

1e Wijziging Woonvisie 2025

De raad van de gemeente De Ronde Venen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 03/20 van 5 maart 2020);

Besluit

Vast te stellen:

1e Wijziging Woonvisie 2025

Artikel I – De Woonvisie 2025 wordt gewijzigd als volgt:

A

Uitsnede paragraaf 3.1.1, **Betaalbaar wonen, huurmarkt**, pagina 26 tweede alinea, wordt gewijzigd als volgt:

Oude tekst	Nieuwe tekst
Voor de lage middeninkomens moet het makkelijker worden om een betaalbare woning te vinden. Hoewel de druk in deze markt volgens onderzoek niet te hoog is, ligt het knelpunt vooral bij de lage vrije sector huur tot € 800,-. Afspraken zijn nodig met ontwikkelaars en beleggers over de bouw van middel dure huur tot € 800,-. 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 (prijsspeil 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 doorstroomregeling waarbij voorrang gegeven wordt aan mensen die in de gemeente een sociale huurwoning achterlaten.	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 (prijsspeil 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 doorstroomregeling waarbij voorrang gegeven wordt aan mensen die in de gemeente een sociale huurwoning achterlaten.

B

Paragraaf 3.1.2, **Beschikbaarheid en diversiteit**, pagina 27 - 28, wordt gewijzigd als volgt:

Oude tekst	Nieuwe tekst
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.	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%. Voor toekomstige projecten vanaf 30 woningen, waar nog geen overeenkomst is gesloten, geldt het beleidsuitgangspunt om te streven naar 30% sociale huur. 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 schief 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.

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.

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.

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 schief 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

<p><i>Beleidsuitgangspunten "beschikbaarheid en diversiteit" samengevat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aandeel sociale huurwoningen in De Ronde Venen moet minimaal gelijk blijven op 24% en mag groeien naar 30% • Voor toekomstige projecten vanaf 30 woningen, waar nog geen overeenkomst is gesloten, moet gestreefd worden naar 30% sociale huur • Scheef wonen tegengaan ten behoeve van beschikbaarheid (zie ook "betaalbaarheid") • Vraaggericht bouwen: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ Doorstroming voor gezinnen binnen gemeente en vanuit regio door tegevoet te komen aan vraag naar woningen van € 300.000 – 500.000 ○ Jonge gezinnen aantrekken door bouw van goedkopere woningen onder de € 200.000 	<p>minste 15% als goedkope koop (danwel in de middeldure huursector) moet worden gerealiseerd.</p> <p>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.</p> <p><i>Beleidsuitgangspunten "beschikbaarheid en diversiteit" samengevat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ Doorstroming voor gezinnen binnen gemeente en vanuit regio door tegevoet te komen aan vraag naar woningen van € 300.000 – 500.000 ○ Jonge gezinnen aantrekken door bouw van goedkopere woningen onder de € 200.000
---	---

C

Paragraaf 4.2, **Beschikbaarheid en diversiteit**, pagina 38, wordt gewijzigd als volgt:

Oude tekst			Nieuwe tekst		
<p>Aandeel sociale huurwoningen in De Ronde Venen moet minimaal gelijk blijven op 24% en mag groeien naar 30%</p> <p>Voor toekomstige projecten vanaf 30 woningen, waar nog geen overeenkomst is gesloten, moet gestreefd worden naar 30% sociale huur</p>			<p>Aandeel sociale huurwoningen in De Ronde Venen moet minimaal gelijk blijven op 24% en mag groeien naar 30%.</p> <p>Bij elk nieuwbouwproject, waar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, bedraagt het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%.</p> <p>Bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen wordt, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend ten minste 15% in de middeldure huursector, danwel als goedkope koop gerealiseerd.</p>		
<i>Acties/ instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>	<i>Acties/ Instrumenten</i>	<i>Wie</i>	<i>Welke rol?</i>
Potentiele ontwikkellocaties in beeld brengen	Gemeente	Faciliterend	Potentiele ontwikkellocaties in beeld brengen	Gemeente	Faciliterend

Bouw van sociale huurwoningen	Corporatie	Uitvoerend	Bouw van sociale huurwoningen	Corporatie	Uitvoerend
Afspraken met ontwikkelaars en initiatiefnemers over programma	Gemeente, ontwikkelaars	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	Onderzoeken welke instrumenten in te zetten zijn om te sturen op het streefpercentage	Gemeente	Sturend

Artikel II - Citeertitel en inwerkingtreding

1. Dit besluit wordt aangehaald als "1e Wijziging Woonvisie 2025";
2. Dit besluit treedt in werking op de dag na publicatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d. 5 maart 2020.

*De raad voornoemd,
de griffier,*

de voorzitter,