



Gemeente **Zeist**

## RAADSVORSTEL WOONVISIE ZEIST (gewijzigd)

Portefeuillehouder	Sander Jansen	Ronde Tafel	29 maart 2016
Opsteller	Paul Ketelaars/Eveline Lock	Ronde Tafel & Debat	12 april 2016
Zaak/stuknummer		Raadsvergadering	21 april 2016
Raadsvoorstel	16RV016		

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting
1.0			
2.0	05-04	E. Lock	

## Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

### Voorstel

Akkoord te gaan met de Woonvisie 2016-2020.

**Besluit Raad 21 april 2016:**

## Basis

### Inleiding

Op 1 oktober 2015 heeft een consultatiebijeenkomst plaatsgevonden met de gemeenteraad van Zeist. Hierin werd besloten het proces rond de totstandkoming van de woonvisie 2016-2020 op een andere manier in te richten dan gepland. Voorzien werd in twee bijeenkomsten met de raad en het college. Tijdens de eerste bijeenkomst konden raad en college intensief met elkaar van gedachten wisselen over kaders en items van de woonvisie. Aansluitend hierop werd de samenleving uitgenodigd om tijdens drie bijeenkomsten themagewijs input te geven op de woonvisie. Tijdens de tweede afsluitende bijeenkomst van het interactieve traject zullen raad, college en de samenleving terugblikken op het gelopen proces en op het concept-woonvisie.

De eerste bijeenkomst met de raad en college heeft plaatsgevonden op 24 november 2015.. De avond verliep op een uiterst constructieve en inspirerende wijze. Beelden werden gedeeld over wonen in Zeist in de komende jaren. College en raad konden in een carrousel hun meningen uiten en hun accenten plaatsen betreffende onderwerpen als betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg (zie bijlage 1)

*De hoofdconclusies van deze bijeenkomst zijn :*

- *Zeist is voor iedereen, waar mogelijk biedt de gemeente Zeist ondersteuning;*
- *we streven naar wijken met een diverse samenstelling (geen monoculturen);*
- *inspanning voor urgente groepen op de woningmarkt gaat in gelijke mate, met waar nodig een extra inspanning ;*
- *wonen is meer dan een huis : het is het samenspel van wonen en zorgvoorzieningen/welzijn;*
- *de vitaliteit per wijk faciliteren , inclusief voorzieningen;*
- *de kwaliteit van het verbinden (vervoersvoorzieningen) tussen wonen, werken en verblijven is een belangrijke waarde;*

- vanuit de vitaliteit in de wijk met corporaties het gesprek voeren over het woningaanbod/woningvoorraad;
- partijen die invulling kunnen geven aan wonen zijn zeer divers (collectieven, particulieren, ontwikkelaars, corporaties);
- *partnership tussen gemeente en corporaties is het leidend beginsel : partnership is vooral een open houding en uitnodiging tot dialoog naar elkaar.*

Het interactieve proces wat vervolgens heeft plaatsgevonden tijdens drie bijeenkomsten werd goed bezocht. Hier namen zo'n veertig personen aan deel. Een aantal van hen was aselect uitgenodigd, anderen zijn rechtstreeks gevraagd. Ook deze avonden verliepen succesvol. Standpunten werden uitgewisseld en per bijeenkomst werden conclusies opgesteld (zie bijlage 2).

In aanvulling op de drie interactieve bijeenkomsten is ook een peiling georganiseerd over woon-items tijdens het jongerendebat. Ook is met de recent opgerichte jongerenraad op 9 maart een discussiebijeenkomst gehouden over het onderwerp wonen . De resultaten hiervan treft u aan in bijlage 4

Nadien heeft een werkgroep bestaande uit huurdersverenigingen, corporaties en gemeente de uitkomsten van deze avonden verder uitgewerkt. Gewerkt is aan een nieuwe woonvisie waarbij met name het onderwerp sociale huur en betaalbaarheid is uitgediept. De gemeente was tijdens deze fase penvoerder.

