

Gemeente Zeist
t.a.v. afdeling Strategie & Bestuur
Postbus 513
3700 AM Zeist

Betreft: reactie concept Woonvisie 2013-2015

Bosch en Duin, 5 maart 2013

Geachte dames en heren,

1. Algemeen

Zoals u in uw inleiding al aangeeft is de visie voor een periode van 3 jaar geschreven. Dit is kort, maar in het licht van de huidige situatie verstandig. Echter, ook korte termijnmaatregelen moeten een uitwerking zijn van een volkshuisvestingsvisie op middellange en lange termijn. Wij zitten midden in de (woningmarkt) crisis. Niemand weet wanneer de markt weer aantrekt. Dit is afhankelijk van het economisch herstel, maar op het terrein van de koopwoningen zijn de scherpere bankregels voor wat betreft de financiering blijvend. In hoeverre dit de koopwoningenmarkt ook structureel zal veranderen moet de tijd uitwijzen. Optimistische voorspellingen geven aan dat in 2014 sprake zal zijn van enig herstel op de markt van koopwoningen.

Zeer actueel is dat door het huidige kabinet (ondoordacht?) de bijl is gezet aan de wortels van de sociale volkshuisvesting. De oplopende aanslag tot € 1,75 miljard per 2017 leidt nu al tot zeer forse reductie van de bouwambitie bij de corporaties. Dit zal ook voor Zeist gelden. De visie dient ons inziens hierop aangepast te worden.

Voor zover uw visie op de langere termijn bestaat uit de thema's van pijler 2 uit het coalitieakkoord 2010 'Bouwen en wonen met behoud van groen' en hetgeen vermeld is onder Structuurvisie 2020 op blz. 9 van de concept-woonvisie zouden wij graag de bevestiging verkrijgen dat dit inderdaad de kern vormt van het woonbeleid van de gemeente Zeist in de komende jaren.

2. Demografische trends en woningmarkt

Een analyse van het aantal goedkope scheefwoners in de sociale huurwoningen ontbreekt? Realisatie van goedkope koop (< € 230.000) kan nu wellicht doorstroming op gang brengen.

3. Trends op gebied van wonen

De scheiding van wonen en zorg zal van zeer grote invloed zijn op het langer zelfstandig blijven wonen. Wij lezen hier niet veel over. Het plaatsen van units in tuinen om ouderen via mantelzorg te helpen kan meer aandacht krijgen, o.a. bestemmingsplan technisch. Ondanks de crisis zijn wij van mening dat wel ingezet blijft worden op duurzaamheid en isolatieprogramma. Wellicht door middel van subsidieregelingen door de gemeente voor corporaties en particuliere eigenaren.

4. Beleidskader overheden

De vraag is of door het beleid in Den Haag het begrip sociale woningbouw blijft bestaan. Een deel van de sociale voorraad zal verschuiven naar het middensegment (€ 680-950 huur in de maand). Het aantal van 31% sociaal is niet onderbouwd. Door extra huurverhogingen bij scheefwoners kan dit percentage worden verlaagd.

De bijgestelde woningproductie van de corporaties en stagnatie van de productie van koopwoningen door particulier initiatief dient opgenomen te worden in de definitieve woonvisie. Dit geeft waarschijnlijk een somber beeld van de woningproductie de komende jaren. Bij deze constatering moet de gemeente Zeist aangeven waar zij productie-stimulerende maatregelen ziet.

De doorvertaling van de Structuurvisie 2020 is niet helder, de relatie ontbreekt in feite. De woonvisie levert hierdoor op onderdelen weinig houvast op.

De optie van uitruil groen en rood is niet uitgewerkt en zou – zeker gezien de huidige situatie op de woningmarkt – achterwege dienen te blijven.

In de woonvisie zou sterk moeten worden ingezet op het bouwen binnen de stedelijke rode contouren. Gelet op de geringe woningproductie is woningbouw in het bestaande groen op de korte termijn sowieso niet aan de orde.

5. Doelgroepen

De doelgroep met inkomen boven € 33.000 valt tussen wal en schip. Meer nieuwbouw in de middeldure huur, in het bijzonder door corporaties, is hiervoor een oplossing. Bijkomend voordeel is dat de corporatie minder (geen) onrendabele top heeft zoals bij sociale huur. De marktsector zal hier niet in willen investeren vanwege het geringe rendement. Het aandeel middeldure huur kan een substantieel deel uitmaken van de woningproductie. De financiering van deze woningproductie en de verhuur van deze woningen is gegarandeerd. Het gevolg is meer doorstroming op de woningmarkt en meer mogelijkheden voor starters.

6. Woningbouwprogramma 2013-2015

Herijking van het programma op basis van bovenstaande constatering lijkt ons dringend gewenst. Het tempo waarin gebouwd zal worden dient naar beneden te worden bijgesteld. De gemeente zou af moeten zien van het aangaan van nieuwe ontwikkelingen zolang bestaande mogelijkheden niet worden benut; dit kan pas indien aannemelijk is dat er daadwerkelijk zal worden gebouwd en verkocht.

Het Wallaardt Sacré kamp (2017 e.v.) heeft cultuurhistorische waarde, hetgeen ons inziens reeds in beginsel tegen woningbouw op deze locatie pleit.

De structuurvisie van de provincie geeft aan een woningproductie van 2200 woningen tot 2025, d.w.z. ca. 185 woningen per jaar. Dit zal niet gehaald worden.

De stichtingskosten van gestapelde woningen zijn per definitie duurder dan grondgebonden woningen. Wij pleiten er dan ook voor om zoveel mogelijk grondgebonden te bouwen.

De opmerking over mogelijkheden voor het centrum stedelijk woonmilieu zijn niet duidelijk (pag. 17). Niet helder is wat er wordt bedoeld met dat 'groenstedelijk woonmilieu, aangevuld met centrum- dorpsmilieu' kansrijk is. Primair is de locatie relevant en vervolgens de vraag welk woonmilieu hier gewenst is.

7. Instrumenten en spelers

De instrumenten zijn een hulpmiddel om het doel te bereiken. Wij zouden binnen de tijdshorizon van de visie (3 jaar) de instrumenten moeten afstemmen op het geprognosticeerde bijgestelde resultaat (na inventarisatie i.v.m. de aangescherpte regels uit Den Haag). M.a.w. de instrumenten flexibel inzetten om nog de maximale woningproductie te halen.

Gelet op het aantal zorginstellingen en zorgwoningen in Zeist verdient het aanbeveling het thema van 'scheiden van wonen en zorg' verder uit te werken. De stelselwijzing zal verstrekken gevolgen hebben voor de zorginstellingen. Bij zorgzwaarte 1 t/m 3 wordt wonen

en zorg binnenkort gescheiden. Dit betekent een andere (huur)prijs voor het wonen. Met de huidige zorginstellingen moet verkend worden wat deze locaties voor de reguliere huisvesting kunnen betekenen, zowel in beheer als bij (nieuw)bouw.

Met vriendelijke groet,

J.M. Voorberg

