



Gemeente  
De Ronde Venen



# Woonvisie 2025

DE RONDE VENEN

**POSTADRES** Postbus 250 T 0297 29 16 16  
3640 AG Mijdrecht F 0297 28 42 81  
**BEZOEKADRES** Croonstadlaan 111 E gemeente@derondevenen.nl  
3641 AL Mijdrecht I www.derondevenen.nl



**Gemeente  
De Ronde Venen**

**AUTEUR(S)** Emily Joynes  
**DATUM** Mei 2017, gewijzigd vastgesteld maart 2020  
**STATUS** Vastgesteld door gemeenteraad

# Woonvisie

**De Ronde Venen**

# Voorwoord

Of je nu vaart, fietst, loopt of eenvoudigweg naar school of werk gaat. De Ronde Venen is prachtig! En telkens verbaas ik me er weer over hoe snel ik in de stad ben. Binnen een half uur sta ik op de Dam in Amsterdam of onder de Dom in Utrecht. Dat maakt De Ronde Venen een unieke plek. Je kunt er thuis komen en je rust vinden.

En tegelijkertijd gonst het ook binnen de gemeente van bedrijvigheid. Wie door de gemeente rijdt, ziet overal bouwactiviteiten. In 2016 is het startsein gegeven voor de bouw van drie grote woningbouwprojecten in de gemeente: Vinkeveld, De Maricken en Land van Winkel. Er wordt volop gebouwd voor alle inkomens en leeftijden. Koop en sociale huur. Toegankelijke woningen voor starters. Woningen voor mensen die een volgende woonstap zetten. Comfortabele levensbestendige woningen voor senioren. Voor iedereen is er een woning.

Onze jongeren blijven graag in de gemeente wonen of keren terug na hun studie. Jonge gezinnen die de stad ontvluchten vinden hier ruimte en betaalbare woningen. Ouderen kunnen hier in hun vertrouwde omgeving blijven wonen in passende woonruimte. En met het aantrekken van jonge gezinnen uit de regio blijven we een vitale en economische sterke gemeente.

Wij blijven werken aan een goed woonaanbod. Niet met grootschalige nieuwbouwlocaties, maar met kleinschalige projecten op verschillende plaatsen. En door doorstroming te stimuleren. Door een goed woningaanbod te creëren voor eigen bewoners en mensen die naar de gemeente verhuizen, kan er voor gezorgd worden dat voorzieningen op peil blijven.

Bij deze nieuwe tijd hoort ook een nieuwe Woonvisie. Want behalve dat er weer gebouwd wordt, zijn er meer ontwikkelingen die vragen om een herijking van de Woonvisie zoals de ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn en ouderen die langer thuis blijven wonen. Voorliggende Woonvisie geeft antwoord op de vraagstukken rondom die ontwikkelingen en geeft invulling aan de woningbehoefte van onze inwoners.

Om te komen tot deze visie hebben GroenWest, huurdersvereniging Weidelanden en diverse andere belanghebbenden meegepraat en input gegeven gedurende het traject. Dit waren inspirerende avonden. Met dank aan deze partijen heeft dit heeft geleid tot een palet aan thema's en een breed gedragen visie.

David Moolenburgh  
Wethouder Ruimtelijke Ordening

# Inhoud

<b>Inleiding</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Toekomstbeeld 2025</b> .....	<b>8</b>
<b>2. Feiten en cijfers</b> .....	<b>9</b>
2.1 Vraag en aanbod .....	9
2.1.1 Woningvoorraad	9
2.1.2 Bevolking	10
2.1.3 Huishoudens	11
2.1.4 Inkomensgroepen	12
2.1.5 Verhuizingen	13
2.1.6 Huidige vraagaanbodverhoudingen	13
2.1.7 Woonruimteverdeling sociale huur	14
2.2 Trends en ontwikkelingen .....	15
2.2.1 Veranderende samenleving, veranderende woonwensen	15
2.2.2 Vergrijzing en ‘ontgroening’	15
2.2.3 De staat van de woningmarkt	16
2.2.4 Betaalbaarheid van woningen	17
2.2.5 Klimaatneutraal 2040	18
2.2.6 Ontwikkelingen in het sociaal domein	18
2.2.7 Wet- en regelgeving	20
<b>3. Visie op wonen en De Ronde Venen</b> .....	<b>24</b>
3.1 Speerpunten .....	25
3.1.1 Betaalbaar wonen	25
3.1.2 Beschikbaarheid en diversiteit	27
3.1.3 Duurzaam wonen	28
3.1.4 Wonen en zorg	29
3.2 Strategie .....	31
3.2.1 Verschillende kernen, verschillende kwaliteiten	33
<b>4. Uitvoeringsprogramma</b> .....	<b>37</b>
4.1 Betaalbaarheid	37
4.2 Beschikbaarheid en diversiteit	38
4.3 Duurzaamheid	39
4.4 Wonen en zorg	40

Bijlage 1: Tabellenboek Woningmarktonderzoek De Ronde Venen	losse bijlage
Bijlage 2: Oplegnotitie Woningmarktonderzoek De Ronde Venen	losse bijlage
Bijlage 3: Evaluatie Woonvisie 2012 "Doorstroming door kwaliteit"	41
Bijlage 4: Definities, literatuurlijst en internetbronnen	43

# Inleiding

## Woningwet

Als gemeente hebben we de grondwettelijke taak om goed wonen te bevorderen. Dit vraagt om een visie die de basis vormt voor ons handelen op het gebied van wonen. En zonder Woonvisie kunnen we ook geen prestatieafspraken maken met woningcorporatie GroenWest en hun huurdersorganisatie. Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. De invoering van de wet betekent een aantal veranderingen in de gemeente, waaronder het gegeven dat de Woonvisie een formele status krijgt in het proces om te komen tot prestatieafspraken.

## Herijking

De huidige Woonvisie is in 2011 opgesteld op basis van onderzoek uit dat jaar, en is in januari 2013 vastgesteld. De situatie op de woningmarkt is sindsdien sterk veranderd. Daarnaast zijn er ontwikkelingen gaande die nieuwe vraagstukken opleveren als het gaat om beschermd wonen en maatschappelijke opvang, voldoende passende en aantrekkelijke woonruimte voor ouderen waar eventueel ook zorg kan worden geleverd, huisvesting van vergunninghouders, het opraken van fossiele brandstoffen zoals aardgas. Al deze ontwikkelingen zijn aanleiding voor een herijking van de Woonvisie.

## Doelstelling

Deze Woonvisie voldoet aan de nieuwe Woningwet en geeft voldoende houvast om samen met corporatie en huurdersorganisatie te komen tot prestatieafspraken. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren op de woningmarkt en in de samenleving zijn vertaald naar inhoudelijke beleidsdoelstellingen en thema's voor de komende 5 jaar. Deze Woonvisie geeft antwoord op de woningbehoefte en sluit aan bij de ontwikkelingen en trends van de komende tijd

## Proces

Belangrijke onderlegger voor deze Woonvisie is het Woningbehoefteonderzoek van Rigo Research en Advies met bijbehorende oplegnotitie. De voortgang van de herijking van de Woonvisie is bij elk Tripartite overleg met GroenWest en huurdersvereniging Weidelanden procesmatig en/of inhoudelijk besproken. Met diverse partijen die actief zijn op het gebied van wonen, zoals makelaars en zorginstellingen, maar ook wijk- en dorpsraden, is een brainstorm bijeenkomst gehouden om relevante thema's te verzamelen voor de Woonvisie. Tevens is aan het begin van het traject een bijeenkomst gehouden voor de raad. Alle betrokkenen tijdens het traject hebben gelegenheid gekregen te reageren op een concept Woonvisie. Deze reacties zijn aanleiding geweest om *enkele aanvullingen te doen* in de Woonvisie.

## Leeswijzer

De Woonvisie begint met een stip op de horizon; hoe ziet de gemeente De Ronde Venen er uit in 2025? In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste resultaten uit het woningbehoefteonderzoek geschetst in paragraaf 2.1 en de trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het woonbeleid zijn beschreven in paragraaf 2.2. Beide paragrafen eindigen met een korte samenvatting. Hoofdstuk 3 geeft de visie weer hoe het toekomstbeeld 2025 bereikt gaat worden aan de hand van een viertal

speerpunten. Deze speerpunten zijn uitgewerkt tot beleidsuitgangspunten die per speerpunt puntsgewijs zijn samengevat. Ook geeft dit hoofdstuk een verfijning van de visie per kern weer. In hoofdstuk 4 zijn de beleidsuitgangspunten per speerpunt vertaald naar concrete acties in een uitvoeringsprogramma. Het woningbehoefteonderzoek met oplegnotitie horen als bijlagen 1 en 2 bij deze Woonvisie. Bijlage 3 in deze Woonvisie geeft een terugblik op de Woonvisie 2013 middels een evaluatie. Enkele definities, prijspeilen en een literatuurlijst staan vermeld in de laatste bijlage.

# 1 - Toekomstbeeld 2025

In 2025 is De Ronde Venen een groene dorpse gemeente waar het goed wonen is voor alle inwoners, mensen die hier geboren en getogen zijn en ook nieuwe inwoners. Het dorpse karakter kenmerkt de kernen in de gemeente die verspreid liggen in het weidse landschap van het Groene Hart. Met behoud van dit landelijk karakter en dankzij de onderscheidende kernen, voorziet De Ronde Venen in een diversiteit van woonomgevingen. Hier is het wonen in het groen op een steenworp afstand van de sterkste economische regio van het land!

## Herstel van evenwicht

Er is weer beweging en dynamiek op de woningmarkt. Lessen zijn geleerd uit de crisis en het aantrekken van de woningmarkt heeft gezorgd voor een impuls in de woningvoorraad, bestaand en nieuw, huur en koop. Het bouwtempo is opgepakt en met drie grote projecten die in 2016 van start zijn gegaan wordt een inhaalslag gemaakt na de bouwstijte van de crisisperiode. Nieuwe trends zijn geïncorporeerd in de woningbouw en woningrenovatie. Nul-op-de-meter (NOM) woningen, zorg-units in achtertuinen, flexibel bouwen, domotica en E-health, levensloopbestendig (ver)bouwen. Vraaggericht ontwikkelen is de norm en deze wijze van ontwikkelen heeft bijgedragen aan het herstel van evenwicht *tussen vraag en aanbod*.

## Voor ieder wat wils

Het woningaanbod in De Ronde Venen biedt mogelijkheden voor starters, gezinnen, jongeren, senioren, vergunninghouders, zorgbehoevenden. De druk op de sociale woningmarkt is verminderd doordat de schaarste van sociale huurwoningen is teruggebracht. Veruit het grootste aandeel van de sociale voorraad huurwoningen in de gemeente ligt nog steeds onder de lage aftoppingsgrens voor huurtoeslag<sup>1</sup>, wat passend is bij de vraag. De gemeente is met de nieuwe woonbuurten Vinkeveld, Land van Winkel en De Maricken I op de markt gezet in de regio en woningzoekenden uit de regio hebben ook onze nieuwste bouwprojecten in het vizier. Deze aanwas van nieuwe bewoners heeft gezorgd voor een verjonging van onze bevolking wat de economische draagkracht van onze kernen versterkt. Lopende nieuwbouwprojecten in de gemeente zijn vraaggestuurd en bieden innovatieve en duurzame woonoplossingen die aansluiten bij de woonwensen van onze bestaande en ook van nieuwe bewoners.

## De geheime tuin van Amsterdam

De gemeente De Ronde Venen wordt gezien als intermediair tussen het Groene Hart en Amsterdam, zo staat in de Structuurvisie De Ronde Venen 2030. De ligging midden in de Noordvleugel en nabij Amsterdam biedt een goede woonlocatie met werkgelegenheid, veel voorzieningen, goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, terwijl de directe woonomgeving rustig en groen is. Wonen in gezellige dorpjes in een open landschap. Een oase in het groen, grenzend aan Amsterdam.

---

<sup>1</sup> huurprijs lager dan €587,- (prijsspeil 2016)



## 2 - Feiten en cijfers

Feiten en cijfers zijn de basis waarop we bouwen aan het toekomstbeeld. Het is de uitgangspositie van De Ronde Venen anno 2016. Door dat te vergelijken met het toekomstbeeld 2025 kunnen we concluderen welk beleid we moeten voeren om dat beeld te bereiken. De onderlegger voor de feiten en cijfers is te lezen in het Woningmarktonderzoek De Ronde Venen met bijbehorende oplegnotitie van onderzoeksbureau Rigo (januari 2017), zie bijlagen 1 en 2.

### 2.1 Vraag en aanbod

Een greep van enkele cijfers uit het Woningmarktonderzoek geeft enkele accenten die een beknopt beeld geven van de vraag en aanbodzijde van de woningmarkt in De Ronde Venen. Het gaat om de situatie anno 2016 en een prognose voor de komende periode tot 2025 met een doorkijk naar 2030.

#### 2.1.1 Woningvoorraad

In De Ronde Venen heeft 60% van de woningen een WOZ-waarde tussen €150.000,- en € 300.000,- en 62% van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van €587,-. Maar liefst 79% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen; 17% bestaat uit appartementen. Van de sociale huurvoorraad is tweederde van de woningen grondgebonden; het overige deel bestaat uit appartementen. Zie figuur 1.

		De Ronde Venen	
koop/particulier	eengezins	11.650	64%
	appartement	1.580	9%
corporatie	eengezins	2.760	15%
	appartement	1.480	8%
overige voorraad		840	5%
<b>totaal</b>		<b>18.310</b>	<b>100%</b>

*Figuur 1: Samenstelling van de bewoonde woningvoorraad in 2016, De Ronde Venen (bron: gemeente De Ronde Venen en woningcorporatie GroenWest)*

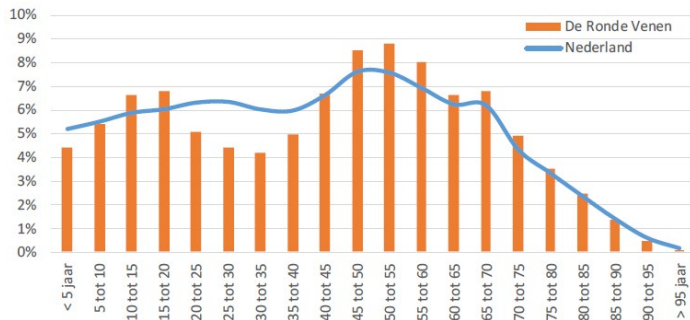
**De grootste behoefte tot 2025 is er aan grondgebonden koopwoningen. Daarnaast is er behoefte aan appartementen in de koop- en huursector. Bij grondgebonden huurwoningen is een afname te verwachten.**

#### Bewoning

Van de jongeren tot 25 jaar huurt 75% een woning. Dit percentage bestaat uit 33% jongeren die een appartement huur en de overige 42% huurt een eengezinswoning. Huishoudens in de oudere leeftijdsgroepen wonen vaker in een koopwoning, 69% onder 45 tot 65 jarigen.