We staan nu aan de vooravond van de tweede, afsluitende bijeenkomst van het interactieve traject op 29 maart a.s. Het verschil met de eerste bijeenkomst op 24 november 2015 is dat ook de samenleving hierbij aanwezig zal zijn. Deelnemers aan het interactieve proces zullen hiervoor worden uitgenodigd. Op deze bijeenkomst blikken we terug op het gelopen proces waarbij gelet wordt op aspecten als betrokkenheid, tijdsproces en inbreng. Tevens wordt gekeken naar het concept woonvisie wat ter tafel ligt. Hierbij zal met name worden gelet of de inbreng uit sleutelbijeenkomst en interactieve avonden goed zijn "geland" in het concept-woonvisie. Op basis van de input uit deze avond zal een versie ter vaststelling aan de raadsvergadering van 21 april worden voorgelegd. De afsluitende bijeenkomst van 29 maart geldt, zoals in het sleutelmodel is opgenomen, ter vervanging van de Ronde tafel en het raadsdebat.

N.a.v. de bijeenkomst op 29 maart zijn de volgende actiepunten benoemd (zie voor verdere toelichting bijlage 10):

1. De verdieping van de differentiatie gericht op woningtypen en levensloopbestendigheid wordt meegenomen in het vervoltraject met de woningcorporaties over de prestatieafspraken. Daarnaast is dit een aandachtspunt bij de planvorming bij andere ontwikkelaars.
2. De tekst over de Provinciale Structuurvisie (m.b.t. 2.200 woningen) wordt in de woonvisie aangepast / verduidelijkt.
3. Betrokkenheid van de samenleving bij uitwerking via onder meer GONS blijven benadrukken. In U10 verband wordt onderzocht hoe gemeenten onderling hun woningbouwprogramma's beter op elkaar kunnen afstemmen.
4. In de woonvisie wordt toegevoegd dat we streven naar oplossingen waarbij we de betaalbaarheid en duurzaamheid van woningen tegelijk te verbeteren (door verlagen van woonlasten).
5. De corporaties (en via de prestatieafspraken ook de huurders) worden betrokken bij de uitwerking van de brede milieuvisie.
6. In de woonvisie voegen we de Blijverslening als mogelijk instrument toe om mensen te ondersteunen bij het langer thuis blijven wonen.

#### *Samenvatting conclusies woonvisie*

- meer individuele keuzevrijheid;
- anticiperen op nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de Nieuwe landelijke Woningwet, wonen en zorg en rond personen met een verblijfsstatus;
- ruimte aan de samenleving om zelf met eigen initiatieven te komen.

Wat levert de nieuwe Woonvisie op:

- kwaliteit gaat boven kwantiteit : we sturen in Zeist niet op harde aantallen : wel is in de Provinciale Structuurvisie het aantal van 2200 nieuwbouwwoningen genoemd. Deze 2200 woningen zijn reeds verwerkt in de bestaande woonplannen voor de komende tien jaar. Kwaliteit is hierbij ons uitgangspunt;

- belangrijk is dat er voldoende ruimte komt voor jonge mensen en jonge gezinnen. Uitbreiding van de woningvoorraad stelt vooral jonge (aanstaande) gezinnen in staat om te blijven of zich te vestigen. Dit werkt ook weer door in draagvlak voor winkels, scholen en verenigingsleven.
- vanuit de eigenheid van de wijk streven we naar diversiteit en vitaliteit in wijken en buurten. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling een "eenheidsworst" te creëren in Zeist. Wijken en buurten mogen best onderling verschillen in identiteit;
- ook is er een grote behoefte aan meer flexibiliteit en innovatie bij wonen. We zijn op zoek naar variatie in wonen en in soorten woningen. Ruimte om maatwerk te leveren uitgaande van de behoeftes van de samenleving staat hierbij voorop.

Het verschil tussen de nieuwe en de huidige woonvisie zit voornamelijk op de volgende aspecten :

- aandacht voor ontwikkelingen die niet in bij huidige woonvisie in beeld waren zoals de nieuwe Woningwet, een aantrekkelijke woningmarkt, de vluchtelingenproblematiek;
- extra aandacht voor wonen en zorg : dit onderwerp komt, mede door de huidige decentralisaties extra in beeld. De ontwikkeling naar een steeds verdergaande extramuralisering levert aanvullende zorgbehoeftes op voor cliënten die midden in een wijk komen wonen;
- differentiatie wordt iets scherper gesteld in het hoofdstuk nieuwbouw en differentiatie, waarbij tegelijkertijd wordt gesteld dat er ook projecten kunnen zijn die daarvan afwijken, mits dat op een zorgvuldige onderbouwing is gestoeld.

