



Wonen met Toekomst

Woonvisie 2025-2030 met een doorkijk naar 2040



Gemeente
De Ronde Venen

Tekst: RIGO en gemeente De Ronde Venen

Contactpersoon: Marella den Ouden, Beleidsadviseur Wonen

Datum vaststelling door de gemeenteraad: 30 januari 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting: de woonvisie in een notendop	4
1. Een nieuwe Woonvisie	6
2. De woningbehoefte: wat zien we en wat komt er op ons af?	8
Hoe wordt er nu gewoond?	8
Veranderende bevolkingssamenstelling	9
Woonwensen en de praktijk	11
3. Toevoegen van nieuwbouw	12
Doel 1: we willen het woningtekort terugdringen	12
Doel 2: we willen dat de nieuwbouw onze eigen woningzoekenden helpt	12
Doel 3: we willen dat nieuwbouw betaalbaar is	13
Doel 4: we zetten in op doorstroming zodat zoveel mogelijk woningzoekenden profiteren ..	16
Doel 5: We zetten in op evenwichtige wijken	18
4. Bestaande woningen	19
Doel 6: we willen lokale starters en doorstromers helpen	19
Doel 7: we willen dat het percentage sociale huur in de voorraad stijgt naar minimaal 30% ..	20
Doel 8: we willen de bestaande woningvoorraad beter benutten	20
5. Wonen, zorg en aandachtsgroepen	22
Doel 9: Iedereen heeft recht op een woonplek waar je jezelf kunt zijn en je veilig voelt	22
6. Duurzaam bouwen en wonen	24
Doel 10: we bouwen en verbouwen duurzaam	24
Doel 11: we verduurzamen bestaande woningen	25
7. Elk dorp zijn eigen focus	26
Doel 12: de uitvoering moet passen bij het karakter, de behoefte en mogelijkheden per dorp ..	26
Uitvoeringsprogramma: wat gaan we doen?	29
Begrippen- en afkortingenlijst	33
Bijlage 1: Projecten waarvoor betaalbaarheidseis niet van toepassing is	35

Voorwoord

Welkom bij de woonvisie van de gemeente De Ronde Venen. In deze visie schetsen we onze plannen en ambities voor de toekomst van wonen in onze prachtige gemeente. De Ronde Venen staat bekend om haar groene omgeving, levendige dorpskernen en de sterke gemeenschapszin van haar inwoners. Het is fijn wonen in gemeente De Ronde Venen. Dit willen we zo houden voor onze huidige en toekomstige inwoners.

In De Ronde Venen geloven we dat iedereen recht heeft op een fijne en betaalbare woning in een prettige leefomgeving. We willen dat iedereen in de gemeente zich hier thuis voelt. Onze visie is dan ook gebaseerd op het streven naar een diverse en inclusieve woonomgeving. We willen een plek creëren waar jong en oud, starters en doorstromers zich welkom voelen.

De komende jaren zullen we ons richten op het realiseren van nieuwe woonprojecten, het toevoegen van betaalbare en passende huisvesting en het verduurzamen van bestaand bezit. Dit doen we niet alleen, maar in nauwe samenwerking met onze inwoners, woningcorporatie Cazas Wonen, projectontwikkelaars, zorgorganisaties en andere partners. Uw input en betrokkenheid zijn van grote waarde voor het succes van deze visie.

We nodigen u uit om mee te denken en mee te doen. Samen bouwen we aan een toekomstig bestendig De Ronde Venen, waar het goed wonen, werken en leven is.

Met vriendelijke groet,

Huib Zevenhuizen

Wethouder Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting



Samenvatting: de woonvisie in een notendop

Het is goed wonen in De Ronde Venen. De grote meerderheid van de bewoners waardeert de aantrekkelijkheid van De Ronde Venen. Dat maakt ook dat het vinden van een betaalbare woning voor veel woningzoekenden lastig of haast onmogelijk is. Wonen is een basisbehoefte en het vergroten van het aanbod betaalbare woningen, met name voor onze eigen inwoners is daarom de belangrijkste opgave voor de komende jaren. Deze woonvisie beschrijft hoe we dat de komende jaren gaan doen. Het is de basis voor ons woonbeleid de komende jaren en de toetssteen voor de plannen en initiatieven vanuit bewoners en professionals. Deze nieuwe woonvisie vervangt de Woonvisie 2025 die in 2020 aangepast werd vastgesteld.

De woonvisie is enerzijds gevoed met onderzoek: hoe ziet de woningbehoefte van nu eruit en hoe ontwikkelt deze zich in de toekomst? Daarnaast is de woonvisie het resultaat van wat we hebben opgehaald: bij bewoners uit de verschillende dorpen, bij woningcorporatie Cazas Wonen, makelaars en ontwikkelaars en de gemeenteraad. En vooral door met hen de discussie te voeren: welke keuzes kunnen en moeten we maken?

Nieuwbouw

De woningbehoefte is groot en dat vraagt om veel nieuwbouw:

- We ontwikkelen daarom ca. *3.000 woningen tot en met 2030* en nog eens *1.800 in de periode tot 2040*.

Belangrijk is de keuze wat voor woningen dat moeten zijn. Dat wordt bepaald door de doelen die we met nieuwbouw willen bereiken:

- We willen dat de nieuwbouw *woningzoekenden uit De Ronde Venen* helpt, onder meer door voorrangsregels en de Starterslening.¹
- *Twee derde van de nieuwbouw moet betaalbaar* zijn: 30% is sociale huur en 36% is betaalbare koop of middeldure huur;
- We bouwen vooral woningen die *doorstroming* opleveren. Er wonen veel kleine huishoudens in ruime woningen en dat wordt door vergrijzing de komende jaren alleen maar meer. Door aantrekkelijke doorstroomwoningen toe te voegen kunnen we lange verhuisketens realiseren, waar ook gezinnen en starters van profiteren. Dit zijn voornamelijk 3- en 4 kamer appartementen, geschikt voor verschillende type huishoudens.
- We bouwen *evenwichtige wijken* die ook op langere termijn aantrekkelijk zijn, met een mix van woningtypen, prijsklassen en doelgroepen.

Bestaande bouw

Naast nieuwbouw zijn er in de bestaande voorraad ook kansen. We kunnen de huidige woningen in onze gemeente op een betere manier benutten. We zetten in op de volgende doelen:

- Ook hier willen we onze *eigen woningzoekenden helpen* door voorrangsregels in de sociale huur in te zetten.

¹ De Starterslening is een instrument voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

- We willen dat het *percentage sociale huur stijgt* in de totale woningvoorraad.
- We willen waar mogelijk kansen bieden om *woonruimte in de bestaande voorraad toe te voegen*, door bijvoorbeeld woningdelen, woningsplitsen, optoppen of transformeren. Per geval of locatie maken we de overweging of dat past binnen de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid of parkeerdruk.

Wonen, zorg en aandachtsgroepen

In april 2024 is de Woonzorgvisie vastgesteld, met daarin uitgebreid beschreven hoe we de opgaven in het woonzorgdomein te lijf gaan. Het belangrijkste is dat *inwoners zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen in hun eigen vertrouwde omgeving*. Dit betekent dat er *voldoende passende en toegankelijke woningen* moeten zijn voor senioren en mensen met een zorgvraag, waarbij de nodige zorg- en ondersteuningsdiensten lokaal beschikbaar zijn.

Naast goede samenwerking en afspraken met zorg- en welzijnspartijen gaat het om het toevoegen van woningen die bij die behoefte passen. Concreet doen we dat met het toevoegen van *minimaal 490 nulredenwoningen, minimaal 165 reguliere geclusterde woningen en 115 zorggeschikt woningen*.

Op regionaal niveau maken we afspraken over de *verdeling van de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen* zoals benoemd in de Woondeal U10 2022-2030.

Duurzaam bouwen en wonen

Met oog op CO2-reductie, klimaatbestendige woningen en betaalbare energielasten werken we aan duurzame nieuwbouw en bestaande bouw. Bij nieuwbouw hanteren we het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw. Hierin komen de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen: *circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuur-inclusiviteit en gezondheid*.

In de bestaande bouw ligt de nadruk de komende jaren vooral op isoleren en klaarmaken van woningen voor gasloos wonen. We maken prestatieafspraken met Cazes Wonen over de sociale huur. *Woningeigenaren ondersteunen en stimuleren we met verschillende initiatieven*.

Elk dorp zijn eigen focus

De Ronde Venen is een verzameling *dorpen met elk zijn eigen karakter, behoeftes en mogelijkheden*. Dat betekent dat de uitwerking van onze doelen in concrete plannen en beleid op verschillende manieren uitpakt in de verschillende dorpen. In sommige dorpen liggen veel kansen voor nieuwbouw, in andere niet. In sommige dorpen benutten we de bestaande voorzieningen, in andere zijn die niet voorhanden. *Niet alles kan en hoeft overal*.

Bewoners omschrijven onze gemeente als: *“rustig, groen, landelijk, prettig, fijn, ruimte, dorps, centraal”*

1. Een nieuwe Woonvisie

Waarom deze woonvisie?

Goed wonen is een *basisbehoefte* voor alle inwoners in De Ronde Venen. Daar willen we met ons woonbeleid zo goed mogelijk aan bijdragen. De vorige woonvisie komt uit 2017 en is geactualiseerd in 2020. Sindsdien is er veel gebeurd op de woningmarkt en in het woonbeleid. De druk op de lokale woningmarkt is verder gegroeid en er zijn nieuwe afspraken en nieuw beleid gemaakt op rijksniveau, in de provincie en de regio. Ook de gemeente heeft nieuw beleid en plannen op het gebied van wonen en de beleidsvelden die daaraan zijn verbonden. Daarom is het tijd voor een nieuwe Woonvisie. Deze nieuwe woonvisie vervangt de Woonvisie 2025 die in 2017 werd vastgesteld en in 2020 werd aangepast.

In deze Woonvisie beschrijven we de *opgaven die we zien, de doelen die we de komende jaren willen bereiken en de keuzes die daarvoor nodig zijn*. In het uitvoeringsprogramma benoemen we wat we concreet gaan doen om dat te realiseren. De Woonvisie geeft richting aan ons beleid voor de periode tot 2030. Voor de effecten van dat beleid kijken we echter ook verder vooruit, naar de periode tot 2040.

De Woonvisie is als zowel een ‘opdracht’ als een ‘toetssteen’. De opdracht is om de visie *uit te werken in concreet beleid en de gebiedsopgaven per dorp*. Het is tegelijkertijd een *toetssteen* bij nieuwe ontwikkelingen of initiatieven vanuit de woningmarkt: past dit bij onze visie op wonen in De Ronde Venen? Tot slot is de woonvisie de basis voor het maken van *prestatieafspraken* met woningcorporatie Cazas Wonen en de huurdersvereniging.