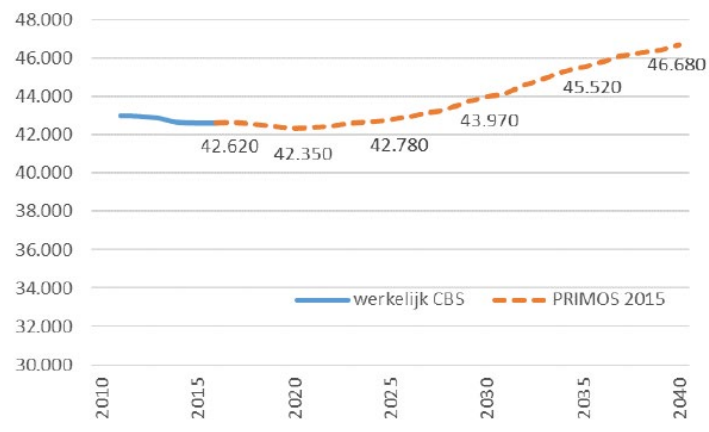
## 2.1.2 Bevolking

De naoorlogse geboortegeneratie (nu tussen de 50 en 70 jaar) is duidelijk zichtbaar in de bevolkingsopbouw, zie figuur 2. Deze groep wordt de komende jaren steeds ouder en schuift dus verder naar rechts in de figuur, de 'vergrijzingsgolf', zie figuur 3. In De Ronde Venen ligt het aandeel 45 tot 55-jarigen wat hoger dan in heel Nederland en is een iets groter aandeel te zien van jongeren tussen de 10 en 20 jaar. Het aandeel kinderen jonger dan 10 jaar en het aandeel jongvolwassenen (tussen de 20 en 40 jaar) ligt echter onder het aandeel van heel Nederland.

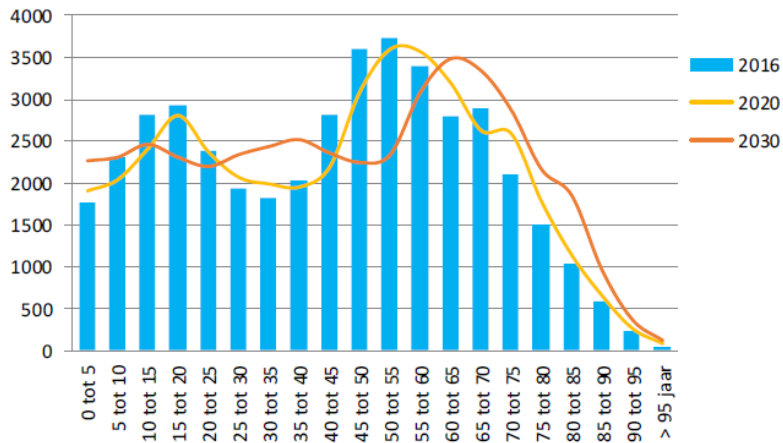


Figuur 2: Bevolkingsopbouw personen naar leeftijd op 1-1-2016, gemeente De Ronde Venen en Nederland (bron: CBS)

De verwachting is dat het aantal inwoners tot 2025 gelijk nagenoeg blijft. Vanaf 2030 is een bevolkingsgroei zichtbaar. Zie figuur 3.



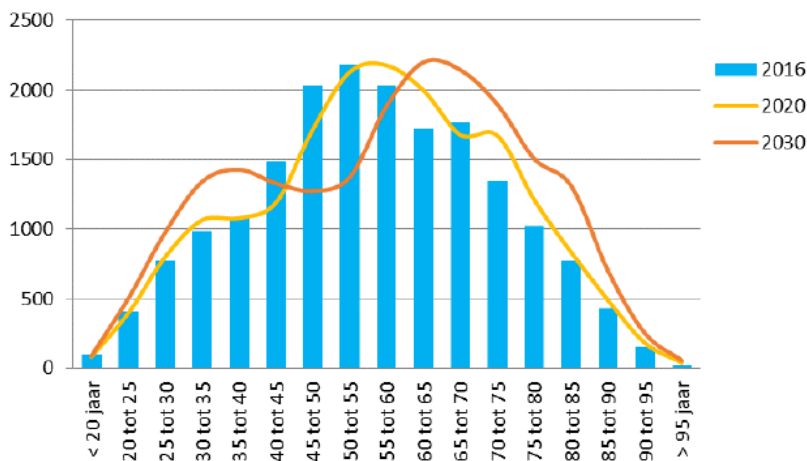
Figuur 3: ontwikkeling aantal inwoners gemeente De Ronde Venen, 2011-2016 werkelijk en 2016-2040 Primos prognose 2015



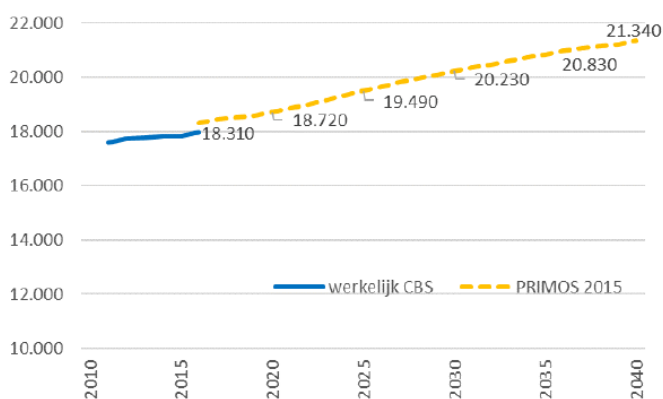
Figuur 4: inwoners naar leeftijd in 2016, 2020 en 2030 (bron: Primos 2015, bewerking Rigo)

### 2.1.3 Huishoudens

Momenteel is 29% van de huishoudens in De Ronde Venen alleenstaand en 32% is een gezin met kinderen. Van de huishoudens die vanwege het inkomensniveau in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is maar liefst 62% alleenstaand.



Figuur 5: Huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner in 2016, 2020 en 2030, gemeente De Ronde Venen [bron: CBS, Primos 2015, bewerking RIGO]



Figuur 6: Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente De Ronde Venen, 2011-2016 werkelijk en 2016-2040 Primos prognose 2015

Tussen 2016 en 2025 gaan we in De Ronde Venen een toename van huishoudens zien van 6%. Dat is 1180 huishoudens erbij. De vergrijzing zorgt voor een toename van ouderen in onze gemeente de komende vijftien jaar, wat zich vertaalt in een toename van 1400 huishoudens. De komende periode zien we het aandeel gezinnen afnemen en het aandeel alleenstaanden toenemen. Zie figuren 5 en 6.

#### 2.1.4 Inkomensgroepen

In De Ronde Venen heeft 34% van de huishoudens een inkomen onder de €35.739,- en komt daarmee in aanmerking voor een sociale huurwoning, dus met een huurprijs tot €711. Van de daadwerkelijke bewoning van de sociale huurvoorraad heeft 67% van de huurders inderdaad een inkomen onder de €35.739,-. Ter vergelijking, het landelijke gemiddelde ligt op 80%. Er is in De Ronde Venen dus in hogere mate sprake van goedkoop schief wonen. Dit is echter wel vergelijkbaar met de U16 regio.

Het aantal huishoudens neemt in alle inkomensgroepen toe in de periode 2015 tot 2025. Het aandeel huishoudens met de inkomensgrens voor een sociale huurwoning blijft nagenoeg gelijk op 34% of stijgt mogelijk iets. Zie figuur 7. Van de huishoudens die vanwege hun inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning neemt het aandeel oudere huishoudens van boven de 75 jaar toe.

	2016	2020			2025			2016-2025		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos	neg	basis	pos
primaire doelgroep	3.380	3.520	3.420	3.340	3.840	3.650	3.490	460	130	60
secundaire doelgroep	2.840	2.990	2.980	2.950	3.290	3.250	3.190	450	260	210
€ 35.739 tot € 45.715	2.060	2.130	2.110	2.110	2.220	2.190	2.170	160	60	60
> € 45.715	10.040	10.080	10.200	10.320	10.140	10.390	10.640	100	320	440
<b>totaal</b>	<b>18.310</b>	<b>18.720</b>	<b>18.720</b>	<b>18.720</b>	<b>19.490</b>	<b>19.490</b>	<b>19.490</b>	<b>1.180</b>	<b>770</b>	<b>770</b>
doelgroep van beleid (A+B)	6.210	6.510	6.400	6.290	7.130	6.900	6.680	920	390	280
	34%	35%	34%	34%	37%	35%	34%			

Figuur 7: Ontwikkeling inkomensgroepen 2015 - 2025 in gemeente De Ronde Venen volgens de provinciale prognose 2015 i.c.m. drie economische varianten [bron: CBS, Primos 2015, RIGO woningmarktsimulatie]

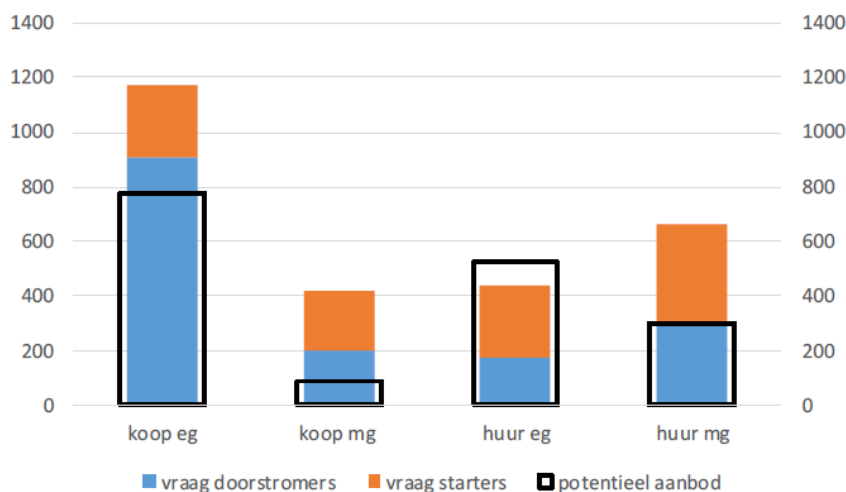
### 2.1.5 Verhuizingen

De grootste groep vertrekkers valt in de leeftijdscategorie 15-25 jaar. Deze tendens van wegtrekkende jongeren uit de gemeente heeft te maken hebben met studie of werk elders. Een positief migratiesaldo zien we bij de 25 tot 40 jarigen. Blijkbaar is de gemeente De Ronde Venen sinds een paar jaar een aantrekkelijke gemeente voor jonge gezinnen. De vijf gemeenten in de regio die het meeste in trek zijn bij vertrek uit onze gemeente, maar waar De Ronde Venen ook een aantrekkende werking op heeft zijn voor vestiging zijn: Amsterdam, Utrecht, Uithoorn, Stichtse Vecht en Amstelveen. Amsterdam staat voor vertrek en vestiging op nummer 1 met 922 nieuwkomers en 882 vertrekkers en ver daar achter de andere gemeenten, waaronder Utrecht met 283 nieuwkomers en 241 vertrekkers.

In gemeente De Ronde Venen zijn ruim 3.000 huishoudens op zoek naar een andere woning binnen twee jaar. We hebben bijna 2.000 starters die in De Ronde Venen willen wonen of die nog niet weten in welke gemeente ze willen wonen. Van deze verhuiscandidate zijn er circa 2.700 actief op zoek naar een woning met de wens binnen twee jaar te verhuizen. De meeste huishoudens tot 25 jaar (59%) zijn op zoek naar een huurwoning. Bij huishoudens vanaf 65 jaar ligt dat aandeel op ongeveer 50%. In de leeftijdsgroep tussen de 25 en 65 jaar heeft meer dan de helft van de huishoudens de voorkeur voor koop eengezinswoning.

### 2.1.6 Huidige vraagaanbodverhoudingen

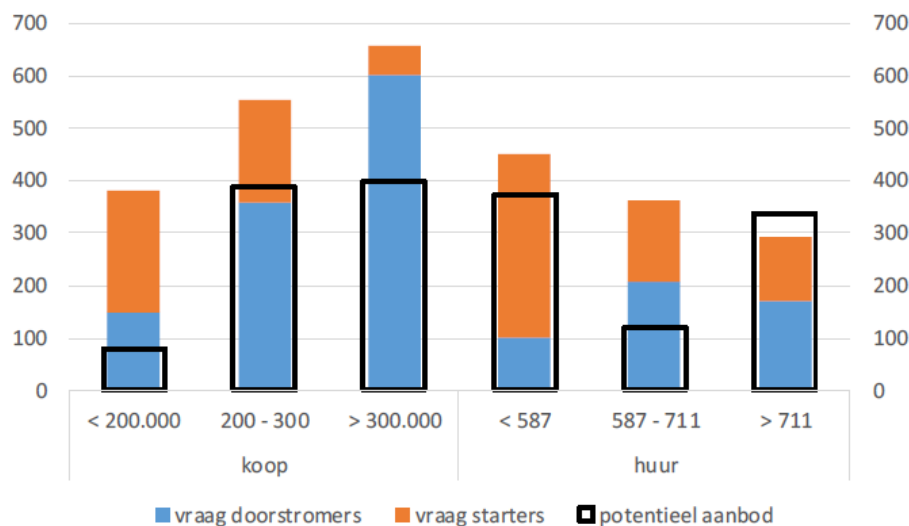
Grondgebonden koopwoningen zijn het meest gewild. Het potentieel aanbod in deze categorie is weliswaar het grootst, maar is onvoldoende om aan de vraag van de doorstromers en starters te kunnen voldoen. Er is een potentieel tekort aan koop- en huurappartementen, deels als gevolg van de vergrijzing en de vraag van starters. Er is weinig druk op de markt voor grondgebonden huurwoningen, vanwege het relatief hoge aanbod. Zie figuur 8.