## Verder Proces

### ARGUMENTEN

Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met dit raadsvoorstel :

- 1.1 Het concept woonvisie past binnen de kaders zoals deze zijn opgesteld door college en raad op 24 november 2015 tijdens de eerste (sleutel)bijeenkomst;
- 1.2 Het concept woonvisie gaat in op de veranderingen die zich de laatste tijd hebben voorgedaan in het domein wonen. Het gaat hier met name om de veranderingen in de (nieuwe) landelijke woningwet, tendensen op het gebied van zorg (verschuiving van intramurale naar extramurale zorg), duurzaamheid, toestroom van personen met een status, leegstand van kantoorpanden en verschuivingen op de woningmarkt;
- 1.3 In de woonvisie worden de opbrengsten vertaald die zijn opgehaald tijdens de eerste bijeenkomst op 24 november 2015, het interactieve traject met de samenleving en de werkgroep bestaande uit huurdersverenigingen, corporaties en gemeente;
- 2.1 de woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de werkgroep bestaande uit huurdersverenigingen, corporaties en gemeente. De gemeente is tijdens dit proces penvoerder geweest maar heeft oren en ogen opengehouden voor de inbreng van de samenleving;
- 3.1 Ook de Wmo raad en de commissie AML hebben een constructief advies geschreven over het concept woonvisie (zie bijlage 6 en 7);
- 3.2 Ook andere lokale overheden (U16) zijn over de woonvisie geconsulteerd.

Advies Commissie AML :

De commissie AML vindt de concept woonvisie een degelijk stuk. Het stelt wel de volgende opmerkingen :

- graag wat meer tabellen, grafieken en illustraties toevoegen;
- de commissie betwijfelt de haalbaarheid van 2200 nieuwe woningen in 2028 voor Zeist uit de provinciale Structuurvisie;
- onevenredig aandacht gaat uit naar nieuwe woningen: de commissie pleit voor meer aanpassingen in de bestaande bouw;
- graag meer aandacht voor de openbare ruimte;
- graag meer visie en ambitie op het thema duurzaamheid : een radicalere aanpak en lange termijn zijn nodig om daadwerkelijk voor te sorteren op een energie neutrale gemeente;
- graag ambitie voor het opstellen van een energievisie.

### *Advies Wmo raad:*

De Wmo raad vindt het concept woonvisie een duidelijk en evenwichtig verhaal. Het biedt voldoende bodem voor prestatieafspraken tussen corporaties en gemeente. Verder maken ze de volgende opmerkingen :

- de tijd om advies te geven was bij dit concept wel zeer beperkt;
- graag wil de Wmo raad kwaliteit wat ruimer geformuleerd zien;
- graag inzoomen op problematiek voor ouderen met beginnende dementie;
- graag meer aandacht voor aanpassingen voor minder zelfredzamen mensen zoals domotica en brandveiligheid.

## **KANTTEKENINGEN**

De totstandkoming van deze woningvisie is gerealiseerd in een strak tijdsplan. Dit heeft o.a. te maken met het feit dat in de nieuwe woningwet is gesteld dat ten behoeve van de prestatieafspraken met de corporaties uiterlijk 1 maart j.l. het eerste concept gereed moest zijn.

### **Planning en uitvoering**

21 april : besluitvorming raad

### **Evaluatie**

Via de gebruikelijke Maraps.

De woonvisie heeft een looptijd van minimaal 5 jaar (2016-2020). Na vijf jaar, of eerder als dit noodzakelijk wordt geacht, evalueren we de visie. Op basis van deze evaluatie zal de visie aangepast of vernieuwd worden. Bij deze evaluatie zullen we een woningmarktonderzoek laten uitvoeren en afstemming zoeken met de diverse stakeholders.

## **BIJLAGEN**

1. Opbrengst van de eerste sleutelbijeenkomst op 24 november 2015
2. Opbrengsten van interactieve avonden
3. Deelnemerslijst interactieve avonden
4. Opbrengst van peiling bij jongerendebat en discussie van de jongerenraad
5. Concept woonvisie
6. Advies Wmo raad
7. Advies commissie AML
8. Opmerkingen Woonvisie
9. Woningmarktonderzoek RIGO
10. Verwerking opmerkingen n.a.v. bijeenkomst 29 maart.



Gemeente **Zeist**

## RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel  
Nr. 16RV023

De raad van de gemeente Zeist;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 maart 2016;

### **BESLUIT:**

Akkoord te gaan met de Woonvisie 2016-2020.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 april 2016.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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