Woonzorgvisie en volkshuisvestingsprogramma

In april 2024 is de gemeentelijke Woonzorgvisie vastgesteld. De belangrijkste uitspraken hieruit zijn opgenomen in deze Woonvisie. In 2026 treedt de *Wet versterking regie Volkshuisvesting* naar verwachting in werking. Gemeenten moeten op basis hiervan een volkshuisvestingsprogramma maken. Enerzijds vormt de nieuwe Woonvisie en Woonzorgvisie de basis voor dit programma en anderzijds zijn het belangrijke bouwstenen voor de gemeentelijke Omgevingsvisie. De nieuwe Woonvisie met Woonzorgvisie bieden samen de basis voor dit volkshuisvestingsprogramma.

In gesprek met bewoners, professionals en raad

Bij het maken van deze woonvisie hebben we verschillende soorten ‘grondstof’ gebruikt. We hebben onderzoek gedaan naar de woningmarktsituatie in de gemeente: hoe wonen mensen nu, wat zijn hun woonwensen en hoe gaat de bewonerssamenstelling zich de komende jaren naar verwachting ontwikkelen?

Naast de cijfers hebben we een online enquête² uitgezet onder inwoners om op te halen wat zij vinden van het wonen in de gemeente, waar ze zich zorgen om maken, en wat ze de

² De online enquête is niet representatief voor alle inwoners van onze gemeente, maar geeft wel een beeld van wat er leeft onder de bewoners die de enquête hebben ingevuld.

belangrijkste opgaven vinden waar gemeente in hun dorp mee aan de slag moet. Resultaten en quotes van inwoners zijn terug te vinden in de woonvisie in een groen kader.

Zowel de cijfers als de opbrengsten uit de enquête hebben we besproken met een diverse groep belanghouders: vanuit Cazas Wonen en de huurdersvereniging, dorpsraden en belangenverenigingen en wijkcomités, de Woonadviescommissie, Jongeren Advies Commissie, architecten makelaars en ontwikkelaars. Bij de vorming van de visie is ook de gemeenteraad op meerdere momenten betrokken geweest.

“Wonen in een gezellig dorp met veel voorzieningen en restaurants met natuur dichtbij”

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk schetsen we de woningbehoefte voor De Ronde Venen: wat zien we en wat komt er op ons af? We schetsen de belangrijkste trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen in onze gemeente die we nu zien. Hoe wonen we nu en in de toekomst? Welke knelpunten zien we ontstaan?

In de daarna volgende hoofdstukken (hoofdstuk 3 tot en met hoofdstuk 6) omschrijven we in een viertal thema's de doelen en keuzes die we gemaakt hebben in deze nieuwe Woonvisie: waar gaan we voor? De concrete uitvoering van deze doelen is te lezen in een separaat uitvoeringsprogramma. In hoofdstuk 7 besteden we aandacht aan het karakter en woonbehoefte in en van onze verschillende dorpen.



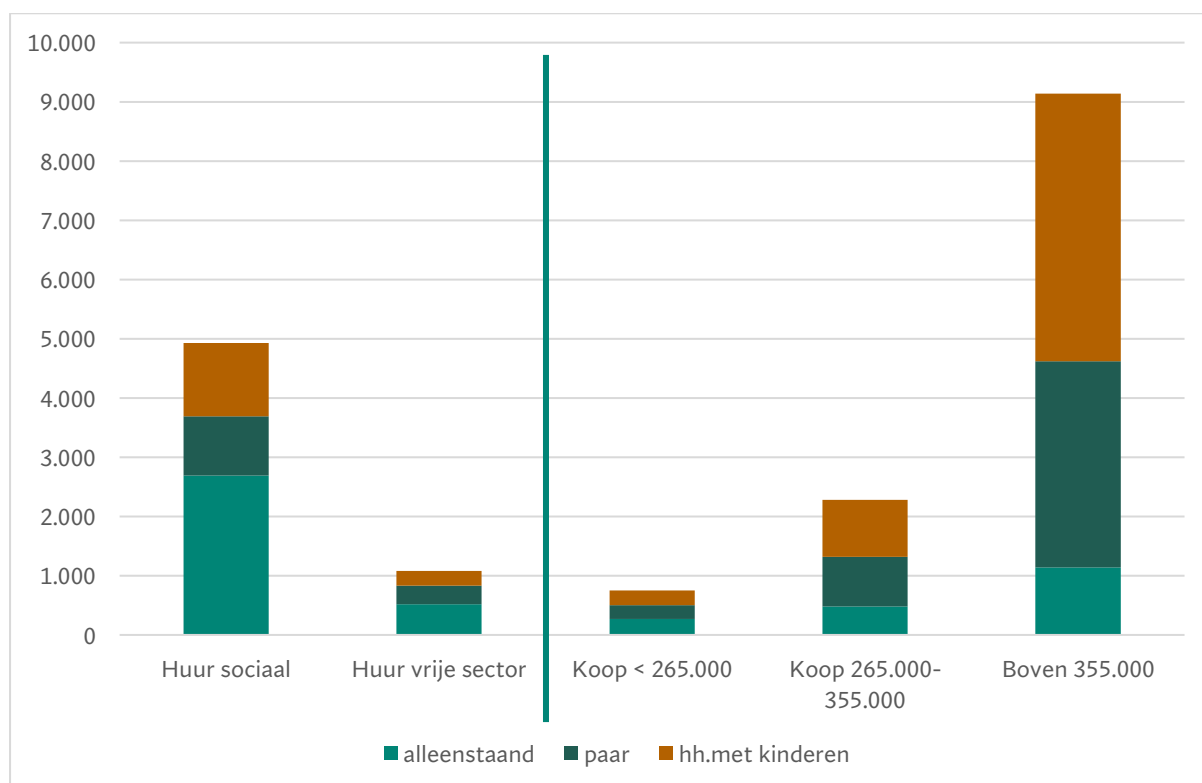
2. De woningbehoefte: wat zien we en wat komt er op ons af?

In dit hoofdstuk kijken we naar de situatie op de woningmarkt. Hoe wordt er gewoond, wat zijn de woonwensen en hoe ontwikkelt de bewonerssamenstelling zich? En wat betekent dat voor de woningbehoefte?

Hoe wordt er nu gewoond?

De twee figuren hieronder laten in een oogopslag zien hoe woningvoorraad in De Ronde Venen eruit ziet en hoe deze wordt bewoond. We zien een *groot aandeel (dure) koopwoningen*³. Daartegenover staat de sociale huurvoorraad, momenteel 27% van de woningen (bijna geheel in bezit van corporaties en een klein deel particuliere verhuurders). Huur- en koopwoningen in het middeldure segment zijn er beduidend minder: *de figuur laat letterlijk het gat tussen de sociale huur en de dure koop* zien.

In dezelfde figuur zien we dat stellen en huishoudens met kinderen vooral in de dure koop wonen, terwijl in de sociale huur meer alleenstaanden wonen.



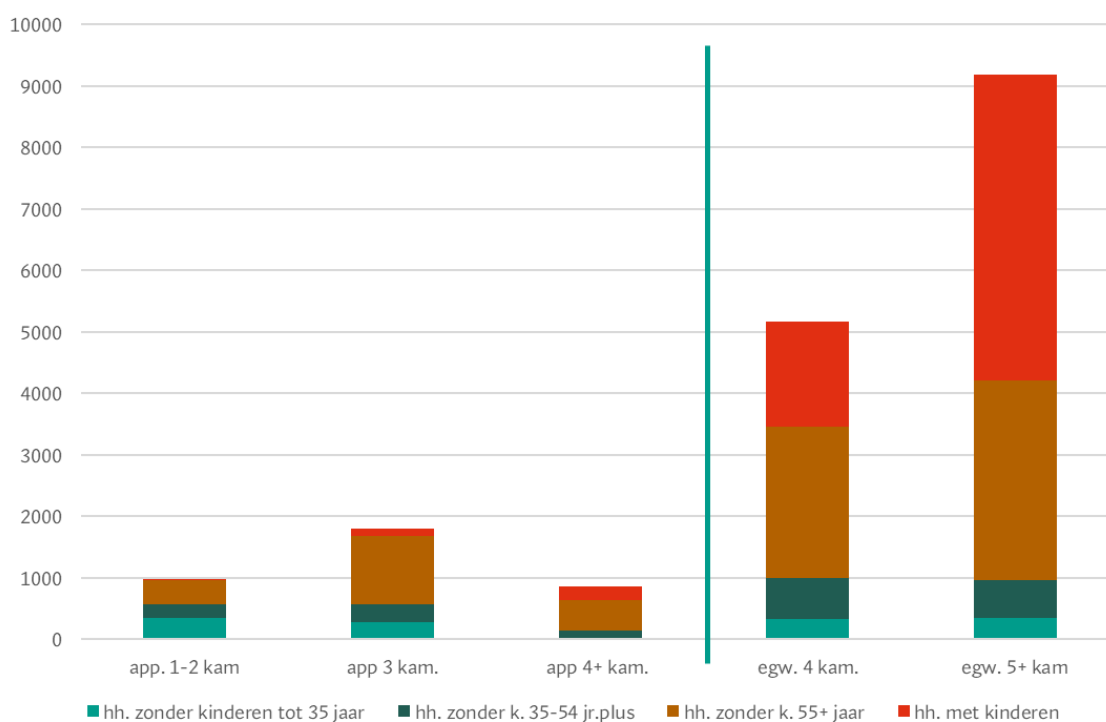
Figuur 1: Woningvoorraad in De Ronde Venen naar woningmarktsegment en huishoudentype (Bron: WoON 2021, bewerking RIGO)

³ De definitie van duur in het WoON-onderzoek 2021 was > € 355.000. Inmiddels (2024) ligt deze grens op €390.000.

Figuur 2 laat de verdeling naar type en grootte van de woningen in De Ronde Venen zien. We zien *weinig appartementen* (app) en *veel ruime eengezinswoningen* (egw).

Te zien is dat huishoudens met kinderen vooral in de ruime eengezinswoningen wonen. Maar omgekeerd valt ook op dat *in meer dan de helft van de (ruime) eengezinswoningen huishoudens zonder kinderen wonen*. Voor een groot deel zijn dit 55-plussers, vaak ‘*empty-nesters*’ waarvan de kinderen het huis uit zijn gegaan.