*Figuur 8: Potentiele vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en woningtype van starters en doorstromers (binnen 2 jaar) in gemeente De Ronde Venen [Rigo]*

Vooraf in het goedkopere koopsegment (< €200.000) en het segment boven de €300.000 is er meer vraag dan aanbod. In de huurcategorie €587 tot €711 is er veel meer vraag dan aanbod. Voor de huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (< € 587) geldt dat er relatief veel

huishoudens zijn die een stap willen maken naar een duurdere (lees kwalitatief hoogwaardiger) huurwoning of een koopwoning. Deze cijfers suggereren doorstromingsmogelijkheden, waarmee goedkopere woningen vrijkomen voor jonge starters. Het potentiële aanbod van vrije sector huurwoningen is groter dan de vraag van zowel doorstromers als starters naar dit segment woningen. Dit betreft waarschijnlijk de hogere huurprijsklasse want ervaringen uit het veld geven aan dat er tussen €711 en €800 nauwelijks aanbod is. Zie figuur 9.



Figuur 9: Potentiele vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers (binnen 2 jaar) in de gemeente De Ronde Venen [Rigo]

### 2.1.7 Woonruimteverdeling sociale huur

In De Ronde Venen zijn woningzoekenden gemiddeld 8,2 jaar ingeschreven bij Woningnet voordat ze een woning krijgen. Van deze ruim 8 jaar wachttijd zijn mensen gemiddeld 3,7 jaar actief aan het zoeken. Van de 8582 ingeschreven woningzoekenden in 2016 zijn 821 actief woningzoekend. 598 daarvan zijn starters en laten dus geen woning achter. De leeftijdsgroep van 23 tot 35 jarigen is met 52% de grootste groep van de actieve woningzoekenden. Dit beeld is terug te zien in de woningtoewijzing. 82% van de in 2016 verhuurde woningen is verhuurd aan starters en de helft van de woningen is toegewezen aan mensen van 23 tot 35 jaar.

#### Feiten en cijfers samengevat:

- Van jongeren tot 25 jaar is 75% huurder
- 62% huurders sociale huurwoning is alleenstaand.
- Aandeel huishoudens met "sociaal inkomen" is 34%
- Grootste groep vertrekkers zijn jongeren van 15-25 jaar.
- Woningzoekenden tot 25 jaar en vanaf 65 jaar zoeken huurwoning
- Woningzoekenden van 25-65 jaar zoek koop eengezinswoning
- Geen bevolkingsgroei tot 2025; vanaf 2030 wel groei (2700 inw).
- Tot 2025 wel toename van huishoudens van 6% = 1180 woningen.
- Toename van ouderen

Minder gezinnen  
Toename van alleenstaanden  
Aandeel huishoudens met "sociaal inkomen" blijft gelijk op 34%  
Behoeftte aan grondgebonden koopwoningen.  
Behoeftte aan appartementen in koop- en huursector  
Afname aan grondgebonden huurwoningen  
Meer vraag dan aanbod in koop tot €200.000 en vanaf €300.000

## 2.2 Trends en ontwikkelingen

### 2.2.1 Veranderende samenleving, veranderende woonwensen

De samenleving verandert. Dankzij de invloeden van technologie maar ook van wetgeving is onze maatschappij aan verandering onderhevig. Mensen wisselen vaker van baan en veel werkende mensen hebben een baan waar slechts een computer en internetverbinding voor nodig is. De noodzaak van een vaste werkplek vervalt. Het aandeel zzp'ers is nog steeds groeiende. Mensen met kinderen zijn beiden aan het werk en zoeken een balans tussen werk en gezin. Met de stijgende levensverwachting zijn gepensioneerden gezonder en fitter en dat heeft zijn weerslag op hun recreatiebehoefte, deelname aan verkeer of rol in de opvang van hun kleinkinderen. We maken nu de opkomst van de elektrische auto mee en straks de zelfrijdende auto. De extramuralisatie van de zorg in Nederland betekent dat (de minder vitale) ouderen langer thuis wonen en dit brengt vaak een zorgtaak met zich mee voor de omgeving. Als gevolg van de vergrijzing en vanwege het toenemend aantal scheidingen, neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe. Er is een groeiend bewustzijn om energiezuinig te leven. Klimaatverandering die om actie vraagt. De aankomende verbanning van aardgas uit huishoudens. De mogelijkheid om zonnepanelen op het dak te plaatsen. Domotica, het automatiseren van de woning, niet alleen ten behoeve van een zorgvraag, maar voor dagelijks comfort.

Met al deze ontwikkelingen veranderen de woonwensen mee. Het opraken van fossiele brandstoffen, verkleining van huishoudens en extramuralisatie van de zorg; het vergroot de vraag naar meer flexibiliteit op de woningmarkt, energiezuinige, levensloopbestendige woningen. Een gelijkvloerse woning, kantoor aan huis, een aanbouw voor oma, zonnepanelen, warmtepompen, laadpunt aan huis. Deze veranderingen hebben consequenties voor de te bouwen woningen en voor de maatregelen bij herstructurering en grootschalige renovatie. Zowel in de particuliere sector als in de sociale huur. Veruit het grootste deel van de woningvoorraad staat er al. Nieuwbouw is slechts een beperkte toevoeging. Naast nieuwbouw, moet er dus aandacht zijn voor de bestaande woningvoorraad. Voor de sociale huurwoningen is de corporatie aan zet, voor de vrije sector huur de belegger en voor de koopwoningen de particuliere eigenaren.

### 2.2.2 Vergrijzing en 'ontgroening'

De vergrijzing die we in De Ronde Venen zien, heeft sociaal-economische gevolgen. Het zorgt voor veranderingen in vrijetijdsbesteding, woonwensen, mobiliteit, arbeidsmarkt en ook de vraag naar

zorgvoorzieningen. Onze inwoners worden steeds ouder en zorgbehoevender en blijven langer thuis wonen, in een woning die daarvoor lang niet altijd geschikt is. Daar staat tegenover dat goed personeel in de zorg moeilijk te vinden is. Onze beroepsbevolking krimpt feitelijk. En niet alleen door vergrijzing. Ook door vertrek van onze jongeren. Veruit de grootste groep vertrekkers zijn jongeren van 15-25 jaar. Maar de kernbinding in de gemeente is sterk. Veel jongeren willen graag na hun studie, eerste werkervaring of vanwege het stichten van een gezin terugkeren in de plaats waar ze zijn opgegroeid. Met de maatschappelijke trend dat huishoudens steeds kleiner worden is er een verwachte huishoudensgroei. Maar de prognose is dat de bevolking van De Ronde Venen de komende tien jaar niet gaat groeien. Tenzij we hier actief op sturen. Over 15 jaar is wel een bevolkingsgroei te verwachten, van 2700 inwoners. Om te groeien zullen op deze vraag een antwoord moeten hebben.

### **2.2.3 De staat van de woningmarkt**

Het herstel op de koopwoningmarkt is duidelijk zichtbaar. In 2015 lag landelijk het prijsniveau van koopwoningen gemiddeld 5% hoger dan tijdens het dieptepunt in 2013, maar in 2016 nog steeds 14% lager dan het hoogtepunt in 2008 vlak voor de crisis.

Het aantal transacties van bestaande woningen ligt weer op hetzelfde niveau als voor de crisis. Deze positieve veranderingen zijn te danken aan de lage hypotheekrente en de aantrekkende economie. Ook in De Ronde Venen is duidelijk herstel te zien met in 2016 de start bouw van drie grote woningbouwprojecten: Vinkeveld, De Maricken en Land van Winkel.

De verandering op de woningmarkt kenmerkt zich ook door een minder actieve rol van gemeenten en minder risicobereidheid van marktpartijen. Dit zorgt voor een nieuw krachtenveld bij onderhandelingen. Deze ontwikkeling komt misschien voort uit de crisis, maar is zeker ook een maatschappelijke ontwikkeling die past bij de Omgevingswet en de extramuralisatie in de zorg waarbij de regie wordt teruggegeven aan de inwoner. Meer overlaten aan bewoners en markt.

Dankzij de crisis is de tijd van vraaggericht ontwikkeling aangebroken. Dit is zichtbaar in de veranderde programmering van recente nieuwbouwprojecten en betrokkenheid van toekomstige bewoners bij de planontwikkeling. Het project Vinkeveld is daar een voorbeeld van. Ook kan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap hier invulling aan geven.

### **Nabijheid van Amsterdam**

De invloed uit de regio is voelbaar. Met name tussen Amsterdam en De Ronde Venen bestaat er een aantrekkingskracht gezien de migratiecijfers (zie paragraaf 2.1.5). In de Metropoolregio Amsterdam wordt tot 2040 een toename van een half miljoen inwoners verwacht (CBS prognose). De woningvoorraad zal in diezelfde periode toenemen met 300.000 woningen. Een enorme groei en De Ronde Venen direct grenst aan deze regio. De kans bestaat dat deze woningdruk voelbaar gaat zijn in De Ronde Venen. Het biedt ook kansen om in De Ronde Venen tegemoet te komen aan de vraag vanuit Amsterdam voor wat betreft het aantrekken van jonge gezinnen die we nodig hebben om een vitale gemeente te blijven. Zeker aangezien deze doelgroep al geneigd is om uit de stad te vertrekken.



## 2.2.4 Betaalbaarheid van woningen

Als gevolg van de economische crisis is het besteedbaar inkomen van mensen gedaald. Meer mensen moeten aanspraak maken op een sociale huurwoning of ontvangen nu meer huurtoeslag ter compensatie van hun lagere inkomen. In De Ronde Venen werkt 60% van onze inwoners binnen de gemeentegrenzen en er is in onze gemeente relatief veel werk voor laag en gemiddeld opgeleiden. Daarvoor moet passende huisvesting zijn.

De kerntaak voor woningcorporaties is het huisvesten van mensen met een inkomen lager dan €36.165 (prijspeil 2017). Jaarlijks moet een woningcorporatie 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan deze doelgroep toewijzen. Daarnaast moeten woningcorporaties sinds 1 januari 2016 passend toewijzen. Op deze wijze krijgen huishoudens met de laagste inkomen een betaalbare woning toegewezen. GroenWest, de grootste corporatie in De Ronde Venen, neemt maatregelen ter bevordering van de betaalbaarheid van hun sociale voorraad. Ze voeren een gematigd huurbeleid met minimale huurverhogingen, het percentage van de werkelijke huurwaarde is 66% met als resultaat dat het grootste aandeel van de huurwoningen in De Ronde Venen in de huurcategorie €410 - €587 ligt.

Ook voor de lage middeninkomens is het lastig om een betaalbare woning te vinden. Deze groep verdient te veel om een sociale woning te huren en te weinig om in de vrije sector te huren of om een woning te kopen. Deze stap naar een koopwoning is in onze gemeente erg groot. En ook zijn er verschillen per kern waardoor de grootte van de stap kan variëren. Hoewel deze groep niet behoort tot de doelgroep van de sociale woningbouw, verdient deze groep wel extra aandacht bij het woonbeleid. Enerzijds omdat zij moeite hebben om een betaalbare woning te vinden, anderzijds omdat zij mogelijk scheef wonen in een goedkope sociale huurwoning.

In de koopsector is er vraag naar alle prijsklassen. In de koopcategorie tot 2 ton is de vraag veel hoger dan het aanbod, zo blijkt uit woningbehoefteonderzoek. Starters, jonge mensen en doorstromers vanuit de sociale huurvoorraad grijpen dus mis in onze gemeente. Vooral de groep jonge mensen zien we niet graag vertrekken. Ook in de duurdere segmenten is er meer vraag dan aanbod, met name de categorie boven de 3 ton. Deze prijsklasse kan aantrekkelijk zijn om gezinnen te behouden en aan te trekken vanuit de stedelijke regio.

Behalve in betaalbaar aanbod zit er ook een uitdaging in de financierbaarheid. Met het groeiend aantal zzp-ers en tijdelijke contracten moet er anders gekeken worden naar financieringsmogelijkheden. Dit is iets wat nu door de markt wordt oppakt.

### Enkele voorbeelden:

Een gezin met twee of meer kinderen waarbij één van de ouders werkt en ongeveer €35.000 verdient (modaal inkomen in Nederland) kan volgens het Nibud net rondkomen met een huur van maximaal €528.

Een starter van 30 jaar met een modaal inkomen van €37.000 kan een huis kopen van €165.000 en verdient al te veel voor een sociale huurwoning.

Een jong stel van 26 jaar waarvan beiden fulltime werken tegen minimumloon kunnen een huis kopen van €155.000, maar verdienen al te veel (€37.000) voor een sociale huurwoning.

Een jongere in begeleide woonvorm met een uitkering of minimumjeugdloon kan ongeveer €200 opbrengen voor een kamer.

Deze voorbeelden illustreren het belang van betaalbaar wonen.

### 2.2.5 Klimaatneutraal 2040

Wonen zorgt voor zo'n 38% van de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot van de gemeente en is daarmee een belangrijk onderdeel om te verduurzamen en als De Ronde Venen klimaatneutraal te worden. Niet alleen de gemeente De Ronde Venen heeft een klimaatneutrale ambitie, ook o.a. het Rijk met het Nationaal Energieakkoord. Uiterlijk in 2050, binnen 34 jaar, wordt in Nederland geen CO<sub>2</sub> meer uitgestoot veroorzaakt door energiegebruik. Om dit concreter te maken, heeft het Rijk onlangs de Energieagenda gepresenteerd. Hierin maakt het Rijk onder andere duidelijk dat de toekomst van aardgas eindig is en dat dit binnen 34 jaar wordt uitgefaseerd, te beginnen bij woningen. In de nabije toekomst is het niet meer mogelijk nieuwbouwwoningen aan te sluiten op aardgas. De aansluitplicht voor gas komt te vervallen. Daarnaast zorgt de klimaatverandering die plaatsvindt voor grotere kans op wateroverlast, overstromingen, droogte en hittestress. Dit vraagt aanpassing van de fysieke leefomgeving en onze leefgewoontes: klimaatadaptatie.

Een grote opgave om klimaatneutraal te worden, zijn de bestaande woningen. De meeste woningen die er in 2040 staan, zijn er nu ook al. En het zal een uitdaging zijn om deze woningvoorraad te verduurzamen vanwege de verscheidenheid aan woningtypen, bouwjaren, de maatregelen die al reeds zijn uitgevoerd en natuurlijk de bewoners en eigenaren.

