie een plek moeten krijgen:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep (incl. gevolgen passend toewijzen);
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen;
- Investeren vrije sector huur- en koopwoningen;
- Verkoop en liberaliseren van huurwoningen;
- Gewenste inzet voor leefbaarheid.

WONINGMARKTENQUETE

Eens in de vier jaar wordt in Zeist een woningmarkt enquête gehouden. Eind oktober komen de resultaten van de nieuw uitgevoerde enquête ter beschikking. Deze worden doorgestuurd aan de raad, en meegenomen in de discussie op 24 november.

INTERACTIEF TRAJECT

Om te komen tot een nieuwe woonvisie wordt een breed interactief traject opgesteld waarbij wordt getracht zoveel mogelijk groepen binnen de Zeister samenleving te bereiken. Hierbij wordt gewerkt in twee parallel lopende processen :

1. drie interactieve avonden gegroepeerd rond thema's waarvoor inwoners van Zeist breed worden uitgenodigd. De uitnodigingen worden gedaan via een aselecte steekproef waar 200 inwoners van Zeist voor worden geselecteerd, via Zeister organisaties, verenigingen en belangengroepen en via de sociale media. Als wordt geconstateerd dat niet alle doelgroepen binnen de Zeister samenleving zich aanmelden worden op creatieve wijze "inhaalstrategieën" gemaakt waarbij rechtstreeks wordt gecommuniceerd met de ontbrekende stakeholders binnen de Zeister samenleving.
2. Een werkgroep bestaande uit de drie centrale partners binnen de Woningwet : huurdersverenigingen, wooncorporaties en gemeente. Deze werkgroep werkt uit wat is opgehaald tijdens de interactieve avonden en schrijft de nieuwe woonvisie (waarbij de gemeente penvoerder is en voorzeten geeft).

Tussen beide processen vindt steeds uitwisseling plaats. Uiteraard zullen tijdens de interactieve avonden ook huurdersverenigingen en wooncorporaties worden uitgenodigd.

Aan bovenstaand interactief traject kunnen ook raadsleden, als toehoorder, deelnemen. Tevens worden de commissie AML en de Wmo raad uitgenodigd.

TIJDPAD :

17 november :	bespreking startnotitie in college
24 november :	eerste sleutel-bijeenkomst college en raad rond deze startnotitie
1 december college :	besluitvorming startnotitie college
8 december :	besluitvorming startnotitie raad
Januari 2016 :	interactief traject en uitwerking in werkgroep
Februari 2016 :	afronding concept woonvisie
Maart-juni 2016 :	uitbrengen bod prestatieafspraken wooncorporaties in aansluiting op concept woonvisie
Maart 2016:	tweede sleutel-bijeenkomst met college, raad en samenleving
April 2016 :	besluitvorming college en raad

BIJLAGE 2

OPZET EERSTE SLEUTELBIJEENKOMST RAAD-COLLEGE

24 november 2015
Trouwzaal (en zaal 4 en 1)

Technisch voorzitter : Paul Ketelaars

Opening :

- welkomstwoord
- uitleg doel avond (ophalen kaders/ambities rond woonvisie : raad hier aan zet)
- uitleg programma deze avond
- uitleg verdere proces

Ambities:

Aan tafel worden door college- en raadsleden drie kaarten uitgezocht (uit een vooraf gemaakte selectie sfeerbeelden) die hun ambitie verbeelden rond de woonvisie Zeist. Deze worden meegenomen in het verdere proces bij het verder aanscherpen van de kaders.

De college- en raadsleden worden gesplitst in drie groepen van gelijke omvang.

In drie groepen worden kaders opgehaald gegroepeerd rond drie thema's. Voor ieder thema is een ambtenaar verantwoordelijk. Zij zorgen voor begeleiding en proces rond de aanscherping van de kaders. Tevens zorgen zij voor een goede registratie.

De groepen rouleren drie keer zodat ieder thema bij ieder raadslid en collegelid aan bod komt (dus zowel collegeleden als raadsleden rouleren in groepen die gemengd zijn)

Bij de laatste carrousel wordt een raadslid uitgekozen die de bevindingen rond dit thema plenair gaat verwoorden

Plenaire terugkoppeling

Uit iedere themagroep koppelt een raadslid terug. De kaders worden nogmaals samengevat. Gekeken wordt of de ambities die de college- en raadsleden aan het begin hebben gekozen (aan de hand van de drie kaarten) terug te vinden zijn bij deze kaders.

Wordt er door de raadsleden en collegeleden nog iets gemist, wat aan de startnotitie wordt toegevoegd ?

THEMA'S BIJEENKOMST 24 NOVEMBER

1. Waar is ons huidige en nog te bouwen woningbestand in de gemeente voor bestemd ?

- voor starters, gezinnen, doorstromers etc.
- welke doelgroepen redden het zelf niet
- hoe gaan we om met asielzoekers met een status
- splitsing wonen en zorg : tendens naar extramurale zorg

Verantwoordelijk ambtenaar : Paul Ketelaars

2. Waar moeten we op inzetten bij nieuwbouw? Welke type woningen, prijsklassen, huur of koop

- Waar liggen uitdagingen bij bestaande bouw: welke wijken?
- uitdagingen voor Vollenhove ?
- Wat vinden we belangrijk in de sociale huur: voldoende woningen, betaalbaarheid, kwaliteit.
- Wat voor leefomgeving willen we voor onze bewoners in stand houden ?

Verantwoordelijk ambtenaar : Eveline Lock

3. Welke randvoorwaarden zijn nodig?

- Welke rol moeten we als gemeente pakken bij nieuwbouw: kader stellend, sturend, overlaten aan de markt, overlaten aan de omgeving. Hoe past de woonvisie hier in?
- Welke voorwaarden geven we mee als het gaat om duurzaamheid?
- Welke relatie zien we met corporaties. Partners, gemeente heeft regie, etc. Wie geeft de prioriteiten aan?
- hoe geven we de toezichhoudende rol van de gemeente t.a.v. corporaties gestalte ?

Verantwoordelijk ambtenaar : Christie Bakker