“Ik heb een eengezinswoning en ik ben alleen. Ik wil op den duur kleiner wonen met andere senioren. Ik ben nog kerngezond. Maar ik heb geen heel huis nodig”



Figuur 2 Woningvoorraad De Ronde Venen naar woningtype (Bron: WoON 2021, bewerking RIGO)

Veranderende bevolkingssamenstelling

Het aantal huishoudens in onze gemeente groeit tot 2040. Figuur 3 laat zien dat de groei gepaard gaat met flinke *vergrijzing*: het aandeel 65-plussers stijgt, zowel onder de alleenstaanden als de (echt)paren. Het aantal jongeren neemt licht af en er komen meer (jonge) gezinnen bij in onze gemeente.

Op dit moment is het voor *jongeren en starters in onze gemeente erg moeilijk om een woning te vinden*. In de koop omdat er weinig geschikte en vooral betaalbare woningen beschikbaar zijn, in de sociale huur omdat jongeren nog weinig inschrijfduur hebben opgebouwd.



Figuur 3 Bevolkingsprognose De Ronde Venen naar huishoudentype (Bron: Woningbehoefteonderzoek, RIGO, 2024)

De lokale en regionale woningbehoefte

De woningbehoefte baseren we op bevolkingsprognoses: hoe de bevolking zich in omvang en samenstelling naar verwachting ontwikkelt door geboorte, overlijden, vestiging en vertrek. In figuur 3 zien we hoe die groei eruitziet naar huishoudentypen en leeftijdsgroepen.

De woningbehoefte in De Ronde Venen staat niet op zichzelf, maar maakt deel van de **regionale woningmarkt**. In regionaal (U10) verband is besloten dat er **61.000** woningen gebouwd moeten worden tussen 2023 tot en met 2030. De Ronde Venen draagt daaraan bij door in deze periode **2.950** woningen te bouwen. Dat is meer dan de demografische prognose voor De Ronde Venen zelf, maar dat is niet vreemd. De woningbehoefte is regionaal en de **bevolkingsontwikkeling beweegt mee met waar er gebouwd wordt**. Als de **'optelsom'** van alle gemeenten maar klopt en dat is in regionaal verband afgesproken.

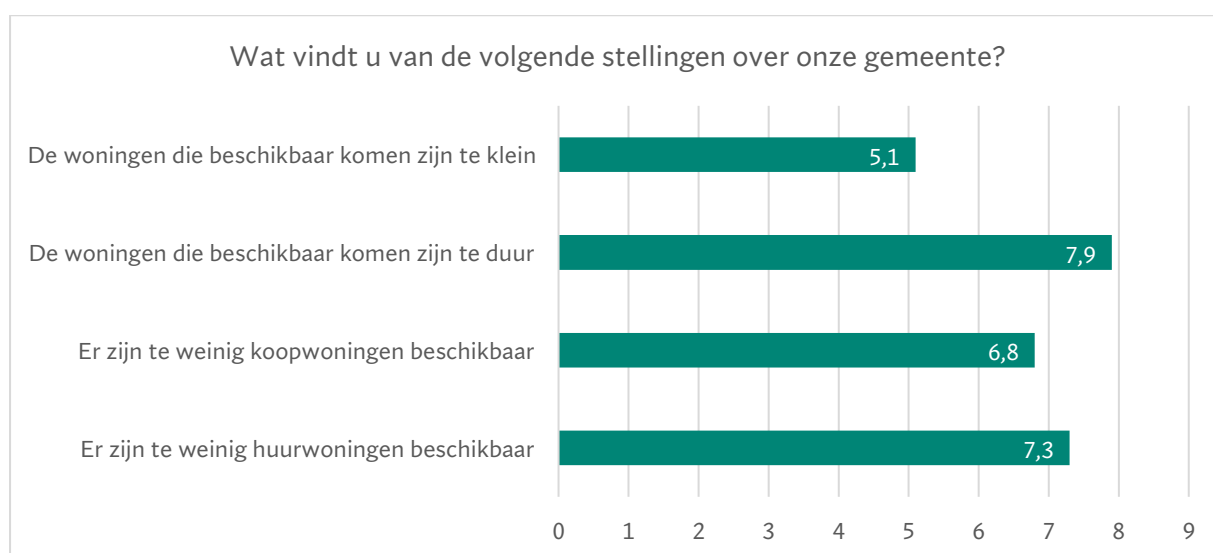
Na 2030 zien we ook nog een behoefte en de gemeenteraad heeft in 2020 besloten om bovenop de 2.950 woningen tot en met 2030 nog 1.800 woningen toe te voegen in de periode tot 2040: **in totaal ca. 4.800 woningen**. In 2020 was dat met name bedoeld om te bouwen voor gezinnen van buiten de gemeente – nu willen we dat vooral doen om **Ronde Veners de kans te bieden om door te stromen of te starten**.

Overigens: van bevolkingsprognoses weten we dat ze in omvang nooit precies uitkomen en steeds bijgesteld moeten worden. Voor de woningbouwontwikkeling maakt dat eigenlijk niet zoveel uit. Voorlopig weten we dat we **sowieso snel en veel moeten bouwen**. Wat we wel vrij zeker weten is dat de bevolking gaat bestaan uit kleinere en oudere huishoudens. Dat maakt vooral de vraag belangrijk **wat voor soort woningen** we bouwen.

Woonwensen en de praktijk⁴

Als we kijken naar de woonwensen enerzijds en de woningvoorraad anderzijds, dan blijkt dat *goedkope en betaalbare koop het grootste knelpunt* is. Hier is veel vraag naar. Maar door prijsstijgingen is dit beperkt in de voorraad aanwezig (zie figuur 1) en deze woningen komen nog minder vaak beschikbaar. Als gevolg hiervan moeten woningzoekenden ‘uitwijken’: wie dat kan betalen naar duurdere koop of huurwoningen in de vrije sector. Of naar de sociale huur voor wie daar qua inkomen voor in aanmerking komt. Andere mensen gaan buiten de gemeente zoeken, of blijven noodgedwongen zitten waar ze zitten.

In zowel de dure koop als de sociale huur neemt de druk daardoor verder toe. De vrijesectorhuur is voor de meeste woningzoekenden niet zozeer een echte woonwens, maar voorziet wel in een belangrijke behoefte, bijvoorbeeld voor jonge stellen die nog niet kunnen of willen kopen of mensen die snel of tijdelijk iets zoeken, bijvoorbeeld na relatiebreuk.



Figuur 4 Resultaat online enquête bewoners

⁴ Bron: Woningbehoefteonderzoek De Ronde Venen door RIGO, januari 2024.

3. Toevoegen van nieuwbouw

We gaan fors woningen toevoegen met nieuwbouw. Dat doen we tot en met 2030, maar ook daarna ligt er een opgave. Het is belangrijk goed te bedenken wat voor nieuwbouw dat moet zijn. Nieuwbouw is immers geen doel op zich. Het is een middel dat moet bijdragen aan de onderstaande doelen:

1. We willen het woningtekort terugdringen;
2. We willen dat de nieuwbouw onze eigen woningzoekenden helpt;
3. We willen dat de nieuwbouw betaalbaar is;
4. We zetten in op doorstroming waarbij zoveel mogelijk woningzoekenden profiteren;
5. We zetten in op evenwichtige wijken;

Per doel beschrijven we wat we hiermee bedoelen en hoe we dat willen bereiken.

Doel 1: we willen het woningtekort terugdringen

Er is een groot woningtekort en door de bevolkingsgroei wordt dat tekort de komende jaren alleen maar groter als we geen woningen toevoegen. Het terugdringen van het tekort is de eerste en belangrijkste reden om snel veel woningen te bouwen.

Hoe gaan we dat doen?

Tot en met 2030 staat de nieuwbouw van circa 3.000 woningen gepland, waarvan de locaties grotendeels al vastliggen. Met deze nieuwbouw dragen we bij aan de Woondeal U10, waarin is afgesproken om regionaal 60.000 woningen toe te voegen tot en met 2030.

In 2020 heeft de raad besloten om 4.800 woningen toe te voegen in onze gemeente tot 2040. Aan deze ambitie houden we vast in deze nieuwe Woonvisie, want ook na 2030 zien we nog een woningtekort voor ons. Dat betekent dat we bovenop de circa 3.000 woningen tot en met 2030 *nog eens 1.800 woningen willen toevoegen voor de groei na 2030*. Zo komen we op een totaal van 4.800 extra woningen tot 2040. De locaties voor deze 1.800 woningen zijn nog niet bepaald.

“Het is belangrijk om te bouwen voor de huidige bewoners. Voor startende jongeren en voor bewoners die een stap willen maken”

Doel 2: we willen dat de nieuwbouw onze eigen woningzoekenden helpt

De ligging van De Ronde Venen tussen Amsterdam en Utrecht maakt het erg aantrekkelijk voor woningzoekenden van buiten de gemeente. Dat is zo en blijft zo. Omgekeerd vertrekken

er ook (vooral jonge) mensen naar elders, die later soms weer terugkeren naar De Ronde Venen.

Hoewel vestiging en vertrek van en naar buiten de gemeente erbij hoort, vinden we het belangrijk dat de woningen die we toevoegen in onze gemeente ook *bereikbaar zijn voor onze eigen inwoners*. Dat geldt vooral als we het hebben over de sociale huur en betaalbare koopwoningen.

Hoe gaan we dat doen

Op verschillende manieren helpen we de woningzoekenden in De Ronde Venen:

- Door simpelweg *veel te bouwen*. Met het bouwen van 3.000 woningen leveren we een relatief grote bijdrage aan de regionale opgave. Daar profiteren onze inwoners meer van dan wanneer we een kleine bijdrage zouden leveren;
- Door te *bouwen voor doorstroming*, zodat we meerdere woningzoekenden helpen en dus ook eigen inwoners;
- Door *voorrangsregels* voor woningzoekenden met binding aan de gemeente of dorp (de zogenaamde *kernbinding*⁵) op te nemen in de huisvestingsverordening, in huur en koop;
- Door het blijven inzetten van de *Starterslening* voor starters op de koopmarkt uit De Ronde Venen.
- Tot slot willen we waar mogelijk *afspraken maken met ontwikkelaars en makelaars* over de mogelijkheden om eigen inwoners een streepje voor te geven bij nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld door woningen als eerste te adverteren in de lokale media voordat deze op andere platforms terecht komen.

Doel 3: we willen dat nieuwbouw betaalbaar is

Uit zowel de bewonersenquête, het woningbehoefteonderzoek en de gesprekken met belanghebbenden komt duidelijk naar voren dat er grote behoefte is aan *betaalbare woningen*, zowel in huur als koop. We willen daarom dat ons nieuwbouwprogramma bijdraagt aan het betaalbare aanbod. Dat sluit ook aan bij het rijksbeleid en de regionale Woondeal U10.