Anders is dit in de huursector, want in De Ronde Venen hebben we te maken met 1 grote corporatie, GroenWest, waarmee prestatieafspraken gemaakt worden. En duurzaamheid staat al op de agenda van GroenWest. In de regio zijn in De Ronde Venen de meest stappen gezet in energielabels van sociale huurwoningen dankzij inzet van GroenWest.

Ook bij nieuwbouw is er meer grip mogelijk. Wanneer er nieuwe woningen worden gebouwd is het zaak dat deze een bijdrage leveren aan de klimaatneutrale ambitie. Het is een desinvestering om nieuwbouwwoningen te laten aansluiten op aardgas omdat een gasleiding voor minimaal 50 jaar worden gelegd, terwijl binnen 34 jaar het gas er al af is. Alleen nieuwbouwwoningen die energieneutraal zijn en niet zijn aangesloten op het aardgasnetwerk of het liefst nul-op-de-meter en/of energieleverend zijn, zorgen dat de klimaatneutrale ambitie dichterbij komt.

#### Definities

Een energieneutrale woning is een woning met EPC = 0. Hierbij wordt de gebouwgebonden energie zoals ruimteverwarming en warmtapwater door de woning zelf opgewekt.

Een nul-op-de-meter woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon<sup>1</sup> op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiksgebonden energie van ten minste:

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft

### 2.2.6 Ontwikkelingen in het sociaal domein

Er zijn diverse ontwikkelingen die zowel het ruimtelijk als het sociaal domein raken. Jongeren willen graag kunnen starten op de huizenmarkt en hebben behoefte aan goedkope huisvesting. Voor jongeren, die begeleid of beschermd wonen, geldt dit helemaal. Ouderen willen liefst zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. De extramuralisatie van de zorg betekent dat buiten de

muren van de zorginstellingen gelijkwaardige zorg wordt geboden. Dit is een greep uit de ontwikkelingen in het sociaal domein die gevolgen hebben voor het wonen in De Ronde Venen. De Maatschappelijke agenda van De Ronde Venen (2017) gaat daar verder op in.

### **Extramuralisatie**

In 2012 werd besloten om zorgbehoevende mensen, die gebruik maken van een licht(er) zorgzwaartepakket (ZZP1-3), niet langer zorg met verblijf aan te bieden. Wonen en zorg werden gescheiden. In de praktijk heeft deze extramuralisatie geleid tot het sluiten van verzorgingshuizen. Deze extramuralisatie sluit aan bij de ontwikkeling dat veel mensen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen in hun eigen vertrouwde woonomgeving. Als dat niet langer meer kan is de verpleeghuiszorg aan de orde. Maar langer thuis wonen betekent ook met meer (kans op) gebreken thuis blijven wonen. Dat vraagt inzet ten aanzien van toegankelijkheid, maar ook ten aanzien van veiligheid. Het gaat ook om prettig oud worden. Daarvoor zijn mensen afhankelijk van voorzieningen, sociaal netwerk en niet te hoge woonlasten. Ook worden mensen eerder ontslagen vanuit een instelling (na opname) om onder begeleiding thuis verder te herstellen. Dit zorgt voor extra instroom op de woningmarkt.

### **Eigen kracht en participatie van en voor iedereen**

Steeds meer wordt regie teruggegeven aan zorgbehoevenden, hun partner, kinderen, vrienden, burens en vrijwilligers. Iedereen wordt de kans gegeven om problemen zelf op te lossen of de oplossing te zoeken in het eigen netwerk. Lukt dit niet, dan komt de gemeente in beeld voor een maatwerkvoorziening. Tevens heeft iedereen het perspectief om te participeren in de samenleving. Daaronder valt ook dat iedereen werkt naar vermogen. Lukt dit niet dan is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding en dagbesteding.

### **Nieuwe Nederlanders**

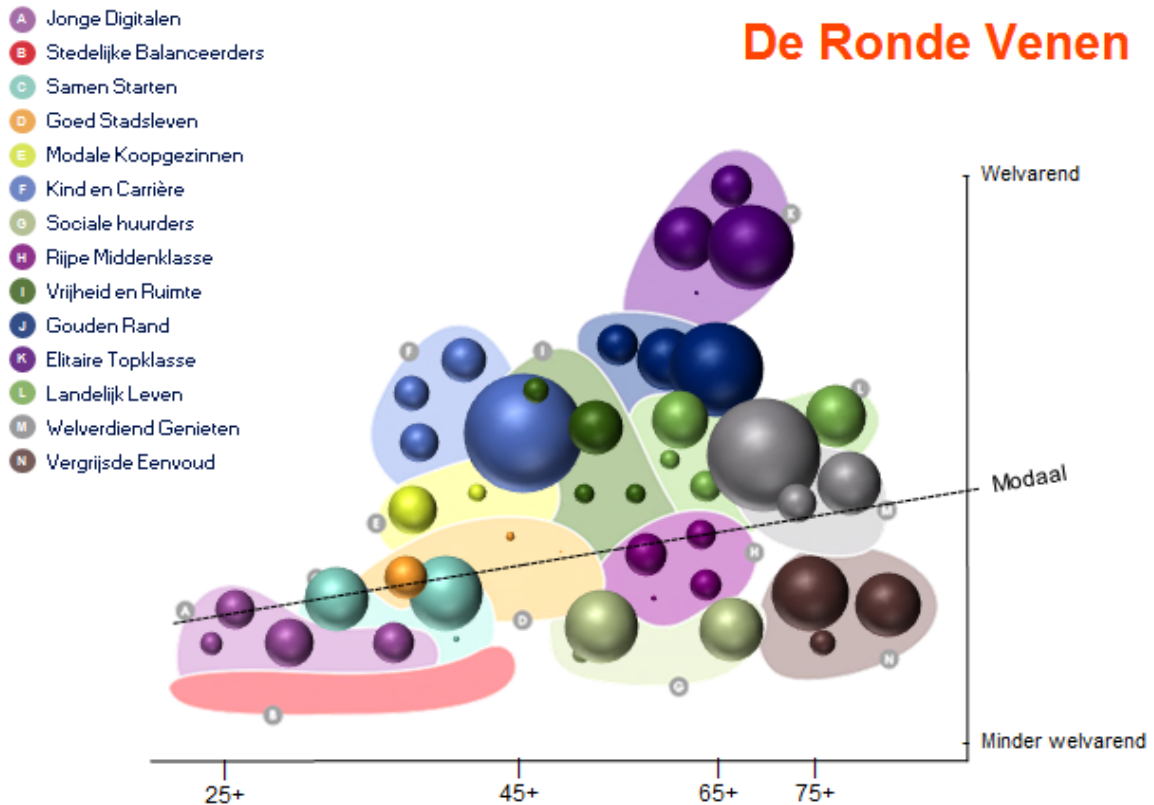
De gemeente De Ronde Venen heeft een jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Ook voor hen zullen wij, naast taalonderwijs, werk etc., moeten zorgen voor betaalbare woonruimte. Deze taakstelling zorgt momenteel voor een extra druk op de woningmarkt die de reguliere woningzoekenden in verdrinking brengt. Deze druk is afhankelijk van de instroom en de match tussen woningaanbod en huishoudenssamenstelling van vergunninghouders, waarbij de voorraad voor alleenstaanden beperkt is. Behalve de door het rijk opgelegde taakstelling hebben we als gemeente ook de taak om de reguliere woningzoekende aan een woning te helpen. Op deze ontwikkelingen is reeds antwoord gegeven met de ontwikkeling van een aantal locaties in het project spoedwoningen.

### **Decentralisatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang**

Beschermd wonen is een beschermde en veilig woonomgeving voor mensen die niet in staat zijn, vaak vanwege psychische of psychiatrische problemen, de dagelijkse zaken te regelen. Maatschappelijke opvang is een tijdelijk verblijf voor mensen met een sociaal probleem zoals geweld of dakloosheid. Na de decentralisatie van de Jeugdzorg en Wmo begeleiding, waarbij deze taken zijn overgegaan van het Rijk naar de gemeente, worden nu ook beschermd wonen en maatschappelijke opvang in de komende jaren geleidelijk gedecentraliseerd van de centrumgemeenten (in ons geval Utrecht-stad) naar de regiogemeenten. Hierbij hoort ook de huisvesting van mensen die uitstromen

van deze instellingen. Daarbij kan het nodig zijn bijv. bij zorgvraag om in de nabijheid van een zorginstelling te huisvesten.

## Big data



Figuur 10: sociaal economische status in relatie tot leeftijd in de gemeente De Ronde Venen [Big data]

Big data is een verzameling zeer van veel gegevens variërend van leeftijd en opleidingsniveau tot consumenteninformatie of zorggegevens. Deze dataset wordt gebruikt voor een analyse van een gebied, zoals gemeente, kern of wijk. Aan de hand de data worden profielen samengesteld van huishoudens die een beeld geven van de sociaal economische status in relatie tot leeftijd. Bijgaand figuur laat de verdeling van deze profielen in De Ronde Venen zien. De grootte van de bollen geeft aan hoe vaak een profiel voorkomt. Wat opvalt in de figuur is dat veel inwoners van middelbare leeftijd een bovenmodaal inkomen hebben (grootste blauwe bol), dat we zeer weinig laagopgeleide jongeren hebben (rode vlak zonder bollen) en relatief veel ouderen onder modaal inkomen (bruine bollen). Nadere analyse kan aangeven hoe deze groepen zich in de tijd ontwikkelen.

### 2.2.7 Wet- en regelgeving

Op het woonbeleid en de uitvoering daarvan is wet- en regelgeving van toepassing zoals de Woningwet, Omgevingswet en Ladder van Duurzame Verstedelijking. Deze bieden instrumenten om te sturen, bieden ruimte voor initiatieven of vragen onderbouwing voor plannen. Deze paragraaf schets in het kort de meest relevant aspecten.

## Woningwet

Op 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet ingegaan. De woningwet geeft nieuwe spelregels voor woningcorporaties. Belangrijk onderdeel is de relatie tussen woningcorporaties, gemeenten en huurders(organisaties). De kerntaak van woningcorporaties is zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor mensen met een laag inkomen. Voor gemeenten is een grotere rol weggelegd, omdat woningcorporaties verplicht zijn om een bod uit te brengen op de Woonvisie, als er een Woonvisie is. Wel is de gemeente verplicht om de woningcorporatie en de huurdersorganisatie te betrekken bij het opstellen van de Woonvisie. Corporaties moeten op deze manier naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke Woonvisie. Nieuw is dat de gemeente in beroep kan gaan als zij vindt dat de corporatie onvoldoende bijdraagt met het bod op de Woonvisie en de vertaalslag hiervan in prestatieafspraken.

De nieuwe woningwet verplicht woningcorporaties om hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. De kerntaak voor woningcorporaties zijn de DAEB. Dit omvat het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en in beperkte mate bevordering van de leefbaarheid. De niet-DAEB activiteiten, zoals het ontwikkelen van vrije sector huur- of koopwoningen en commercieel vastgoed behoort daar niet toe. Dit is aan marktpartijen. In enkele gevallen, zoals bijvoorbeeld in een herstructureringswijk of onder voorwaarden en na het uitvoeren van een markttoets, kan een woningcorporatie dit toch oppakken. Met deze scheiding van DAEB en niet-DAEB wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen niet gebruikt kan worden voor het afdekken van risico's met commerciële projecten.

Per 1 januari 2016 geldt passend toewijzen, wat betekent dat in 95% van de gevallen aan mensen met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen onder de relevante aftoppingsgrens. Dit om de betaalbaarheid te verbeteren en het beslag op de huurtoeslag te verminderen.

Passend toewijzen zou ervoor kunnen zorgen dat in de loop van de tijd in buurten met woningen met een lage huurprijs concentraties kunnen ontstaan van huishoudens met een laag inkomen. Dit zou een risico kunnen zijn voor het ontstaan voor leefbaarheidsproblemen, met name waar het minder zelfredzame groepen betreft. De tijd zal uitwijzen of en hoe snel deze mogelijke ontwikkeling van segregatie zich voordoet.

Per 1 januari 2017 wordt de huursombenadering<sup>2</sup> ingevoerd. Door de huursombenadering kunnen corporaties beter sturen op de gewenste verhouding tussen prijs en kwaliteit van woningen. Door bij mensen die relatief weinig huur betalen een hogere huurverhoging te vragen en bij mensen die relatief veel betalen een lagere of zelfs geen) huurverhoging te vragen. Ook is het nog steeds mogelijk om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. Deze telt niet mee voor de totale huursom, mits hierover afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente.

---

<sup>2</sup> Dit houdt in dat de gemiddelde huurprijs van zelfstandige sociale huurwoningen van een corporatie op 1 januari 2018 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige sociale huurwoningen van een corporatie op 1 januari 2017, vermeerderd met inflatie + 1%. Hierin telt ook de huuropbrengst mee na huuraanpassingen bij nieuwe verhuringen. Deze zogeheten harmonisatie bij mutatie bepaalt de resterende maximale huurverhoging die de woningcorporatie per 1 juli 2017 kan vragen. De individuele huurstijging is maximaal inflatie plus 2,5%.

## Omgevingswet

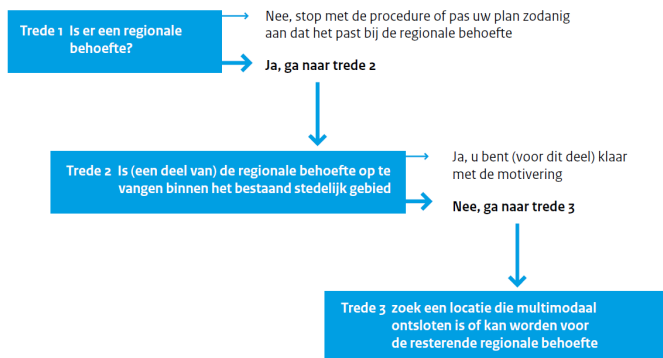
De Omgevingswet treedt (voor zover nu bekend) half 2019 in werking. Deze wet is (artikel 1.3 Ow) met het oog op duurzame ontwikkeling, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

Deze doelstelling is breder dan het huidige bestemmingsplan en biedt wellicht meer handvaten om ook invulling te geven aan de doelstellingen van de Woonvisie waar het gaat om bijvoorbeeld het creëren van diversiteit en combinaties van wonen en zorg. Hoe dit er precies uit gaat zien zal de komende jaren uitkristalliseren.

## Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en bepaalt dat bij planvorming en bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder een “optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden” te bereiken door een zorgvuldige afweging aan de hand van 3 treden, zie figuur. Deze ladder geldt uiteraard ook voor woningbouwprojecten. De provincie Utrecht heeft in het provinciaal streekplan de zogenaamde rode contouren opgenomen; een grens waarbuiten bebouwing onwenselijk is. Deze begrenzing zorgt in de praktijk al voor trede 2 van de ladder: inbreiding boven uitbreiding.



Figuur 11: Ladder voor duurzame verstedelijking [IenM]

*Trends en ontwikkelingen samengevat:*

Groeiend aantal zzp-ers  
Opraken fossiele brandstoffen  
Groeiend bewustzijn om energiezuinig te leven  
Vergrijzing van onze inwoners  
Vertrek van onze jongeren  
Herstel op de woningmarkt  
Invloed van Amsterdam  
Besteedbaar inkomen is gedaald  
Lage middeninkomens vallen tussen wal en schip  
Financierbaarheid is een uitdaging  
Bestaande voorraad is grootste opgave om klimaatneutraal te worden  
Duurzaamheid staat op agenda van GroenWest  
Extramuralisatie betekent langer thuis wonen  
Taakstelling vergunninghouders zorgt een extra druk op de woningmarkt  
Beschermd wonen en maatschappelijke opvang wordt gemeentelijke taak

# 3 Visie op wonen in De Ronde Venen

Hoe gaan we het toekomstbeeld 2025 bereiken dat als stip op de horizon is geschetst voor wonen in De Ronde Venen? Deze visie geeft aan wat ervoor nodig is en geeft een aanzet richting de speerpunten die bijdragen aan de visie.

## Wat willen we?

Om de vitaliteit van de gemeente te behouden is een gevarieerde leeftijdsopbouw nodig van onze bevolking. Het behoud van jongeren en jonge gezinnen en het aantrekken van deze doelgroepen vanuit de regio, zorgt ervoor dat De Ronde Venen een economisch sterke gemeente blijft. Dit is van belang voor onze bestaande bewoners en voor toekomstige bewoners.

De woningvoorraad in De Ronde Venen moet **betaalbaar**, **duurzaam**, voldoende **divers** zijn en goed inzetbaar zijn voor de diverse leeftijds- en doelgroepen, waarbij de focus ligt op jongeren en jonge gezinnen zodat de gemeente vitaal blijft. Deze diversiteit reikt verder dan alleen de nieuwbouw, en beslaat juist ook de bestaande voorraad. Het reikt ook verder dan het fysiek (ver)bouwen, en gaat ook over beleidskeuzes. Bij te maken keuzes moet de focus liggen op jongeren en jonge gezinnen zonder de overige leeftijds- en doelgroepen uit het oog te verliezen. Het gaat dus ook om het inspelen op de ontwikkelingen in de **zorg**.

Deze focus vraagt ook iets van andere beleidsvelden, zoals bijvoorbeeld goede bereikbaarheid, actieve recreatiemogelijkheden, voldoende scholen en sportfaciliteiten. Ook hierbij zonder onze oudere bewoners tekort te doen. Een spreiding van gezondheidscentra en goede zorgvoorzieningen, maar ook voldoende arbeidskrachten om de gewenste kwaliteit te leveren in deze sector. Met een goed samenspel van kwaliteiten en voorzieningen is De Ronde Venen een aantrekkelijke gemeente om te wonen, voor geboren en getogen Rondeveners en voor nieuwe inwoners vanuit de regio.

## Waarom willen we dat?

De verwachting is dat tot 2025 de bevolking niet groeit en in de 5 jaar daarna slechts beperkt groeit. En onze inwoners worden steeds ouder. Een goede spreiding over alle leeftijdscategorieën zorgt voor voldoende leerlingen op scholen, voldoende arbeidskrachten, vrijwilligers, bezoekers van onze winkelcentra en horeca, voldoende cliënten bij gezondheidscentra en goed personeel in de zorgsector. Een tegenwicht is nodig voor de vergrijzing en 'ontgroening' die plaatsvindt en het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen kan weer voor het gewenste evenwicht zorgen. Ook moeten we voorsorteren op de verwachte groei na 2030. De prognose is dat tussen 2030 en 2040 de bevolking met 2700 inwoners zal toenemen. Dat vraagt nu al om actie.

Dit ambitieniveau past niet alleen binnen de koers van de Structuurvisie van de Ronde Venen, maar is tevens passend bij de kenmerken van de gemeente. Een groene gemeente met dorps wonen. Een lager ambitieniveau zal de levensvatbaarheid van de kernen en de voorzieningen niet ten goede komen. En een hoger ambitieniveau waarbij we zouden bouwen voor de metropool, zou een bedreiging kunnen zijn voor het groene karakter en weidse landschap van De Ronde Venen. Het scenario tussen deze twee uitersten biedt het juiste evenwicht tussen gezonde groei en behoud van



waarden en is nodig om de vitaliteit van de gemeente te behouden. Dit betekent het aantrekken van nieuwe (jonge) inwoners vanuit de regio.

### Hoe gaan we dat bereiken?

De Ronde Venen heeft een woningvoorraad nodig van voldoende kwaliteit, flexibiliteit en omvang om bestaande en toekomstige inwoners goed te laten wonen. Woningen voor het brede spectrum van de markt, van lage tot hoge inkomens, van jong tot oud, voor huurder en kopers, voor Nederlanders en medelanders, waarbij het accent ligt op de woonwensen van de leeftijdsgroepen tot ongeveer 40 jaar. Een grote diversiteit aan woningzoekenden vraagt een diversiteit aan woningen. Aanbod die passend is bij de vraag. En daarbij ook inspelen op de vraag vanuit de regio zoals Amsterdam. Daar ligt de kans om de jonge gezinnen aan te trekken. Van belang is een goede huurmarkt, voldoende sociale huurwoningen en een gezonde koopmarkt. Regionale samenwerking op het gebied van wonen geeft inzicht in de regionale woningmarkt en biedt mogelijkheden om de handen ineen te slaan als het gaat om bijvoorbeeld beschikbaarheid en duurzaamheid. De Ronde Venen reikt uit naar de regio Utrecht en de Metropoolregio Amsterdam voor samenwerking.

De jongere leeftijdsgroepen, zoals alleenstaanden, stellen of een jong gezin, zoeken een betaalbare woning. Om deze groep jong werkenden te behouden en aan te trekken vanuit de regio moeten wonen beschikbaar zijn en passen bij de woonwensen. Onze ouderen willen en moeten langer thuis wonen dus voorzieningen in huis maar ook nabij huis zijn onontbeerlijk. En De Ronde Venen wil voor haar inwoners een duurzame gemeente zijn, ook op het gebied van wonen. Om deze visie te bereiken is een aantal speerpunten gekozen:

- betaalbaar wonen;
- beschikbaarheid en diversiteit;
- duurzaam wonen;
- wonen en zorg.

De volgende paragraaf gaat in op deze speerpunten. De visie is vervolgens uitgewerkt in een strategie en op kernniveau in paragraaf 3.2 en in een uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 4.

## 3.1 Speerpunten

### 3.1.1 Betaalbaar wonen

#### Huurmarkt

De sociale kernvoorraad moet voldoende groot zijn en daarbinnen moeten er voldoende betaalbare woningen zijn voor elke inkomensklasse. Dit vraagt afstemming tussen vraag en aanbod (bestaand en nieuw). Aandachtsgroepen bij betaalbaarheid zijn jongeren (18+) met een rugzak, zonder startkwalificatie. Zij hebben moeite om zelfs de sociale basishuur (€ 223,42 prijspeil 2017) te betalen. Ook vergunninghouders hebben weinig te besteden. Deze groepen moeten voorzien worden van betaalbare huisvesting zonder de reguliere woningzoekenden, zoals starters, te verdringen die ook zijn toegewezen op goedkopere huur. Efficiënt en slim bouwen is dus noodzakelijk.

Om betaalbaarheid te bevorderen moet het huurprijsbeleid afgestemd zijn op de diverse inkomensklassen. Hiervoor is een differentiatie nodig in huur categorieën die een goede weerspiegeling zijn van de behoefte. De focus moet gelegd worden op de huurcategorie €587 tot €711 want daar is de vraag veel groter dan het aanbod. En het aanbod moet gedifferentieerd zijn in die categorie want net onder €711 wordt voorzien in huidige plannen waarbij de verwachting is dat deze woningen instroom vanuit de regio creëren. Om het overaanbod aan eengezinswoningen in de bestaande woningvoorraad te verminderen kan woningsplitsing mogelijk uitkomst bieden.

Voor de lage middeninkomens moet het makkelijker worden om een betaalbare woning te vinden. Vandaar dat bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend ten minste 15% in de middeldure huur (danwel sociale koop) gerealiseerd moet worden. Verder is het nodig om de ruimte te benutten binnen de regels van de woningtoewijzing waarbij de woningbouwcorporatie 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen mag toewijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen tot € 40.349 (prijspeil 2017). Deze oplossing moet gaandeweg worden ingezet naarmate de sociale kernvoorraad groeit tot een acceptabele grootte. Dit kan voor doorstroming zorgen vanuit de goedkopere sociale huurwoningen. Zeker wanneer de 10% regel wordt gekoppeld aan een doorstroomberegeling waarbij voorrang gegeven wordt aan mensen die in de gemeente een sociale huurwoning achterlaten.

Het fenomeen van goedkoop schief wonen moet stevig worden aangepakt in De Ronde Venen, want maar liefst 33% van bewoners van sociale huurwoningen heeft een hoger inkomen dan de inkomensgrens voor sociale huur. De bovengenoemde 10% maatregel gaat ook deze goedkope schiefheid tegen. De huidige regelgeving biedt nu meer mogelijkheden dan voorheen om deze schiefheid, met de passendheidstoets voor nieuwe huurders, de inkomensafhankelijke huurverhoging voor bestaande huurders. Ook de huursombenadering biedt corporaties mogelijkheden. Het beleidsuitgangspunt is om de goedkope schiefheid terug te dringen. Een mogelijke gevolg hiervan is segregatie. Om dit te balanceren geldt ook het beleidsuitgangspunt dat bestaande en nieuwe wijken voldoende diversiteit moeten bieden en een gevarieerde bevolkingssamenstelling.

### **Koopmarkt**

Betaalbaarheid is in deze markt ook een aandachtspunt. Om de stap van een sociale huurwoning naar een vrije sector huur of een koopwoning is in onze gemeente te verkleinen maken we een aantal beleidskeuzes. Bij nieuwbouw moet worden ingezet op een betaalbaar segment, zijnde tussen de €150.000,- en €200.000,-. Dit is de prijsklasse die voor jonge mensen interessant is en het bouwen in deze prijsklasse zal naar verwachting bijdragen aan het behoud, de terugkeer en het uit de regio aantrekken van jonge mensen. Betaalbaar, zonder aan kwaliteit in te leveren. Het is in de koopmarkt dus noodzakelijk om kleiner te bouwen, om het betaalbaar te houden en om aan te sluiten bij de toename van eenpersoonshuishoudens. Dat gaat om appartementen en om kleinere eengezinswoningen. Ook het voortzetten van de starterslening voor jonge startende kopers in De Ronde Venen draagt bij aan de betaalbaarheid van woningen.

### **Nieuwbouw**

Bij nieuwbouw ligt een belangrijke taak om betaalbaar te bouwen. Hier zijn rollen weggelegd voor grondeigenaren, woningcorporaties, gemeente en bouwers om nieuwbouw betaalbaar te houden. Dit kan door te innoveren met bouwprocessen om bouwkosten terug te dringen of door gedifferentieerde

grondprijzen te hanteren voor sociale woningbouw en mogelijk ook voor middeldure huur. Wel is de rol van de gemeente veranderd als gevolg van een minder actieve grondpolitiek en dus een verminderde grondpositie. Dit vraagt om nieuwe sturingsmogelijkheden die mogelijk liggen in ruimtelijke ordeningsinstrumenten. Rondom dit vraagstuk wordt ook in U16 verband gezamenlijk opgetrokken.

*Beleidsuitgangspunten "betaalbaarheid" samengevat:*

Sociale kernvoorraad moet voldoende groot zijn en daarbinnen moeten er voldoende betaalbare woningen zijn voor elke inkomensklasse binnen de doelgroep.

Voldoende betaalbare woningen voor mensen met lage middeninkomens

Goedkope scheefheid terugdringen.

Voldoende betaalbare koopwoningen voor starters/ jonge gezinnen.

### **3.1.2 Beschikbaarheid en diversiteit**

#### **Huurmarkt**

Om tegemoet te komen aan de vraag naar huurappartementen, zetten we bij nieuwbouw in op dit woningtype. De vraag ligt vooral bij de groeiende groep ouderen, die graag gelijkvloers wonen. De vraag komt ook van de grote groep jongere woningzoekenden, die betaalbaar en dus kleiner willen wonen. Vooral bij inbreidingslocaties is dit wenselijk omdat de geïnteresseerden in deze woningen graag nabij voorzieningen wonen in plaats van aan de rand van het dorp. Wonen boven winkels is een win-win oplossing omdat starters hiermee geholpen zijn en omdat het de leefbaarheid in winkelgebieden ten goede komt. Ter ondersteuning van jongeren tot 30 jaar die willen terugkeren naar de kern waarin zij zijn opgegroeid, kennen we de terugkeerregeling in de huisvestingsverordening.

Met de groei van het totale woningvoorraad in De Ronde Venen moet het huidige aandeel sociale huurwoningen in De Ronde Venen van 24% minimaal gelijk blijven op 24% en mag het groeien tot 30%. Bij elk nieuwbouwproject, waar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, bedraagt het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%. In regionaal samenwerkingsverband wordt ook gesproken over 30%. Van onze inwoners valt 34% qua inkomen binnen de doelgroep van sociale huurwoningen en dit percentage blijft redelijk gelijk de komende jaren met hooguit een lichte stijging naar 37% in 2015. De werkelijke behoefte aan sociale huurwoningvoorraad ligt echter lager omdat een deel van deze doelgroep al is ingestapt op de koopladder. Landelijk is het aandeel corporatie gereguleerde huurwoningen 28% (2015).