⁵ Kernbinding wordt toegepast in de relatief kleine dorpen of daar waar maar enkele vrijkomende woningen per jaar zijn. Inwoners van het dorp hebben door toestroom van andere woningzoekenden minder kans op een woning als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in het dorp heeft dan ook een klein aandeel in het totale aantal reacties. Met andere woorden: ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden. In Mijdrecht geldt kernbinding niet omdat daar relatief veel sociale woningen staan en vrijkomen, waardoor dit nadeel niet geldt.

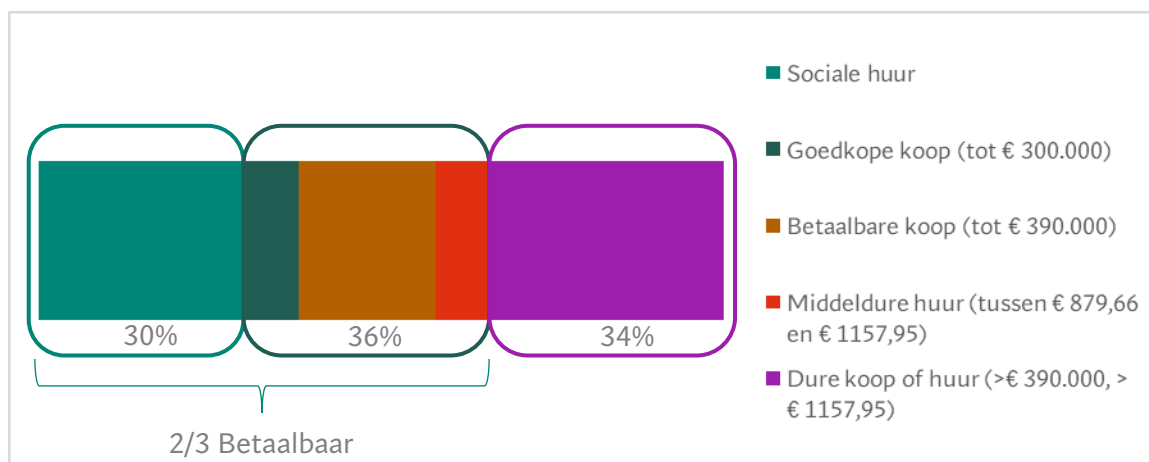
Definities en prijsgrenzen

De definities en prijsgrenzen van woningmarktsegmenten zijn aan verandering onderhevig. In deze woonvisie gaan we uit van de onderstaande categorieën, uitgaande van prijspeil 2024. De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd: vanuit rijksbeleid of door onszelf.

- **Sociale huurwoning (gereguleerd laagsegment):** een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder met een maximale huur van €879,66. Voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen zijn er binnen de sociale huur, de volgende aftoppingsgrenzen (de grens tot waar een huurder huurtoeslag ontvangt): € 650,43 voor huishoudens van 1 of 2 personen; € 697,07 voor huishoudens van meer dan 2 personen
- **Middenhuur woning (gereguleerd middensegment):** een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder met een huur tussen de €879,66 en €1.157,95 (vastgesteld door het Rijk).
- **Dure huurwoning (vrije sector):** een huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder met een huur hoger dan €1.157,95.
- **Goedkope koopwoning:** een koopwoning tot €300.000. Dit is een eigen definitie die we jaarlijks met CPI indexeren.
- **Betaalbare koopwoning:** een koopwoning tot €390.000 (vastgesteld door het Rijk).
- **Dure koopwoning:** een koopwoning van meer dan €390.000.

Hoe gaan we dat doen?

Minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen moet betaalbaar zijn. Hiermee voldoen we aan het nationaal en provinciaal beleid. Dat doen we met onderstaande verdeling (figuur 5). De verdeling in percentages is het uitgangspunt per project. Met het oog op evenwichtige wijken is gemengde ontwikkeling van locaties van groot belang. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan de gemeente hier van afwijken. Op totaalniveau sturen we op deze verdeling.



Figuur 5 Nieuwbouwprogramma naar woningmarktsegment uitgangspunt tot 2040)

30% van de nieuwbouwwoningen is sociale huur

Naast het percentage sociale huur willen we ook dat het *'echte' sociale huur* is, want sociale huur is meer dan alleen een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Het gaat er ook om dat het langjarig sociale huurwoningen blijven, dat het woningen met toekomstkwaliteit zijn, en dat ze terechtkomen bij de woningzoekenden die ze het hardst nodig hebben.

Daarom willen we dat nieuwbouw van sociale huur – en middeldure huur – *zoveel mogelijk door de corporatie* wordt gerealiseerd, waarmee we hier goede afspraken over kunnen maken. De corporatie houdt een groot deel van haar voorraad, inclusief nieuwbouw, onder de aftoppingsgrenzen. Binnen de wettelijke mogelijkheden die de gemeente heeft is het daarom belangrijk hen letterlijk en figuurlijk in positie te brengen zodat ze zoveel mogelijk zelfstandig kunnen bouwen.

Ook hanteren we een *vereveningsfonds*⁶. Het is niet in elk (klein) woningbouwproject haalbaar om sociale huurwoningen te realiseren. Met het vereveningsfonds zorgen we dat wanneer op kleine locaties geen sociale huur wordt gebouwd, dit op andere locaties wordt gecompenseerd.

36% van de nieuwbouw is middeldure huur of betaalbare koop

De nadruk ligt hier op de betaalbare koop: hier is het knelpunt het grootst. We willen echter dat een deel van deze woningen ook in het goedkope koopsegment tot €300.000 gerealiseerd wordt. Ook vinden het toevoegen van een relatief klein deel middeldure huur van belang. Als *richtlijn geldt de volgende verdeling*:

20% betaalbare koop tot € 390.000;

8% koop tot € 300.000;

8% middeldure huur tot € 1.157,95.

“Er is een tekort aan (betaalbare) koopwoningen voor onze eigen kinderen”

Via de (regionaal afgestemde) *huisvestingsverordening* zorgen we dat de betaalbare woningen ook terechtkomen bij de specifieke doelgroepen die het nodig hebben.

De overige 34% van de nieuwbouw kan in de dure koop of huur gebouwd worden

Ook aan dure woningen is behoefte. Daarnaast is dit segment van belang voor de financiële haalbaarheid van de gehele nieuwbouwontwikkeling. Ook in dit segment willen we waar

⁶ Bij kleine bouwplannen moet de initiatiefnemer op grond van de Verordening Sociale Woningbouw 2022 het verplichte aantal sociale huurwoningen compenseren met een afdracht aan het vereveningsfonds. De middelen gebruiken we om elders deze sociale huur alsnog te bouwen zodat in totaal minimaal 30% sociale huur wordt gerealiseerd.

mogelijk met ontwikkelaars en makelaars de mogelijkheden verkennen om deze woning vooral aan inwoners uit De Ronde Venen te verhuren of verkopen.

Naast sturen op betaalbaarheid van de nieuwbouw bewaken we ook de kwaliteit en woninggrootte. Tegelijkertijd onderkennen we de spanning die dat kan opleveren voor de financiële haalbaarheid. We zetten in op kwaliteit en gaan waar nodig op zoek naar alternatieve oplossingen: zo kan de woningoppervlakte bijvoorbeeld kleiner zijn als het gebouw beschikt over goede gemeenschappelijke voorzieningen.

Uitzondering op de betaalbaarheidseis

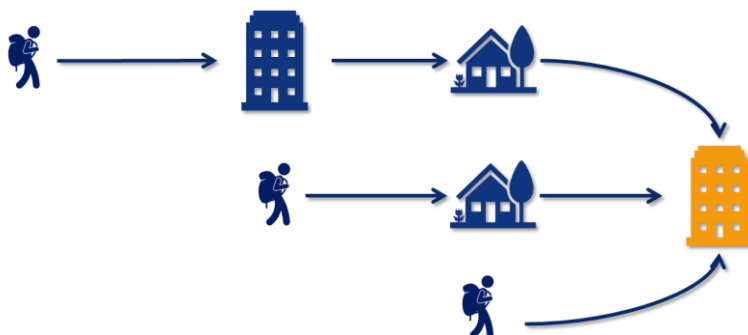
De bouwplannen die al in gang zijn gezet, voeren we uit. Bij sommige projecten die al in gang zijn gezet voldoen we wellicht niet aan de twee derde in het betaalbare segment, omdat hier al vergaande afspraken zijn gemaakt. In bijlage 1 is een lijst opgenomen van de projecten waarvoor deze uitzondering geldt. Voor deze projecten geldt wel de eis om 30% sociale huurwoningen te realiseren of zijn er afspraken over een afdracht aan het vereveningsfonds. Projecten waar de raad al een kader of bestemmingsplan voor heeft vastgesteld zijn niet opgenomen in deze lijst.

Doel 4: we zetten in op doorstroming zodat zoveel mogelijk woningzoekenden profiteren

Met het toevoegen van woningen willen we lange verhuisketens creëren, *zodat met één nieuwbouwwoning zo veel mogelijk woningzoekenden een stap kunnen zetten* naar een woning die beter past bij hun woonwens, hun huishoudensituatie of inkomen (figuur 6).

“We hebben meer woningen nodig voor de leeftijdsgroepen die nu niet kunnen doorstromen in onze gemeente”

Figuur 2 liet zien dat er al meer (ruime) eengezinswoningen zijn dan grote huishoudens en dat patroon wordt dankzij de vergrijzing alleen maar sterker. Daarom leggen we de nadruk in het bouwprogramma op woningen die aantrekkelijk zijn voor doorstromers. En dan met name (oudere) huishoudens die nu in een ruime eengezinswoning wonen. Zo komt hun ruime woning vrij voor een gezinnen, die mogelijk weer wat achterlaten voor de starter. Zo profiteert iedereen maximaal van de nieuwbouw.