Om meer woningen beschikbaar te krijgen moet ook gekeken worden naar de bestaande woningvoorraad. Zoals gesteld in paragraaf 3.1.1 willen we goedkoop scheef wonen tegengaan. Dit beleidsuitgangspunt komt ook ten goede aan de beschikbaarheid van woningen omdat hierdoor doorstroming ontstaat en de goedkope woningen beschikbaar komen voor jonge mensen met een laag inkomen.

Om de vraag en aanbod goed te matchen moet ook gekeken worden naar huishoudenssamenstelling en leeftijd. Er moeten voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn of geschikt gemaakt worden voor de 43% van de huurders die nu al 65+ is. Ook moeten er voldoende kleine woningen beschikbaar zijn voor de groeiende groep alleenstaanden, want nu al is 62% van huurders alleenstaand. Vandaar

dat bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend ten minste 15% in de middeldure huursector (danwel als goedkope koop) moet worden gerealiseerd.

### Koopmarkt

De vraag in de koopsector overstijgt momenteel het aanbod. Als antwoord op de behoefte aan grondgebonden woningen alsook appartementen, moeten toekomstige projecten of programmawijzigingen in bestaande projecten aan deze behoefte tegemoet komen. Er is behoefte aan koopwoningen in alle prijsklassen, waarbij de vraag het grootst is naar duurdere woningen boven de €300.000. Het bouwen van deze prijsklasse kan voor doorstroming zorgen uit goedkopere woningen of een aantrekkingskracht hebben voor woningzoekenden vanuit de regio, Amsterdam in het bijzonder. Hoewel de behoefte naar goedkopere woningen onder de €200.000 van alle prijsklassen het kleinst is, is deze beleidsmatig gezien wel van groot belang bij het behouden van onze jongeren en jonge gezinnen en het aantrekken vanuit de regio. Deze goedkopere woningen bieden ook soelaas voor de groeiende groep alleenstaanden. Deze prijsklasse mag niet ontbreken bij toekomstige projecten. Vandaar dat bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend ten minste 15% in de middeldure huursector (danwel als goedkope koop) moet worden gerealiseerd.

In het bestaande woningbestand in de koopsector zijn ook maatregelen nodig om oudere langer thuis te laten wonen en zodat zorgbehoevenden zorg aan huis kunnen ontvangen. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf Wonen en Zorg.

#### *Beleidsuitgangspunten “beschikbaarheid en diversiteit” samengevat:*

Aandeel sociale huurwoningen in De Ronde Venen moet minimaal gelijk blijven op 24% en mag groeien naar 30%

Bij elk nieuwbouwproject, waar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, bedraagt het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%.

Bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen wordt, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend ten minste 15% in de middeldure huursector, danwel als goedkope koop gerealiseerd.

Scheef wonen tegengaan ten behoeve van beschikbaarheid (zie ook “betaalbaarheid”)

Vraaggericht bouwen:

- Inspelen op groeiende groep alleenstaanden in huur- en koopmarkt
- Bouw van grondgebonden koopwoningen alsook koopappartementen
- Bij bouw van huur- en koopappartementen kiezen voor bij inbreidingslocaties nabij voorzieningen

Bouwen voor een gezonde leeftijdsopbouw:

- Doorstroming voor gezinnen binnen gemeente en vanuit regio door tegemoet te komen aan vraag naar woningen van €300.000 – 500.000
- Jonge gezinnen aantrekken door bouw van goedkopere woningen onder de €200.000

### 3.1.3 Duurzaam wonen

De grootste opgave voor duurzaam wonen zijn de bestaande woningen. Om daadwerkelijk de bestaande woningvoorraad in De Ronde Venen te verduurzamen en de energietransitie richting

Klimaatneutraal 2040 in praktijk te brengen, zetten we een wijkgerichte aanpak op om particuliere huiseigenaren te bereiken en maken we afspraken met de woningbouwcorporatie om hun succesvolle beleidsuitvoering voort te zetten. Er moet ingezet worden op o.a. energiebesparing, gasloos en duurzame energie opwekken via o.a. zonnepanelen. Het is nu al beleid om te bouwen met EPC-norm min 10%.

De veronderstelling van kopers dat nieuwbouw per definitie nagenoeg energieneutraal is, moeten we ook daadwerkelijk waarmaken. Duurzaamheid moet een vanzelfsprekendheid zijn. Wanneer er nieuwe woningen worden gebouwd is het zaak dat deze een bijdrage leveren aan de klimaatneutrale ambitie. Dit betekent dat we in De Ronde Venen alleen nog maar duurzaam gaan bouwen. Vanaf nu gasloos en energieneutraal bouwen en op langere termijn alleen nog maar nul-op-de-meter (NOM) woningen.

### Duurzaamheid en betaalbaarheid

Door energieneutraal of nul-op-de-meter te bouwen of door energiebesparende of -opwekkende maatregelen te nemen in bestaande bouw, blijven de energielasten en dus de totale woonlasten betaalbaar. Dit is interessant voor de koper van een woning die de investering doet, maar ook voor de huurder van een sociale huurwoning. Het is nodig om een balans te vinden tussen duurzaamheid en investering, ook om de betaalbaarheid te kunnen borgen.

Duurzaamheidsmaatregelen gaan gepaard met een investering of hogere bouwkosten. Financiële instellingen kunnen inspelen op de wens om een woning energieneutraal te maken door het ontwikkelen van een duurzaamheidslening. Daarnaast onderzoekt de gemeente de haalbaarheid van een duurzaamheidslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

### Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is een antwoord op de klimaatverandering en gaat verder dan alleen duurzaam bouwen. Op het gebied van wonen gaat het op perceel niveau om het opvangen van regenwater, het laten infiltreren van regenwater in de grond, het planten van bomen en struiken en het spaarzaam sproeien van de tuin. In de bebouwde omgeving gaat het om een goede groenstructuur waarin wateropvang en -infiltratie kan plaatsvinden en bomen gepland kunnen worden.

#### *Beleidsuitgangspunten "duurzaamheid" samengevat:*

Verduurzamen bestaand woningbestand

Duurzame nieuwbouw

- Vanaf nu gasloos bouwen
- Vanaf nu energieneutraal bouwen indien mogelijk binnen bestaande projecten
- Vanaf nu nul-op-de-meter woningen bouwen bij projecten waar nog geen overeenkomst is gesloten.

### 3.1.4 Wonen en zorg

#### Extramuralisatie

De extramuralisatie van de zorg speelt in op de wens van veel ouderen om steeds langer thuis te blijven wonen. Daar staat tegenover dat de (hogere) leeftijd gepaard gaat met grotere zorgbehoefte.

We willen ervoor zorgen dat deze bewoners prettig en veilig thuis kunnen blijven wonen. Vaak is een aanpassing aan de woning nodig, bijvoorbeeld als iemand afhankelijk wordt van een rolstoel, een smalle deuropening of steile trap worden dan plotseling onoverkomelijke hindernissen. Ook badkamer of toilet zullen voorzien moeten worden van beugels en andere voorzieningen voor valpreventie. Het kan gaan om voorzieningen vanuit de wmo of bouwtechnische aanpassingen zoals een slaapkamer en badkamer op de begane grond. We willen ervoor zorgen dat deze oudere bewoners daarin ondersteund worden, met advies en met de mogelijkheid tot een lening. De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van een zogenaamde Blijverslening in De Ronde Venen; een lening van het SVn voor (oudere) particuliere huiseigenaren om hun woning levensloopbestendig te maken. De gemeente heeft een rol bij de uitvoering van de wmo voor zorgvoorzieningen. De woningcorporatie heeft belang bij het uitvoeren van woningaanpassingen gericht op deze levensfase, gezien de stijgende leeftijd van hun huurders.

Met deze ontwikkeling wordt dagbesteding steeds belangrijker. Voor onze ouderen, maar ook voor mensen in beschermd wonen, is het van belang. Daarvoor zijn gebouwen nodig waar dit plaats kan vinden. Dit is een opgave voor gemeente en zorginstellingen. De extramuralisatie heeft nog een consequentie. We moeten met eigenaren meedenken om een andere bestemming te vinden voor de leegstaande verzorgingshuizen. Dit kan zijn het omvormen tot verpleeghuizen of wellicht zijn dit geschikte locaties voor het huisvesten van jonge alleenstaanden of mogelijk beschermd wonen, dagbesteding of andere maatschappelijke bestemming.

### **Beschermd wonen**

Aanvullend op de decentralisatie van de Jeugdzorg en Wmo begeleiding naar gemeenten, komt ook een taak naar De Ronde Venen voor wat betreft beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Zoveel mogelijk worden mensen lokaal opgevangen. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden van mensen in plaats van hun problemen. Daar waar herstel niet mogelijk is, zorgen we voor permanente oplossingen op maat, bijvoorbeeld permanent wonen in een beschermde woonomgeving. Mensen, die begeleid of beschermd wonen, blijven graag in hun vertrouwde omgeving wonen. Beschermde woonvormen en dagbesteding zijn vaak aanwezig in de centrumgemeente Utrecht of in Woerden, Hilversum of Zeist. We willen deze voorzieningen ook binnen De Ronde Venen realiseren. Niet alleen omdat een vertrouwde omgeving belangrijk is, maar ook omdat de gemeente verantwoordelijk is voor vervoer van en naar de voorziening. Hiermee is veel geld gemoeid; in onze gemeente gaat het om enkele honderdduizenden euro's op jaarbasis.

Maar een beschermde woonplek, waar ook begeleiders wonen past niet in een doorsnee rijtjeshuis. Deze mensen, vaak jongeren, hebben meestal een minimaal inkomen en vaak constant toezicht en begeleiding nodig. Uitgangspunten voor huisvesting zijn dat we binnen onze gemeente een locatie vinden, die voldoende sociaal toezicht heeft, zonder voor overlast te zorgen, en voldoende fysieke ruimte biedt voor begeleiding en toezicht.

Het streven is om synergie tussen diverse zorgvragen te bereiken, enerzijds om efficiënt met het zorgaanbod om te gaan en anderzijds om vastgoed optimaal te benutten. Behalve dat de markt dit oppakt, moeten we ook zelf initiatief nemen richting zorgaanbieders. Dit gebeurt al, zowel lokaal als regionaal in U16 verband. In nauwe samenwerking tussen ruimtelijke ordening, sociaal domein en vastgoed alle worden mogelijke combinaties van wonen, welzijn en zorg bezien. Dit gebeurt o.a. met

de plannen die er zijn rond Merenhof in Abcoude. Nadere uitwerking zal gegeven moeten worden over welke mensen deze vorm van beschermd wonen en zorg nodig hebben en hoeveel mensen het betreft.

### Dementievriendelijke gemeente

Het groeiend aantal mensen met dementie vraagt om aandacht. Daarom wil De Ronde Venen een dementievriendelijke gemeente zijn. Daartoe is een project opgestart om de mogelijkheden te vergroten voor inwoners met dementie zodat zij beter kunnen meedoen in de samenleving. Voor wat betreft wonen in de gemeente betekent dit een veilige en prettige woning zolang mensen met dementie nog thuis wonen. En een beschermde woonomgeving voor als het thuis niet meer gaat, voor niet alleen mensen met dementie maar ook voor mensen met een andere beperking.

#### *Beleidsuitgangspunten “wonen en zorg” samengevat:*

Beschermde woonvormen en dagbesteding binnen De Ronde Venen realiseren samen met zorgaanbieders. Uitgangspunten voor huisvesting zijn:

- sociaal toezicht,
- overlast voorkomen,
- fysieke ruimte voor begeleiding en toezicht.

Langer thuis wonen voor ouderen faciliteren

## 3.2 Strategie

### Verjonging

Met deze Woonvisie zet De Ronde Venen in op een gezonde leeftijdsopbouw van haar bevolking om de vitaliteit van de gemeente te behouden. Dit vraagt om een sterkere groei en het aantrekken van jonge gezinnen vanuit de regio. Enkele kernen van de Ronde Venen zijn al in trek bij woningzoekenden in de regio en ook de trend dat jonge gezinnen wegtrekken uit de grote stad zet door. Door tegemoet te komen aan deze vraag, kan de draagkracht van de gemeente worden behouden. Met het huidige woningbouwprogramma voor de komende 5 jaar voldoen we al aan de verwachte groei van 1180 huishoudens. De ambitie van De Ronde Venen is om met 500 woningen extra te groeien tot 2025.

### Inbreiding

Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties moet in eerste instantie gezocht worden naar inbreidingslocaties in bestaand bebouwd gebied. Project Centrumplan Vinkeveen biedt Vinkeveen de nodige inbreiding. Op kleinere schaal is wonen boven winkels wenselijk omdat het de leefbaarheid van de winkelgebieden ten goede komt en het biedt een interessante oplossing voor jonge starters. Vrijkomende locaties nabij voorzieningen zijn geschikt voor levensloopbestendige koop- en huurappartementen voor senioren. Bij bedrijventerreinen worden, bij terugloop van ruimtebehoefte, de randen getransformeerd naar woon-werkmilieus, waar een menging van functies mogelijk wordt gemaakt zodanig dat deze ontwikkeling bijdraagt aan kwalitatieve verbindingen tussen bedrijventerrein, de kern en landschap. Ook vrijkomende schoollocaties bieden mogelijkheden voor woningbouw.

## **Uitbreiding**

Uiteindelijk zal uitbreiding nodig zijn om te voldoen aan de verwachte bevolkingsgroei van 2700 inwoners vanaf 2030. Nieuwe projecten zoals Centrumplan Vinkeveen en De Maricken fase II in Wilnis, maar ook andere grotere locaties bieden mogelijkheden om deze groei te realiseren. Ruimtelijk gezien is het onwenselijk om de kernen aan elkaar te laten groeien. De dorpen in het groene landschap zijn juist de kracht van De Ronde Venen. Dorps wonen in een buurgemeente van Amsterdam. In de Structuur Structuurvisie De Ronde Venen 2030 is de mogelijkheid geopperd om een nieuw dorp te stichten om de kwaliteit van De Ronde Venen te behouden. Voordat dit aan de orde is, onderzoeken we ruimtelijk wenselijke locaties binnen de kernen, maar mogelijk buiten de rode contouren, waar de noodzakelijke groei kan plaatsvinden. Hierbij wordt (niet-limitatief) gedacht aan Tuinderslaan in Mijdrecht, De Bon-gronden in Abcoude en gronden tussen Demmerik en Westerheul in Vinkeveen. Dergelijke locaties bieden perspectief om het groene dorps karakter te behouden en toch open te staan voor de jonge aanwas vanuit de stad.

## **Samenwerking met partners**

Om uitvoering te geven aan deze visie is samenwerking nodig met partners. Belangrijkste partner is daarbij is de woningbouwcorporatie. GroenWest is de grootste corporatie die werkzaam is in De Ronde Venen. De uitvoering van deze Woonvisie wordt vertaald in prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersvereniging. Gedurende de uitvoering zullen gemeente en corporatie samen oplopen als het gaat om beleidsafstemming.

Overleg is ook nodig met andere partijen zoals ontwikkelaars, beleggers en particuliere initiatiefnemers over woningbouwplannen. Dan gaat het o.a. over woningtypen, prijscategorieën, locatiegeschiktheid en duurzaamheidsmaatregelen.

## **Regionale samenwerking**

Mede dankzij de woningmarktregio's en de U10 netwerkorganisatie wordt momenteel in de regio gesproken over mogelijke regionale samenwerking op het gebied van wonen. Dit zou kunnen leiden tot:

- regionaal onderzoek;
- regionaal woningbouw advies;
- leidraad regionale afspraken;
- regionale monitoring.

Deze instrumenten zorgen ervoor dat er gemeentegrens overstijgend wordt gekeken naar de woningbehoefte, problematiek en opgaven binnen de U16. Van belang is dat het advies niet bindend maar richtinggevend is, zodat elk gemeentebestuur de lokale grip behoudt zonder de regio uit het oog te verliezen. De leidraad kan ondersteunen bij de onderlinge samenwerking tussen gemeenten. Van belang is dat we elkaar geen taakstelling opleggen, maar een gezamenlijk doel vinden.

De geografische ligging van De Ronde Venen in de periferie van de provincie Utrecht is echter een bijzondere. De invloed van Amsterdam is sterk voelbaar en met name de kern Abcoude heeft een grote aantrekkingskracht vanuit Amsterdam. Het is dus opportuun om ook die invloeden goed te monitoren en mee te laten wegen in eventuele regionale afspraken met de U16.



### 3.2.1 Verschillende kernen, verschillende kwaliteiten

De Ronde Venen kent acht kernen verspreid in een open landschap. De kernen kennen allemaal hun eigen kenmerken en kwaliteiten die in deze paragraaf zijn beschreven. Deze tekst komt grotendeels direct uit de Structuurvisie De Ronde Venen 2030. De Woonvisie geeft met de speerpunten aan waarop ingezet gaat worden in De Ronde Venen. Maar de diversiteit van de kernen, vraagt ook een kerndifferentiatie als het gaat om de kwalitatieve opgave. In deze paragraaf is daar invulling aan gegeven.

#### Abcoude

“In Abcoude is het gemoedelijk wonen in een dorpse sfeer. Inwoners typeren hun woonomgeving als ‘kindvriendelijk’ en ‘historische charme’ en zijn over het algemeen zeer tevreden over hun leefomgeving. Via de A2 en het spoor is het dorp goed met de steden Amsterdam en Utrecht en de rest van het land verbonden. Het unieke, dorpse karakter in combinatie met de ligging in een groene omgeving met Amsterdam in de buurt en goede OV-verbindingen maakt Abcoude tot een aantrekkelijk en gewild dorp om te wonen.”

#### *Kwalitatieve opgave:*

In Abcoude is er momenteel een vraag naar koopappartementen terwijl er geen aanbod beschikbaar is. Ook naar de andere woningtypen is vraag. In de diverse prijsklassen van huur en koop is het grootste verschil tussen vraag en aanbod zichtbaar bij koopwoningen tot € 200.000 en huurwoningen tussen € 587 en €711. In de woningbehoefteontwikkeling ligt de hoogste prognose bij koopwoningen vanaf € 300.000. Deze duurdere woningklasse voldoet aan de regionale vraag.

Inzetten op:

- Huurwoningen tussen € 587 en € 711 (eengezinswoningen en appartementen)
- Koopappartementen
- Goedkope koopwoningen

Gezien de grondprijs in Abcoude is de bouw van goedkope koopwoningen lastig haalbaar indien de bovengrens van € 200.000 strak wordt gehanteerd. De enige manier om dit toch te bereiken is door substantieel kleiner te bouwen. Een marktconsultatie kan uitwijzen of de combinatie klein en betaalbaar voldoet aan de vraag. Uitwijken naar betaalbare huur of naar betaalbare koop in een andere kern kan hiervoor een alternatieve oplossing zijn.

#### Mijdrecht

“Mijdrecht is de grootste van de acht kernen van De Ronde Venen. Van oorsprong is het een lintdorp, net als de meeste andere kernen in de gemeente. Mijdrecht is echter vooral in de jaren 70 en 80 uitgegroeid tot een kern met een groot aantal woonwijken rondom het dorpscentrum en een bedrijventerrein van indrukwekkende omvang in vergelijking met overige bedrijventerreinen in de provincie. Mijdrecht heeft voor tal van voorzieningen een centrumfunctie. De detailhandel is goed ontwikkeld: het aantal winkels sluit aan bij de grootte van het verzorgingsgebied en het aanbod is afwisselend.”

#### *Kwalitatieve opgave:*

In Mijdrecht is er vraag naar appartementen in de huur- en koopsector. Met name in of nabij het centrum is wenselijk. Er is een klein overaanbod aan eengezinshuurwoningen. In de koopsector is er vooral meer vraag dan aanbod van goedkope koopwoningen tot €200.000 en duurdere woningen vanaf € 300.000. In de huursector is de prognose van het woningmarktonderzoek dat de grootste vraag ontstaat bij huurwoningen tot € 587.

Inzetten op:

- Huurwoningen tot € 587
- Huur- en koopappartementen
- Goedkope koopwoningen tot € 200.000

#### **Vinkeveen**

“Vinkeveen is meer dan plassen en recreatie. Het is ook een forensendorp met naoorlogse wijken. Vinkeveen is ontstaan vanuit ontginningslinten en verdere vervening. De oorspronkelijke buurtschappen Achterbos-Herenweg-De Heul zijn langs het lint aan elkaar gegroeid tot het dorp Vinkeveen. Vanuit die samensmelting is Vinkeveen verder gegroeid langs de oorspronkelijk landelijke linten en kent het dorp inmiddels veel luxe woningen aan de plassen. Het oorspronkelijke land met tuinderijen aan de plassen is inmiddels volledig volgebouwd en de plassen zijn daardoor vanaf de wegen nauwelijks meer te ervaren.”

#### *Kwalitatieve opgave:*

Er is meer vraag dan aanbod van koop- en huurappartementen in Vinkeveen. Bij appartementen in de huursector ligt de vraag in de huurcategorie € 587 - € 711. De vraag naar eengezinskoopwoningen is groot en deze is gespreid over alle prijsklassen. Vinkeveen kent een kleine overaanbod aan vrije sector huur en geen vraag naar eengezinshuurwoningen. Vinkeveen heeft, net als Abcoude, een aantrekkingskracht op Amsterdam, ondanks de relatief hoge huizenprijzen/ grondprijzen. Vinkeveen heeft met 35% het hoogste percentage 65-plussers in de gemeente. Seniorenwoningen zijn hier dus nodig. En betaalbare woningen voor de jongere generaties.

Inzetten op:

- Huurwoningen tot € 587
- Levensloopbestendige koop- en huurappartementen
- Koopwoningen tot € 200.000 en van € 200.000 tot € 300.000

#### **Wilnis**

“De kern Wilnis is een rustige kern met dito detailhandel en horeca.” Het dorp heeft een klein winkelcentrum in de nieuwbouwwijk en beperkte detailhandelsvoorzieningen in het oude dorp. De kern is rijk aan (sport)verenigingen, heeft enkele scholen, een groot dorpscentrum met sporthal. “Wilnis is niet alleen ‘het oude dorp’, maar ook een forensendorp met verschillende naoorlogse wijken.”

#### *Kwalitatieve opgave:*

Er is veel meer vraag dan aanbod aan appartementen in de huur/ en koopsector. In de prognose van het woningmarktonderzoek is de grootste vraag te verwachten naar eengezinskoopwoningen. In de koopsector is de grootste vraag naar goedkope woningen tot € 200.000 en duurdere woningen vanaf

€ 300.000. Vraag en aanbod eengezinshuurwoningen komt overeen en ook in de vrije sector huur is er een match tussen vraag en aanbod. Bij huurwoningen is de vraag het grootst in de huurcategorie tot € 587.

Inzetten op:

Huurwoningen tot € 587

Huur- en koopappartementen

Goedkope koopwoningen tot € 200.000

### **Kleine kernen: Amstelhoek, Baambrugge, De Hoef, Waverveen**

Amstelhoek:

“Amstelhoek ligt in het noordwesten van de gemeente, aan de Amstel en grenzend aan het Noord-Hollandse Uithoorn. De komende jaren verandert veel. De drukke provinciale weg N196 (voormalige N201) die het dorp nu doormidden snijdt, is omgelegd en diverse bedrijven in de bebouwde kom *zijn verdwenen*. De ligging aan de Amstel is een sterke eigenschap van Amstelhoek. De kansen voor nieuwe bebouwing die zich aandienen langs de oevers moeten dan ook zorgvuldig worden benut. De huidige bedrijfslocatie aan de noordzijde van Amstelhoek ligt direct aan de Amstel en biedt daarmee kansen voor een op water gerichte ontwikkeling.” Amstelhoek is een zeer hechte gemeenschap met een hoge organisatiegraad en een eigen buurthuis.

Baambrugge:

De kleinschaligheid, het beschermde dorpsgezicht, de rust en ruimte, het ons-kent-ons-gevoel, de Angstel en het prachtige buitengebied zijn de kwaliteiten van Baambrugge. In Baambrugge wonen is wonen in een dorpsse sfeer met in de directe omgeving mogelijkheden om te wandelen, fietsen, zwemmen en varen. Inwoners van de kern zijn tevreden over hun leefomgeving, blijkt uit de uitkomsten van het online panel.

De Hoef:

Een van de kleinste kernen. Overwegend lintbebouwing. Met een kleine nieuwbouwwijk. Hechte gemeenschap met eigen voorzieningen zoals een school, dorps huis, kerk, pannenkoekenhuis/zalencentrum en een actieve sportvereniging die ook jeugdactiviteiten organiseert en andere activiteiten voor inwoners. Er is echter geen huisarts. De pastorie van de kerk biedt onderdak aan de buurtkamer, waar oudere bewoners kunnen samenkomen voor activiteiten. In de Dorpsvisie uit 2016 van het dorpscomité wordt als aandachtspunten genoemd de vertrekkende ouderen en jongeren/jonge gezinnen vanwege onvoldoende geschikt woningaanbod.

Waverveen:

Waverveen is één van de kleinste kernen, ligt midden in de polder Groot Mijdrecht en bestaat overwegend uit lintbebouwing met een kleine nieuwbouwwijk. Deze kern heeft behalve een kerk geen voorzieningen. Het dorp kent een minder hechte gemeenschap dan bijvoorbeeld De Hoef. Het is de enige kern zonder wijk- of dorpscomité. Het is een rustig dorp.

*Kwalitatieve opgave Amstelhoek, Baambrugge, De Hoef, Waverveen:*

In de kleine kernen is er meer vraag dan aanbod aan huur- en koopappartementen, een overaanbod aan eengezinshuurwoningen en zijn er voldoende goedkope huurwoningen. In de huursector is er vraag in de huurcategorie tussen € 587 en € 711. De grootste vraag bij koopwoningen ligt in de prijscategorie tot € 200.000 en van € 200.000 tot € 300.000. Het woningmarktonderzoek verwacht in Waverveen en Baambrugge dat de grootste vraag naar eengezinskoopwoningen ligt in de prijscategorie vanaf 300.000. Waverveen is een relatief jonge kern met 23% 65-plussers en het hoogste aandeel inwoners tot 25 jaar. Maar ook de grootste groep 45-65 jarigen die de senioren van de nabije toekomst zijn. Hier is de grootste vraag naar woningaanpassingen te verwachten alsook verhuizingen naar een locatie dichterbij voorzieningen. De Hoef en Baambrugge kennen een relatief hoog aandeel 65-plussers. Daar zal op kortere termijn vraag ontstaan naar woningaanpassingen en naar een woonlocatie dichterbij voorzieningen. De Hoef heeft sinds 2016 een Dorpsvisie, opgesteld door het Dorpscomité, waarin o.a. de behoefte is uitgesproken voor meer betaalbare woningen voor jongeren, jonge gezinnen en gelijkvloerse woningen voor ouderen. Dit is ook passend bij deze Woonvisie, ook op kernniveau.

Inzetten op:

Huurwoningen tussen € 587 en € 711

Huur- en koopappartementen

Koopwoningen tot € 200.000 en van € 200.000 tot € 300.000

Levensloopbestendige woningen in met name Baambrugge en De Hoef

## 4 Uitvoeringsprogramma

Om tot uitvoering te komen van het woonbeleid zijn de beleidsuitgangspunten van de visie per speerpunt vertaald naar concrete uitvoeringsacties. Daarbij is aangegeven wie daarbij welke rol heeft.