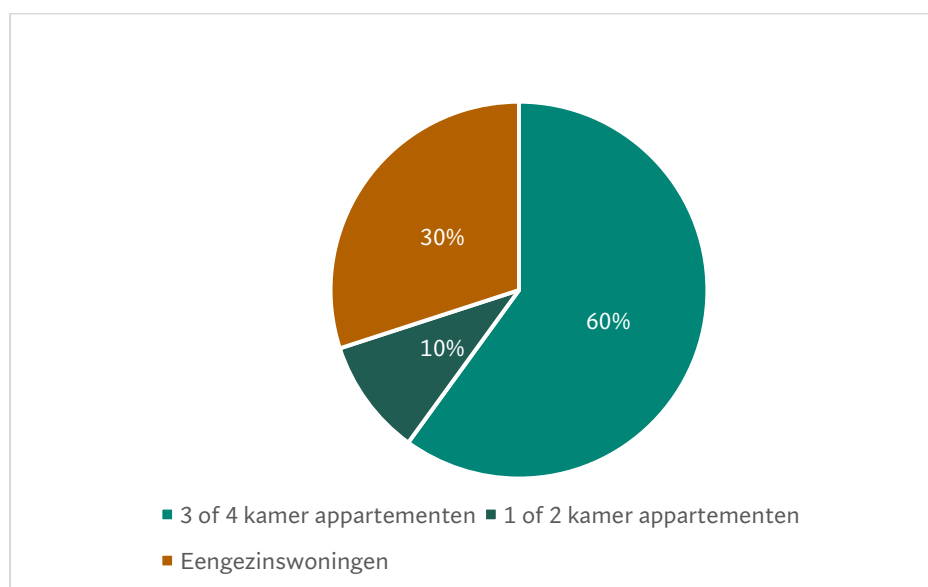
Figuur 6 Met lange verhuisketens helpen we méér woningzoekenden en aan het eind van de keten staat altijd een starter

Natuurlijk willen, zullen en hoeven niet alle ouderen te verhuizen. De groep is – en wordt – echter zo groot dat ook een klein aandeel extra verhuizingen vanuit deze groep al veel effect heeft. Zo slaan we meerdere vliegen in één klap:

- We werken aan een *woningvoorraad die steeds beter past bij de groeiende groep oudere en kleine huishoudens* – maar die ook nog steeds geschikt is voor jongere huishoudens;
- We helpen daarmee zoveel mogelijk de *verschillende woningzoekenden*: de ouderen, de gezinnen en de starters;
- De woningen die we toevoegen passen beter bij de *groeiende zorgbehoefte* (en bijbehorende kosten) die de vergrijzing met zich meebrengt.

Hoe gaan we dat doen?

We bouwen woningen die voor doorstromers aantrekkelijk zijn om in te wonen. Dat zijn met name *drie- of vierkamerappartementen*, met goede buitenruimte en gelijkvloers. Voor het nieuwbouwprogramma tot en met 2030 ligt de verdeling in woningtypen al grotendeels vast (met ongeveer de helft grondgebonden woningen en de helft appartementen). Voor de nieuwbouw daarna houden we als richtlijn de onderstaande verdeling aan.



Figuur 7 Nieuwbouwprogramma naar type woning (richtlijn tot 2040)

De 3- en 4-kamerappartementen zijn met name gericht op doorstromers, maar zijn ook geschikt voor andere huishoudens. En omgekeerd kunnen we bij grondgebonden woningen ook inzetten op doorstromers, bijvoorbeeld met hofjeswoningen.

We beseffen ook dat de inzet op *doorstroming zijn grenzen kent*. Zo gaat een deel van de woningen naar mensen van buiten de gemeente en zijn de woningen die worden achtergelaten niet altijd betaalbaar voor starters. Een deel van de woningbouw realiseren we daarom *klein en betaalbaar, specifiek gericht op starters*. Zij laten weliswaar geen woning achter en brengen dus

geen verhuisketen op gang, maar wonen nu wel in grote getale (gewenst of ongewenst) bijvoorbeeld bij hun ouders. Zo helpen we ook hen om een eerste stap op de woningmarkt te maken.

Bovendien hebben we gezien (figuur 2) dat het aantal kleine (betaalbare) appartementen in de woningvoorraad erg klein is. Dus ook al neemt het aantal jongeren licht af; het aanbod voor deze groep is zo klein dat dat mag groeien.

Doel 5: We zetten in op evenwichtige wijken

Met nieuwbouw maken we niet alleen woningen, we maken ook wijken en buurten. We willen dat dat *aantrekkelijke en toekomstbestendig buurten zijn waar mensen zich thuis voelen*.

Hoe gaan we dat doen?

- Op grotere ontwikkellocaties realiseren we geen monotone nieuwbouwwijken, maar altijd een *mix van woningtypen en prijsklassen* voor verschillende leeftijdsgroepen, type huishoudens en inkomensgroepen.
- Bij kleine nieuwbouwlocaties in bestaande wijken, zal het eerder logisch zijn om een klein appartementencomplex toe te voegen. In de praktijk gaat het vooral om bestaande wijken met veel eengezinswoningen. Daar kunnen we dan aantrekkelijke appartementen voor doorstromers of starters toevoegen.
- Ook kijken we uiteraard naar de locatie. Woningen gericht op (oudere) ouderen realiseren we *zoveel mogelijk in de dorpen en buurten waar de voorzieningen liggen*. Op locaties verder weg daarvan is het logischer om wat meer eengezinswoningen te bouwen.



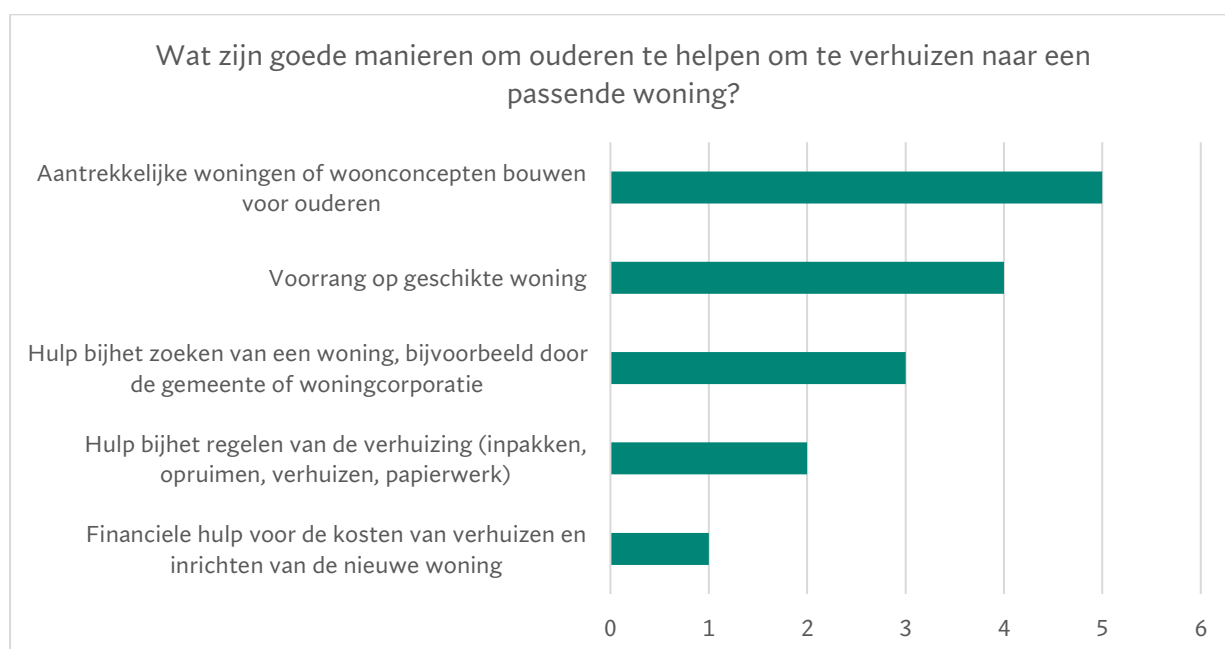
4. Bestaande woningen

Naast het toevoegen van nieuwbouw moeten we onze doelen realiseren met de bestaande woningvoorraad. Hier willen we het volgende bereiken:

6. We willen lokale starters en doorstromers helpen;
7. We willen dat het percentage sociale huur in de voorraad stijgt;
8. We willen de bestaande voorraad beter benutten.

Doel 6: we willen lokale starters en doorstromers helpen

We hebben in het vorige hoofdstuk al benoemd dat we met nieuwbouw vooral woningzoekenden uit De Ronde Venen willen helpen. Dat willen we ook in de bestaande voorraad. Het gaat zowel om het helpen van *lokale starters als lokale doorstromers*.



Figuur 8 Resultaten online enquête bewoners

Hoe gaan we dat doen?

- In de huisvestingsverordening nemen we *voorrangsregels* op voor het toewijzen van sociale huurwoningen (nieuw en bestaand) en ook voor nieuwbouwwoningen in de koop en middeldure huur aan woningzoekenden met binding aan de gemeente. Specifiek loopt er een pilot waarbij we extra voorrang in de sociale huur geven aan ‘cruciale beroepsgroepen’: personeel van de politie, het onderwijs en de zorgorganisaties in De Ronde Venen. We evalueren de pilot na 1 jaar en besluiten of en hoe hiermee verder te gaan.
- Voor starters continueren we de *Starterslening*. De gemeente biedt starters op de woningmarkt in De Ronde Venen in de leeftijd van 18 tot en met 40 jaar oud de mogelijkheid om een aanvraag voor een Starterslening in te dienen.

- We starten een verkenning naar een *effectief pakket aan doorstroommaatregelen* in huur en koop. We weten dat aantrekkelijke nieuwbouw belangrijk is, maar het gaat ook om het goed informeren en begeleiden van (oudere) woningzoekenden, bijvoorbeeld met doorstroomcoach, mogelijk financiële ondersteuning en voorrangregels. Zo willen we zoveel mogelijk potentiële doorstromers in onze gemeente helpen.

Doel 7: we willen dat het percentage sociale huur in de voorraad stijgt naar minimaal 30%

Momenteel is 27% van de woningen een sociale huurwoning: 23% in eigendom van corporaties en 4% van particuliere verhuurders⁷. Het doel is dit *percentage te verhogen naar minimaal 30%*, door sociale huur toe te voegen en het bestaande te behouden.

Hoe gaan we dat doen?

- In de eerste plaats doen we dat door 30% sociale huur in de nieuwbouw toe te voegen, bij voorkeur door corporaties met het oog op langjarige sociale huur;
- Naast toevoegen is het belangrijk *de huidige voorraad te behouden*. We maken daarom prestatieafspraken met Cazas Wonen om de verkoop van corporatiebezit beperkt te houden, zodat in elk geval de voorraad en het percentage groeit.
- We gaan de Wet betaalbare huur handhaven om te zorgen dat *de huurprijs niet hoger ligt dan het maximum op basis van het aantal punten*. Dat kan betekenen dat woningen die onrecht als gereguleerde midden segment woning worden verhuurd ‘terug’ gaan naar het gereguleerde lage segment. We verwachten dat dit niet veel voorkomt in onze gemeente.

Doel 8: we willen de bestaande woningvoorraad beter benutten

Naast nieuwbouw is er woonruimte toe te voegen door bestaande bouw beter te benutten en op die manier meer mensen aan woonruimte te helpen. Dat kan door daadwerkelijk woningen toe te voegen door bijvoorbeeld *woningen te splitsen of op te toppen*. Daarnaast kijken we ook naar ons buitengebied. De landbouw bepaalt in grote mate de kwaliteit van het buitengebied, maar gaat in toenemende mate hand in hand met andere functies, zoals recreatie, natuur, energieopwekking en – in beperkte mate – woonfuncties.

Met het oog op het grote aantal stoppende agrariërs in De Ronde Venen, willen we als gemeente meer regie pakken op de transformatiemogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Daarmee kunnen we een duidelijke toekomstvisie bieden aan stoppende boeren, gaan we versnippering tegen en borgen we de ruimtelijke kwaliteit van het

⁷ Niet te verwarren met vrijesectorhuur, die net als sociale huur in eigendom kan zijn van corporaties en particuliere verhuurders.

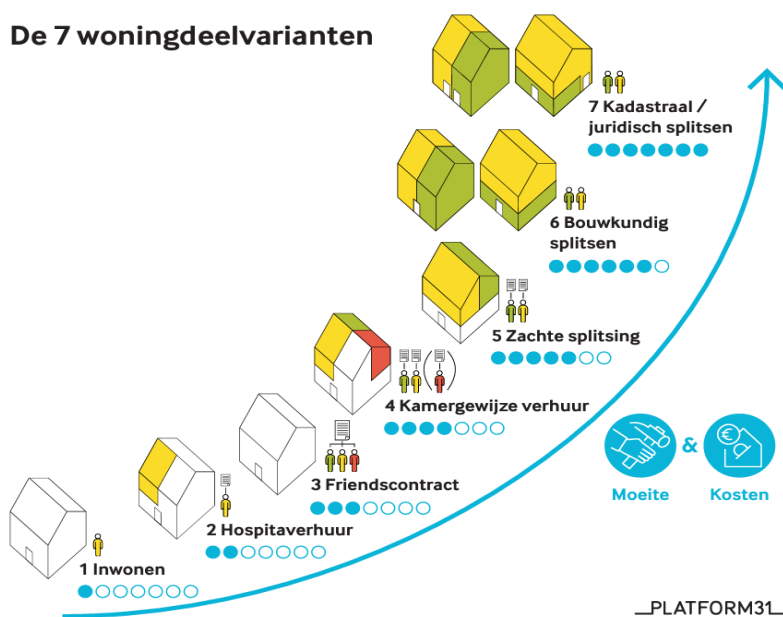
buitengebied. Daarbij zien we in de nabijheid van de dorpen meer ruimte voor herbestemming van VAB's voor wonen – waar mogelijk en wenselijk in combinatie met geclusterde zorg.

Voor woningdelen en splitsen zijn verschillende varianten mogelijk, oplopend in complexiteit en kosten (figuur 9). In de praktijk zien we *vooral kansen voor woningdelen*, meer dan splitsen en optoppen.

“Creëren van meer woningen door splitsing percelen toestaan, kijken naar mogelijkheden om leegstaande panden om te bouwen tot (tijdelijke) huisvesting voor starters en/of statushouders”

Hoe gaan we dat doen?

We staan open voor kansen en initiatieven voor splitsen en woningdelen. Tegelijkertijd moeten we kijken naar de mogelijke negatieve effecten daarvan op de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en parkeerdruk. Per situatie maken we de afweging wat er mogelijk en wenselijk is. We gaan een pilot ontwikkelen voor Friendscontracten samen met Cazas Wonen



Figuur 9 Verschillende woningdeelvarianten

5. Wonen, zorg en aandachtsgroepen

In april 2024 is de woonzorgvisie vastgesteld. De woonzorgvisie bepaalt de koers voor hoe we de opgave op het gebied van wonen en zorg, die de komende jaren op ons afkomt, te lijf gaan. Die opgave wordt gekenmerkt door de *vergrijzing en een groeiende vraag naar (wonen met) zorg*. Hoe kunnen we daar zo goed mogelijk mee omgaan? Hieronder benoemen we de hoofdpunten die vooral voor de ‘woonkant’ van belang zijn.

In de Woondeal U10 2022-2030 is afgesproken om regionale afspraken te maken over de *verdeling van de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen*. Het gaat hier om de wettelijke urgente aandachtsgroepen uit de Wet regie Volkshuisvesting en overige aandachtsgroepen zoals arbeidsmigranten.

Doel 9: Iedereen heeft recht op een woonplek waar je jezelf kunt zijn en je veilig voelt

Belangrijkste doel uit de woonzorgvisie is dat inwoners *zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen in hun eigen vertrouwde omgeving*. Iedereen heeft recht op een woonplek waar je jezelf kunt zijn en waar je je veilig voelt. Het maakt daarbij niet uit of iemand zelfstandig, in een collectieve woonvorm of in een intramurale omgeving woont: in alle situaties gaat het om het thuis. Dit betekent dat er *voldoende passende en toegankelijke woningen* moeten zijn voor senioren en mensen met een zorgvraag, waarbij de nodige zorg- en ondersteuningsdiensten lokaal beschikbaar zijn.

“Behoefte aan gezamenlijk wonen voor ouderen, woningen waarbij ze terug kunnen vallen op zorg maar waarbij ze toch hun zelfstandigheid behouden. Bijvoorbeeld hofjeswoningen”

De capaciteit in de zorg zal de komende jaren niet toenemen, maar de vraag wel. De opgave is dus om *woonvormen te realiseren waarmee mensen langer zelfstandig thuis wonen*, en waarmee we het beroep op professionele zorg beperken, uitstellen of voorkomen.

Hoe gaan we dat doen?

Een aanzienlijk deel van de nieuwbouwopgave bestaat uit woonvormen die geschikt zijn voor ouderen. Het gaat om het toevoegen van minimaal *490 nultredenwoningen, minimaal 165 reguliere geclusterde woningen en 115 zorggeschikt woningen*.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Zorggeschikte woningen zijn altijd geclusterd en nultreden, geclusterde woningen zijn altijd nultreden; een 'oplopende trap' dus;
- We streven naar een gemengde samenstelling in complexen en/of in de wijk wat zorgvraag, huurprijs en soort woning betreft;
- De woningen kunnen in *verschillende vormen* gerealiseerd worden: als appartementen, grondgebonden, of bijvoorbeeld ook als hofje;
- 50% van de 490 nultredenwoningen en 165 geclusterde woningen realiseren we in de sociale huur;
- *De zorggeschikte woningen ontwikkelen we in de vier (grote) dorpen Abcoude, Mijdrecht, Vinkeveen en Wilnis*, vanwege de aanwezige voorzieningen daar;
- We realiseren de woningen bij voorkeur *binnen 500 meter van basisvoorzieningen*, zoals de dagelijkse boodschappen, huisarts, apotheek en ontmoetingsplek;
- Via de huisvestingsverordening sturen we er waar nodig op dat de *woningen terechtkomen bij de bewoners die daar het meest behoefte aan hebben*.

Voorbeeld: stationslocatie project Spoorpark van Cazas Wonen

Cazas Wonen heeft met het project Spoorpark in Mijdrecht een gemengd-wonen-complex gerealiseerd. De ervaringen tot nu toe laten zien dat het bij het bouwen voor mensen met een zorgbehoefte om meer gaat dan alleen een woning. Er is een 'community manager' die 1 dag per week activiteiten organiseert. Ook is er een bewonerscommissie. Niet iedereen doet mee en dat hoeft ook niet. Maar het gaat erom dat bewoners een gemeenschap vormen en naar elkaar omkijken. En wanneer nodig zijn er korte lijntjes met de zorg- en welzijnspartijen.

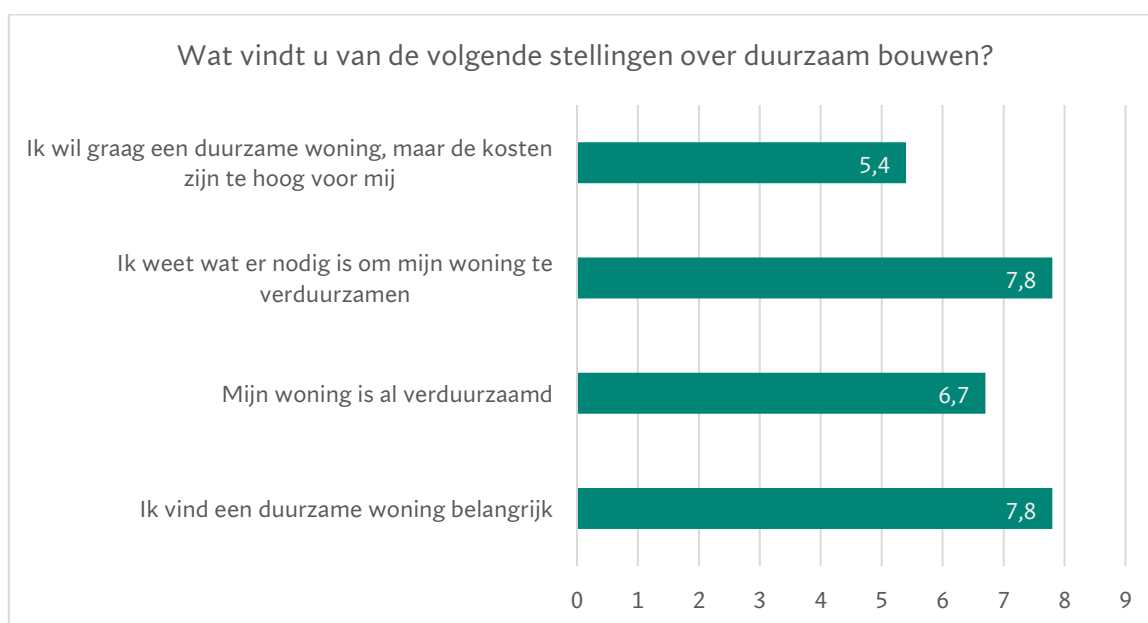
Op regionaal niveau worden afspraken gemaakt over de *verdeling van de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen* zoals benoemd in de Woondeal U10 2022-2030. In eerste instantie worden er afspraken gemaakt over de wettelijke urgente aandachtsgroepen uit de Wet Regie Volkshuisvesting. In 2025 wordt op regionaal niveau verkend in hoeverre regionale afspraken nodig zijn ten aanzien van andere aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten.