### 4.1 Betaalbaarheid

<b>Sociale kernvoorraad moet voldoende groot zijn en daarbinnen moeten er voldoende betaalbare woningen zijn voor elke inkomensklasse binnen de doelgroep</b>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Huurprijsbeleid afstemmen op de diverse inkomensklassen.	Corporatie	Uitvoerend
Bij nieuwbouw inzetten op betaalbare huur tussen €587 en €650 (i.p.v. net onder €711) o.a. door slim en efficiënt te bouwen	Corporatie, gemeente	Uitvoerend, stimulerend
Potentiele ontwikkellocaties in beeld brengen	Gemeente	Faciliterend
Sociale grondprijzen blijven hanteren	Gemeente	Faciliterend
Onderzoeken of woningsplitsing een verantwoorde oplossing is om in de huidige woningvoorraad betaalbare woningen te creëren voor starters zonder daarbij leefbaarheid van de straat of buurt aan te tasten.	Corporatie, gemeente	Onderzoekend/ beleidsvormend
Vanuit armoedebeleid onderzoeken wat 18+ jongeren met rugzak en zonder startkwalificatie nodig hebben voor huisvesting.	Gemeente	Beleidsvormend

<b>Voldoende betaalbare woningen voor mensen met laag middeninkomen</b>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Afspraken maken met ontwikkelaars en beleggers over de bouw van middel dure huur tot €800,-.	Ontwikkelaar, gemeente	
Ruimte benutten binnen de regels van de woningtoewijzing waarbij de woningbouwcorporatie max. 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen mag toewijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen tot €40.349 (prijspeil 2017). Gekoppeld aan het achterlaten van een sociale huurwoning in De Ronde Venen.	Corporatie, gemeente	Uitvoerend, beleidsvormend

<b>Goedkope scheefheid terugdringen</b>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Beschikbare instrumenten inzetten voor inkomen gepaste huur passend binnen financiële bedrijfsvoering van corporatie en zonder leefbaarheid uit het oog te verliezen.	Corporatie	Uitvoerend
Buurten met een hogere concentratie sociale huurwoningen monitoren om tijdig te kunnen acteren bij leefbaarheidsproblemen	Corporatie, gemeente	Uitvoerend

<b>Voldoende betaalbare koopwoningen voor starters/ jonge gezinnen</b>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Afspraken maken met ontwikkelaars en beleggers over de bouw van betaalbare koopwoningen tussen €150.000,- en €200.000,-.	Gemeente	Stimulerend
Slim, efficiënt en vooral kleiner bouwen	Ontwikkelaar/ bouwer	Innoverend en uitvoerend
Voortzetten van de starterslening voor jonge startende kopers in De Ronde Venen	Gemeente	Stimulerend en uitvoerend

#### 4.2 Beschikbaarheid en diversiteit

<b>Aandeel sociale huurwoningen in De Ronde Venen moet minimaal gelijk blijven op 24% en mag groeien naar 30%</b>		
<b>Bij elk nieuwbouwproject, waar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, bedraagt het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%.</b>		
<b>Bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen wordt, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend ten minste 15% in de middeldure huursector, danwel als goedkope koop gerealiseerd.</b>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Potentiele ontwikkellocaties in beeld brengen	Gemeente	Faciliterend
Bouw van sociale huurwoningen	Corporatie	Uitvoerend
Afspraken met ontwikkelaars en initiatiefnemers over programma	Gemeente, ontwikkelaars	Uitvoerend
Onderzoeken welke instrumenten in te zetten zijn om te sturen op het streefpercentage	Gemeente	Sturend

<b>Vraaggericht bouwen</b>		
<b>Bouwen voor een gezonde leeftijdsopbouw</b>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Afspraken met corporaties over bouwen voor groeiende groep alleenstaanden (jong en oud) en huurappartementen op inbreidingslocatie nabij voorzieningen	Gemeente, corporatie	Stimulerend, uitvoerend
Afspraken met ontwikkelaars en initiatiefnemers over de bouw van koopwoningen tot €200.000, koopappartementen nabij voorzieningen en gezinswoningen voor instroom	Gemeente, ontwikkelaars	Uitvoerend
Potentiele ontwikkellocaties in beeld brengen	Gemeente	Faciliterend
Onderzoeken welke sturingsmogelijkheden in te zetten zijn bij toekomstige projecten waar gemeente geen grondeigenaar is.	Gemeente	Sturend

### 4.3 Duurzaamheid

<b>Verduurzamen bestaand woningbestand</b>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Wijkgerichte aanpak, samenwerking met bewoners en energieleverancier (Stedin), aanstellen ambassadeurs en benutten regionaal energieloket)	Gemeente, corporatie	Informerend en faciliterend, uitvoerend
Energiestappen blijven zetten in sociale kernvoorraad	Corporatie	Uitvoerend
Klimaatadaptatie rondom woningen	Bewoners, Corporatie, gemeente	Uitvoerend, informerend
Onderzoek naar de haalbaarheid van een gemeentelijke Duurzaamheidslening	Gemeente, SVn	Uitvoerend

<b>Duurzame nieuwbouw</b>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Initiatiefnemers verwijzen naar regionaal energieloket	Gemeente	Informerend
Bij vergunningaanvraag gesprek aangaan met aanvrager	Gemeente	Informerend
Vooruitlopend op wetgeving nu al gasloos bouwen door dit als randvoorwaarde te stellen bij woningbouwontwikkelingen	Gemeente, Bouwer/ ontwikkelaar	Sturend, uitvoerend
Afspraken maken met ontwikkelaars en corporaties om vanaf nu in lopende projecten (indien mogelijk) energieneutraal te bouwen en in nieuwe projecten nul-op-de-meter woningen te bouwen.	Gemeente, Bouwer/ ontwikkelaar	Sturend, uitvoerend
Klimaatadaptatie rondom woningen	Bewoners, Corporatie, Gemeente, ontwikkelaar	Uitvoerend, informerend

#### 4.4 Wonen en zorg

<b>Beschermd woonvormen en dagbesteding binnen De Ronde Venen realiseren samen met zorgaanbieders.</b>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Potentiele ontwikkellocaties in beeld brengen	Gemeente	Faciliterend/ regisserend
Afspraken maken met zorginstellingen	Gemeente, zorginstellingen	Faciliterend/ sturend, uitvoerend
Kansen benutten voor overbodig geworden verzorgingshuizen	Gemeente	Faciliterend/ regisserend
Afspraken maken met corporatie over huisvesting bij uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.	Gemeente, Corporatie	Uitvoerend

<b>Langer thuis wonen voor ouderen faciliteren</b>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Samenwerken en/of advies inwinnen van diverse zorgpartijen zoals stichting Alzheimer Nederland	Gemeente, Corporatie	Informerend. faciliterend
Advies aan ouderen rondom woningaanpassing voor ouderen (servicepunt wonen, welzijn en zorg)	Servicepunt wonen, welzijn en zorg, Corporatie	Informerend/ adviserend
Onderzoek naar de haalbaarheid van een gemeentelijke Blijverslening voor ouderen	Gemeente, SVn	Uitvoerend
Sociale huurwoningen zorg- en levensloopbestendig maken	Corporatie	Uitvoerend



## **Bijlage 1: Tabellenboek Woningmarktonderzoek De Ronde Venen**

Rigo Research en Advies. Losse bijlage.

## **Bijlage 2: Oplegnotitie Woningmarktonderzoek De Ronde Venen**

Rigo Research en Advies. Losse bijlage.

## **Bijlage 3: Terugblik op Woonvisie 2012 “Doorstroming door kwaliteit”**

De Woonvisie “Doorstroming door kwaliteit” is nu 5 jaar geleden vastgesteld en is nu herijkt. Middels een terugblik kunnen we leren welke successen deze Woonvisie uit 2012 heeft voortgebracht, welke gekozen paden verder vervolgd moet worden en welk effect de gemaakte beleidskeuzes hebben gehad. Deze terugblik is input geweest voor de herijking.

### **Effecten van de crisis**

De Woonvisie die nu is herijkt stamt uit 2012 en is gebaseerd op onderzoek dat gedaan is in 2011. Dat was een moeilijke periode waarin de woningmarkt in zwaar weer verkeerde en de meeste nieuwbouw ontwikkelingen tot stilstand waren gekomen. De Woonvisie 2012 heeft, ondanks deze negatieve effecten van de crisis, een duidelijke richting gegeven voor het woonbeleid in De Ronde Venen. Hoewel destijds de bouwambitie naar beneden is geschroefd schroomde de Woonvisie niet om ambitieuze cijfers te noemen voor ontwikkeling van nieuwbouw. Specifieke projecten werden niet benoemd vanwege de onzekerheden die speelden. Deze visie is de afgelopen jaren een goede basis gebleken om woningbouwprojecten weer nieuw leven in te blazen.

### **Woningbehoefte**

Het woningbehoefteonderzoek uit 2011 gaf aan dat er, indien instroom vanuit de regio gerealiseerd kon worden, er behoefte was aan 1150 woningen tot 2020. Hier is antwoord aan gegeven met een aantal projecten. De drie grotere projecten, De Maricken, Vinkeveld en Land van Winkel, waarvan vorig jaar de bouw is gestart geven invulling aan deze behoefte. Daarnaast heeft GroenWest een drietal projecten opgestart, naast hun deelname in de grotere projecten.

### **Doorstroming als thema**

Focus op kwaliteit bij nieuwbouw is er de afgelopen jaren zeker geweest. Met de drie grotere woningbouwprojecten zijn nieuwe woonmilieus gecreëerd. Het programma van de drie projecten is echter in mindere mate gelijkvloers dat de Woonvisie had voorgesteld. Oorzaak hiervan is de ligging van deze nieuwe woonbuurten wat verder van het centrum vandaan. Op het gebied van energiezuinige woningen en het vroegtijdig betrekken van de woonconsument is Vinkeveld een voorbeeldproject.

Het beter benutten van de bestaande voorraad is ook onder de aandacht geweest. Zo heeft GroenWest meerdere complexen gerenoveerd, stappen gezet in energie labels en hebben GroenWest en de gemeente samen een doorstroomexperiment gestart om in de bestaande voorraad woningen vrij te maken. Recente wijzigingen in wetgeving, zoals passendheidstoets en inkomensafhankelijke huurverhoging, kunnen ook gaan zorgen voor een andere dynamiek bij de woonruimteverdeling.

Het vermarkten van De Ronde Venen is ingezet bij de grote woningbouwprojecten. Er is gekozen voor gebiedsmarketing door extern bureaus en via lokale media en social media publiciteit gezocht. Het vermarkten heeft vooral instroom vanuit de regio opgeleverd in Land van Winkel en in Vinkeveld is voor de woningen in het wat duurdere segment interesse zichtbaar vanuit de Amsterdamse markt tijdens informatie- en verkoopbijeenkomsten.

### **Wat is waar van het toekomstbeeld?**

Vanuit Amsterdam is De Ronde Venen zeker ontdekt als woongemeente. Met name het nieuwbouwproject Land van Winkel in Abcoude blijkt in de eerste fase een aantrekkingskracht te hebben voor jonge gezinnen uit de stad. Ook Vinkeveld heeft de interesse vanuit Amsterdam gewekt.

Voor de centra Mijdrecht en Wilnis staan gebiedsvisies op de planning en in het centrum van Mijdrecht wordt winkelcentrum De Lindeboom grondig verbouwd en het project Molenhof gerealiseerd met als doel meer winkelkwaliteit toe te voegen aan het centrum.

In Vinkeveld zijn betaalbare woningen voor jongeren en jonge gezinnen gebouwd. Met name de woningen onder de 2 ton bleken bij verkoop voor deze doelgroep erg populair. Het betreft rijtjeswoningen vanaf €190.000,- en beneden-bovenwoningen vanaf €170.000,-

Om doorstroming te bevorderen is het doorstroom experiment in 2016 gestart om oudere bewoners te ondersteunen bij de stap om kleiner en gelijkvloers te gaan wonen. Na driekwart jaar hebben 6 mensen/huishoudens deze stap genomen. Een mooi resultaat, maar het zorgt niet voor een zodanige verhuisbeweging dat doorstroming is blijkt lastig te sturen.

GroenWest heeft de afgelopen jaren flinke stappen gezet in de energielabels van hun huurwoningen. Particuliere woningeigenaren uit De Ronde Venen kunnen nu terecht bij het regionaal energieloket voor advies over het verduurzamen van hun woning.

Bewoners hebben op diverse plaatsen in De Ronde Venen stukjes groen geadopteerd waarvan sommigen zijn ingericht met bewonersbudget wat beschikbaar is gesteld door Kernenbeleid (nu omgevingsgericht werken).

## Bijlage 4: Definities, literatuurlijst en internetbronnen

### Definities:

U10	Netwerk van 10 samenwerkende gemeenten in de regio Utrecht bestaande uit Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden, Zeist.
U 16	Woningmarktregio bestaande uit de U10-gemeenten aangevuld met De Ronde Venen, Lopik, Montfort, Oudewater, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede.
Primaire doelgroep	Woningzoekende met inkomen onder de maximum inkomensgrenzen van de huurtoeslag, zie tabel.
Secundaire doelgroep	Woningzoekende met inkomen tussen de inkomensgrenzen voor huurtoeslag en de maximale inkomensgrens voor een sociale huurwoning zijnde € 36.165 (prijspeil 2017). Per 1 januari 2017 moet ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 36.165.
EC-inkomengroep	de grens voor laag midden inkomen van de Europese Commissie wat ligt op € 40.349 (prijspeil 2017). Van de vrijkomende sociale huurwoningen kan ten hoogste 10 procent worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en €40.349.

<i>Aftoppingsgrenzen huurtoeslag/ huurprijsklassen</i>	2016	2017
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92	€ 414,02
Aftoppingsgrens huurtoeslag voor een- en tweepersoonshuishoudens	€ 586,68	€ 592,55
Aftoppingsgrens huurtoeslag voor drie- en meerpersoonshuishoudens	€ 628,76	€ 635,05
Liberalisatiegrens	€ 711,68	€ 711,68

<i>Maximum inkomensgrenzen van de huurtoeslag</i>	2016	2017
Eenpersoonshuishoudens	€ 22.100	€ 22.200
Meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd	€ 30.000	€ 30.150
Meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd	€ 30.050	€ 30.175

In de Woonvisie zijn de prijspeilen 2016 genoemd, tenzij anders vermeld.

### Literatuurlijst en internetbronnen:

- Jaarrapportage woonruimteverdeling 2016, GroenWest
- Rapport Staat van de Woningmarkt 2016, Rijksoverheid
- NVM kwartaalrapportage, De Ronde Venen, 3<sup>e</sup> kwartaal 2016
- NVM Woningmarktbericht, Gemeente De Ronde Venen, 3<sup>e</sup> kwartaal 2016
- Doorbouwen op het fundament, Metropool in transitie, Metropoolregio Amsterdam, feb. 2014

Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M, november 2013  
Regionale corporatiemonitor 2016, Regioplatform Woningcorporaties Utrecht  
Structuurvisie De Ronde Venen 2030, gemeente De Ronde Venen, oktober 2013  
Monitor Woningproductie Noordvleugel 2016  
Platform31 kennis van stad en regio [www.platform 31.nl](http://www.platform31.nl)  
Centraal bureau voor de Statistiek [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)  
Planbureau voor de Leefomgeving [www.pbl.nl](http://www.pbl.nl)  
Vereniging van Nederlandse gemeenten [www.vng.nl](http://www.vng.nl)  
Aedes, vereniging van woningcorporaties [www.aedes.nl](http://www.aedes.nl)  
Rijksoverheid, ministerie van BZK [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)