Eén van de aandachtsgroepen zijn woonwagenbewoners. Wanneer er overeenstemming is over het woonwagenbeleid wordt deze voorgelegd aan de raad voor vaststelling. Partijen zijn in gesprek over het verplaatsen van woonwagens naar een andere locatie.

6. Duurzaam bouwen en wonen

Het werken aan duurzame woningen en woonomgevingen is van belang voor het klimaat, voor wooncomfort, gezondheid en voor betaalbare energielasten. Een duurzame ontwikkeling van De Ronde Venen strekt verder dan de woonvisie en de kaders hiervoor zijn in het spoorboekje Klimaatneutraal en Circulair De Ronde Venen vastgesteld. Voor specifiek het wonen richten we ons op twee doelen:

10. We bouwen en verbouwen duurzaam;
11. We verduurzamen bestaande woningen.



Figuur 10 Resultaat online enquête bewoners

Doel 10: we bouwen en verbouwen duurzaam

In 2022 hebben we het Convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend, waarin de belangrijkste duurzaamheidsthema's samenkomen: *circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuur-inclusiviteit en gezondheid*. Het biedt daarmee het kader voor nieuwbouw .

Hoe gaan we dat doen?

Het convenant is een levend document dat inhoudelijk constant in beweging is. Dat geldt ook voor het ambitieniveau waarop de gemeente dit convenant in de praktijk tot uitvoering brengt. Zoals benoemd in het convenant gaan we steeds in gesprek met ontwikkelaars en corporaties over de duurzaamheidseisen uit het convenant om te borgen dat dit ambitieniveau minimaal gehaald wordt.

Doel 11: we verduurzamen bestaande woningen

Voor de verduurzaming van de corporatievoorraad staat met name Cazas Wonen aan de lat. Cazas Wonen verbetert de isolatiewaarde van bestaande woningen. Leidend hierbij zijn de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Belangrijkste opgave is het *uitfaseren van EFG-labels* in uiterlijk 2028.

Een grotere uitdaging is het verduurzamen van de woningvoorraad in privaat bezit. Denk hierbij aan grondgebonden koopwoningen, VvEs en woningen bestemd voor particuliere verhuur. In eerste instantie zijn *woningeigenaren zelf verantwoordelijk voor het verduurzamen* van hun woning. Maar we zien het als onze taak de Ronde Veners daarbij *goed op weg te helpen*, vooral bij inwoners met een kleinere portemonnee.

Hoe gaan we dat doen?

We zetten al verschillende initiatieven in om woningeigenaren te helpen en stimuleren. Deze acties zetten we voort, waarbij we periodiek evalueren of het effectiever kan.

Via de *Lokale Aanpak Isolatie*⁸ blijven we gratis isolatiemaatregelen aanbieden en ondersteunen we mensen met een klein budget. Mensen met een grondgebonden koopwoning met een WOZ-waarde onder de NHG-grens kunnen in veel gevallen financiële ondersteuning krijgen vanuit de gemeente voor het laten uitvoeren van 2 isolatiemaatregelen.

Het *Online energieloket* is de centrale plek waar inwoners of vve's informatie kunnen ophalen.

Energieke Rondeveners bieden een Warmtescan en *Energiehulp Thuis* aan. Vrijwillige adviseurs en klussers inventariseren de mogelijkheden én gaan praktisch aan de slag. De Energiehulp is bedoeld voor inwoners van onze gemeente die noodzakelijke energiebesparende maatregelen willen treffen in hun woning, maar daarvoor geen financiële middelen hebben.



⁸ De drie vereisten zijn: inwoner ontvangt energietoeslag, heeft een grondgebonden koopwoning met een WOZ-waarde onder de €435.000 en heeft een woning zonder energielabel gebouwd voor 1975, of label D of lager.

7. Elk dorp zijn eigen focus

De doelen in deze woonvisie gelden voor de hele Ronde Venen. Elk dorp heeft echter zijn eigen specifieke kenmerken, dus hoe we aan de doelen werken pakt per dorp op verschillende manieren uit. Dat geldt vooral voor het karakter en het type nieuwbouw dat we toevoegen. Dat moet *zo goed mogelijk passen bij de identiteit en de behoefte van het dorp*.

Doel 12: de uitvoering moet passen bij het karakter, de behoefte en mogelijkheden per dorp

In dit hoofdstuk benoemen we per dorp de belangrijkste kenmerken, behoeftes en kansen. Dit is onder meer gebaseerd op de gesprekken die we met vertegenwoordigers van de dorpen hebben gevoerd. De keuzes die we maken zijn ook afhankelijk van de omgevingsvisie die hier in meer detail uitspraken over zal doen.

De rol die de gemeente inneemt kan per dorp in onze gemeente verschillen. Per dorp nodigen we bewoners, ontwikkelaars en bouwers, de woningcorporatie, zorgaanbieders en andere partijen van harte uit om samen te bespreken hoe we per dorp zo slim en goed mogelijk de doelen uit deze woonvisie kunnen realiseren.

Abcoude

Er is behoefte aan woningen voor jong en oud in Abcoude. Er zijn nu veel thuiswonende jongeren die op zichzelf willen wonen, maar dit niet voor elkaar krijgen omdat er weinig betaalbaar aanbod voor ze is. Daarnaast is er een flinke *'overloop' van woningzoekenden uit Amsterdam* die concurreren met woningzoekenden uit Abcoude, starters en doorstromers. Het inzetten van voorrangregels in sociale huur en nieuwbouw koop kan hier verschil maken.

Vanwege de *voorzieningen in Abcoude liggen er goede kansen* om in de directe buurt van die voorzieningen doorstromende ouderen te kunnen laten wonen; in de bestaande woningen en indien kansen zich voordoen in de nieuwbouw.”

Amstelhoek

Amstelhoek heeft relatief veel kleinere eengezinswoningen. Er is behoefte aan ruimere *eengezinswoningen* voor gezinnen, met name in het duurdere segment. Veel bewoners zijn *gehecht aan Amstelhoek* en blijven er dus ook graag wonen. Ook *betaalbare woningen voor jongeren/starters en grotere appartementen voor senioren zijn er weinig*, ook daar ligt een behoefte. Gezien de vergrijzing is er ook behoefte aan (wonen met) zorg dichtbij of op afroep, maar die voorzieningen zijn er nu niet. Het is dan ook de vraag of Amstelhoek groot genoeg is voor het realiseren van extra (zorg)voorzieningen en zorgwoningen.

Baambrugge

In Baambrugge staan vooral *eengezinswoningen*, en daar ligt ook de woonbehoefte van de inwoners. Jonge mensen trekken bijvoorbeeld naar de stad om te gaan studeren en komen

weer terug naar het dorp om te ‘settelen’. Zij zoeken dan een eengezinswoning, maar die zijn nauwelijks betaalbaar. Dat geldt ook voor jongeren/starters die in Baambrugge willen blijven. Veel eengezinswoningen in het dorp worden bewoond door één- of tweepersoonshuishoudens. Een deel daarvan is bereid om *door te stromen, als er een aantrekkelijk aanbod is. Daar liggen kansen*. Het behoud van voorzieningen is voor deze groep een aandachtspunt. Voor wonen met zorg is Baambrugge minder aantrekkelijk, omdat er weinig voorzieningen in het dorp zijn.

De Hoef

Ook De Hoef wordt gekenmerkt door relatief veel eengezinswoningen. De behoefte is vooral om *meer woningen beschikbaar te krijgen voor jongeren en starters, vaak kinderen van huidige bewoners* die graag in De Hoef willen (blijven) wonen. In De Hoef zijn weinig zorgvoorzieningen, maar dat is niet de belangrijkste reden voor het wegtrekken van ouderen naar bijvoorbeeld Uithoorn en Mijdrecht. Het probleem ligt meer in het woningaanbod: er zijn *te weinig aantrekkelijke woningen in De Hoef voor ouderen om naar door te stromen*.

“Het prettige aan mijn dorp is de saamhorigheid, behulpzaamheid, veel groen, er is een winkel, een dokterspraktijk, een dorps huis, sportaccommodaties, veel verenigingen, een bushalte”

Mijdrecht

Veel *jongeren wonen (nog) bij hun ouders* in Mijdrecht, op zoek naar betaalbare woningen die te weinig beschikbaar komen. Daarnaast is er een behoefte aan woningen voor ouderen om door te stromen. Mijdrecht heeft veel (zorg)voorzieningen en is daarom *geschikt voor wonen met zorg*. Daarnaast is de verwachting dat de doorstroming in Mijdrecht goed op gang kan komen op het moment dat er aantrekkelijke woningen voor ouderen vrij komen of gebouwd worden. Specifiek wordt in Mijdrecht ook een woonbehoefte van arbeidsmigranten gesignaleerd.

Vinkeveen

In Vinkeveen zijn veel eengezinswoningen, en daarom is er *behoefte aan meer variatie in het woningaanbod, met name voor doorstromende senioren*. Te denken valt aan aantrekkelijke grondgebonden seniorenwoningen. Daarmee zouden we de doorstroming in Vinkeveen op gang kunnen krijgen. *Ook woningen voor jongeren/starters* zijn hier wenselijk; *één- of tweekamerwoningen zijn nu nauwelijks aanwezig* in de voorraad.

Waverveen

Waverveen is een rustig lintdorp in de polder Groot Mijdrecht. De gemeente staat open voor medewerking van kleinschalige woningbouwinitiatieven in Waverveen. Hierbij worden de belangen van de inwoners en de ruimtelijke inpassing meegenomen in de afweging. In Waverveen zijn er *geen voorzieningen aanwezig*, het is om die reden *geen goede plek voor woon-zorgcomplexen*.

Wilnis

Er zijn en worden in Wilnis veel eengezinswoningen bijgebouwd (Maricken I en II). Voor de nieuwbouwprogramma's van de toekomst moet bedacht worden dat de *gezinnen die nu in Wilnis wonen straks behoefte krijgen aan zowel betaalbare woningen voor jongeren en passend woningen voor hun ouders*. De nadruk zal in het vervolg dus meer op appartementen liggen.




Ook is er nu al behoefte aan woningen voor ouderen (met en zonder zorg). Woonzorgcomplexen zijn enerzijds gewenst, maar er zijn ook weinig voorzieningen, dus dat is niet ideaal voor hulpbehoevende ouderen.



Uitvoeringsprogramma: wat gaan we doen?




Op verschillende plekken in de woonvisie hebben we benoemd 'hoe gaan we dat doen'? In dit uitvoeringsprogramma zetten we dit op een rij. We benoemen ook wie voor welke maatregel aan zet is en wanneer. De maatregelen waar de corporaties bij betrokken zijn komen (mogelijk) terug bij het maken van prestatieafspraken met in elk geval Cazas Wonen.

Toevoegen Nieuwbouw




Wat? 	Wie? 	Wanneer? 
<p><i>Doel 1: Woningtekort terugdringen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Realisatie 3.000 woningen t/m 2030 	Gemeente	Continu
<ul style="list-style-type: none"> Locaties benoemen en planvorming starten voor 1.800 woningen na 2030 	Gemeente	2025
<p><i>Doel 2: Nieuwbouw inzetten voor eigen woningzoekenden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Continueren Starterslening 	Gemeente	Continu
<ul style="list-style-type: none"> Vorrangsregels in beleidsregels van de huisvestingsverordening opnemen 	Gemeente	2025
<ul style="list-style-type: none"> In gesprek met ontwikkelaars en makelaars over aanbieden nieuwbouw voor woningzoekenden uit De Ronde Venen 	Gemeente, ontwikkelaars, makelaars	2025
<p><i>Doel 3: Betaalbare nieuwbouw</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Sturen op 30% sociale huur van de nieuwbouw: via omgevingsplannen, prestatieafspraken, anterieure overeenkomsten en Vereveningsfonds 	Gemeente	Continu
<ul style="list-style-type: none"> Sturen op 36% betaalbare koop en middenhuur: via omgevingsplannen en anterieure overeenkomsten 	Gemeente	Continu
<p><i>Doel 4: Bouwen voor doorstroming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Sturen op woningtypen en kwaliteit die aantrekkelijk is voor doorstromers: via omgevingsplannen, anterieure overeenkomsten en prestatieafspraken 	Gemeente	Continu
<ul style="list-style-type: none"> Verkennen van effectief pakket doorstroommaatregelen 	Gemeente, Cazas Wonen	2025

<p><i>Doel 5: Evenwichtige wijken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sturen op mix van woningtypen en prijsklassen: via omgevingsplannen, anterieure overeenkomsten en prestatieafspraken 	Gemeente	Continu
--	----------	---------




Bestaande woningen

Wat? 	Wie? 	Wanneer? 
<p><i>Doel 6: Lokale starters en doorstromers helpen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Opnemen voorrangregels voor woningzoekenden met binding aan De Ronde Venen in de huisvestingsverordening 	Gemeente	2025
<ul style="list-style-type: none"> • Evalueren pilot voorrang voor cruciale beroepsgroepen en op basis hiervan kiezen of/hoe de regeling voort te zetten 	Gemeente	2025
<ul style="list-style-type: none"> • Continuëren Starterslening 	Gemeente	Continu
<ul style="list-style-type: none"> • Verkennen van effectief pakket doorstroommaatregelen 	Gemeente, Cazas Wonen	2025
<p><i>Doel 7: Stijging percentage sociale huur naar minimaal 30%</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sturen op 30% sociale huur in de nieuwbouw 	Gemeente	Continu
<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken met Cazas Wonen over beperken van verkoop 	Gemeente, Cazas Wonen	Continu
<ul style="list-style-type: none"> • Plan van aanpak maken voor handhaving Wet betaalbare huur 	Gemeente	Q1 2025
<p><i>Doel 8: Benutten bestaande voorraad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Per geval en locatie maken we de afweging of woningdelen, splitsen en/of optoppen mogelijk en wenselijk is. 	Gemeente, Cazas Wonen	Continu
<ul style="list-style-type: none"> • Extra inzet op Friendswoningen 	Gemeente, Cazas Wonen	Continu

Wonen, zorg en aandachtsgroepen

Wat? 	Wie? 	Wanneer? 
<p><i>Doel 9: Iedereen heeft recht op een woonplek waar je jezelf kunt zijn en je veilig voelt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Via omgevingsplan, anterieure overeenkomsten en prestatieafspraken sturen op juist mix nieuwbouwprogramma (naar dorp, doelgroep, prijs, woningtypen, voorzieningen, openbare ruimte) 	Gemeente	Continu
<ul style="list-style-type: none"> Sturen op een gemengde samenstelling in complexen en/of in de wijk wat zorgvraag, huurprijs en soort woning betreft via nieuwbouwprogramma en in samenwerking met Cazas Wonen en zorgpartijen in de bestaande voorraad. 	Gemeente, Cazas Wonen	Continu
<ul style="list-style-type: none"> Sturen via de huisvestingsverordening dat de woningen terechtkomen bij de bewoners die daar het meest behoefte aan hebben. 	Gemeente	Continu

Duurzaam bouwen en wonen

Wat? 	Wie? 	Wanneer? 
<p><i>Doel 10: We bouwen en verbouwen duurzaam</i></p> <ul style="list-style-type: none"> We gaan steeds in gesprek met ontwikkelaars en corporaties over de duurzaamheidseisen uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen om te zorgen dat dit ambitieniveau minimaal gehaald wordt. 	Gemeente, Cazas Wonen, ontwikkelaars	Continu
<p><i>Doel 11: We verduurzamen bestaande woningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> We maken prestatieafspraken met de corporaties over het verduurzamen van de corporatievoorraad. 	Gemeente, Cazas Wonen	Continu

<ul style="list-style-type: none"> • We zetten de initiatieven voort om woningeigenaren te helpen en stimuleren: <ul style="list-style-type: none"> ○ Het Energieloket als centrale plek voor vragen en advies; ○ De Lokale Aanpak Isolatie voor mensen met een klein budget; ○ De Energiescan en Energiehulp Thuis door de Energieke Rondeveners <p>Periodiek evalueren we de initiatieven en bepalen of en hoe het effectiever kan.</p>	Gemeente	Continu
--	----------	---------

Begrippen- en afkortingenlijst

Afkortingenlijst

App: appartement

Egw: eengezinswoning

Hh: huishouden

Begrippenlijst

Appartement: een woning in een groter gebouw met gemeenschappelijke delen (entree, galerij, trap, lift).

Bestaande woningvoorraad: alle woningen die er op dit moment al zijn in onze gemeente.

Betaalbare koopwoning: een koopwoning tot €390.000 (prijspeil 2024; vastgesteld door het Rijk).

Cruciale beroepen: personeel van de politie, het onderwijs en de zorgorganisaties in De Ronde Venen.

Doorstromers: (oudere) huishoudens die nu in een ruime eengezinswoning wonen verhuizen naar een meer passende woning. Zo komt hun ruime woning vrij voor een gezinnen, die mogelijk weer wat achterlaten voor de starter.

Dure huurwoning (vrije sector): een huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder met een huur hoger dan €1.157,95.

Dure koopwoning: een koopwoning van meer dan €390.0000 (prijspeil 2024).

Eengezinswoning: een grondgebonden woning, er zijn geen woningen onder of boven de woning aanwezig.

Geclusterde woonvormen: onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen beslaan woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55+'ers.

Goedkope koopwoning: een koopwoning tot €300.000⁹.

Kernbinding: kernbinding is een voorrangregeling waarbij er in een aantal dorpen de mogelijkheid is om huurwoningen met voorrang aan te bieden aan mensen die binding hebben met het dorp.

⁹ Dit is een eigen definitie die we met jaarlijks met CPI indexeren.

Middenhuur woning (gereguleerd middensegment): een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder met een huur tussen de €879,66 en €1.157,95 (vastgesteld door het Rijk).

Nultredenwoning: reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Optoppen: optoppen is het toevoegen van woningen door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen.

Sociale huurwoning (gereguleerd laagsegment): een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder met een maximale huur van €879,66 (prijspeil 2024).

Starterslening: u bent een starter als u voor het eerst een woning wilt kopen. Als starter kan de koopsom van uw woning hoger zijn dan het maximale bedrag dat u bij de bank kunt lenen. U kunt dan, onder voorwaarden, geld lenen naast uw hypotheek. Zo vangt u het verschil tussen uw maximale hypotheek bedrag en de koopsom op.

Vereveningsfonds: bij kleine bouwplannen moet de initiatiefnemer op grond van de Verordening Sociale Woningbouw 2022 het verplichte aantal sociale huurwoningen compenseren met een afdracht aan het vereveningsfonds. De middelen gebruiken we om elders deze sociale huur alsnog te bouwen zodat in totaal minimaal 30% sociale huur wordt gerealiseerd.

Verhuisketen: een verhuisketen is een serie van aaneengeschakelde verhuizingen doordat een nieuwe woning wordt gerealiseerd of doordat een bestaande woning vrijkomt, bijvoorbeeld door overlijden van de bewoners of een verhuizing.

Woningdelen: er is sprake van woningdelen als meerdere huishoudens samen in één huis wonen. Dit is dus niet het geval als je met je partner samenwoont, maar wel als je met één of meer vrienden een huis deelt. Je deelt dan dus voorzieningen zoals een keuken, toilet en douche.

Woningsplitsen: woningsplitsing is het maken van meer dan één zelfstandige woning in een bestaande zelfstandige woning, bijvoorbeeld door een (grote) woning van drie verdiepingen per verdieping te splitsen in drie appartementen. Elk pand heeft dus alle eigen wezenlijke voorzieningen.

Zorggeschikte woningen: woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Het zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een stabiele internetverbinding voor domotica.

Bijlage 1: Projecten waarvoor betaalbaarheidseis niet van toepassing is

Bij sommige projecten die al in gang zijn gezet voldoen we wellicht niet aan de twee derde in het betaalbare segment, omdat hier al vergaande afspraken zijn gemaakt. Voor deze projecten geldt wel de eis om 30% sociale huurwoningen te realiseren of zijn er afspraken over een afdracht aan het vereveningsfonds. Hieronder is een lijst opgenomen van de projecten waarvoor deze uitzondering geldt. Projecten waar de raad al een kader of bestemmingsplan voor heeft vastgesteld zijn niet opgenomen in deze lijst.

Dorp	Project
Mijdrecht	Stationsweg 18
Mijdrecht	Bozenhoven 16A
Mijdrecht	Bozenhoven 36-40 - van Nieuwkerk
Mijdrecht	Bozenhoven 92-104 - Pand Biotrading
Mijdrecht	De Adelaar
Vinkeveen	VOBI
Baambrugge	De Zuwe Baambrugge
De Hoef	Westzijde 33 – Slachterij Wouters
De Hoef	De Hoef Oostzijde 55a
Amstelhoek	Pothuizen
Abcoude	Bon-gronden
Vinkeveen	Plashoeve

Tabel: Projecten waarvoor de betaalbaarheidseis niet van toepassing is