

Woonvisie met zorgcomponent Eemnes 2024-2028

Vastgesteld door de gemeenteraad van Eemnes d.d. 29 januari 2024

Dit betreft een bestuurlijke samenvatting. Voor het volledige document wordt verwezen naar de bijlage bij deze publicatie.

Samenvatting

Thema 1. De identiteit van Eemnes

- Eemnes is een groene en rustige gemeente met een dorps karakter, waar mensen naar elkaar omkijken en waar veel saamhorigheid is.
- We kiezen voor een gestage en gevarieerde groei met voor iedere Eemnesser een passende- en betaalbare woning.

Thema 2. Betaalbaar wonen in Eemnes

- Van de nieuwe woningen is 66% betaalbaar: koop tot € 390.000,- en huur tot € 1.123,-.
- We zetten extra in op goedkope koop tot € 270.000,- en huur tot € 647,-.
- We groeien naar 30% sociale huurwoningen in Eemnes.
- We benutten kansen en ruimte in de bestaande wijken door verdichten, voordeurdelen, splitsing e.d.
- We wijzen lokaal toe: betaalbare woningen moeten ten goede komen aan mensen die binding hebben met Eemnes.

Thema 3. Prettig oud worden in Eemnes

- Passende seniorenhuisvesting die rekening houdt met verschillende wensen en behoeften van senioren.
- 40% van de nieuwbouwwoningen is levensloopbestendig, huur en koop.
- We onderzoeken de kansen voor seniorhuisvesting nabij voorzieningen.
- We maken beleid om o.a. (pre)mantelzorgwoningen en hofjeswoningen in het buitengebied mogelijk te maken.

Thema 4. Samen voor elkaar in Eemnes

- Samen met de woningcorporatie en zorg- en welzijnsaanbieders realiseren we meer geclusterde woonvormen voor gemengde doelgroepen als senioren, aandachtsgroepen en jongeren.
- We richten ons op preventie zodat mensen langer gezond zelfstandig kunnen blijven wonen.
- We stimuleren zorg voor elkaar en plekken om elkaar te kunnen ontmoeten.

Thema 5. Goed leven in Eemnes

- In Zuidpolder-Zuid komt een plek voor laagdrempelige ontmoeting.
- We bouwen duurzame woningen en laten groen meegroeien.
- We zetten extra in op verduurzaming van het particuliere woningbezit.
- De openbare ruimte is groen, biodivers, klimaatadaptief en voor iedereen toegankelijk.

Kwalitatief toetsingskader nieuwbouw

Nieuwbouw moet bijdragen aan het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad binnen de gemeente (we willen toegroeien naar 30%). Maar ook woningen in het middensegment zijn nodig om de doorstroming te bevorderen en de slaagkans van woningzoekenden met een middeninkomen te vergroten. Het toevoegen van woningen in het betaalbare segment heeft onze prioriteit.

Onderstaand kwalitatief kader geldt als randvoorwaarde voor elk nieuwbouwplan dat 3 of meer woningen oplevert in de periode tot en met 2030.

	Segment	Huur	Koop	% nieuw- bouw
Cat. 1	Totaal sociale segment	Tot €808,06	-	35%
Cat. 1a	Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens	Tot €647,19	-	20%



Cat. 1b	Sociale huur vanaf eerste aftoppingsgrens	€647,19 tot €808,06	-	10%
Cat. 1c	Sociale koop		Tot €270.000	5%
Cat. 2	Totaal midden segment	€808,06 tot €1.123,13	Tot €390.000	31%
Cat. 2a	Middeldure huur	€808,06 tot €1.123,13	-	10%
Cat. 2b	Betaalbare koop	-	Van €270.000 tot €390.000	21%
Cat. 3	Totaal NHG-grens	-	Van € 390.000 tot € 425.000***	4%
Cat. 4	Vrije sector**	Vanaf €1.123,13	Vanaf €425.000***	30%
	Aandeel levensloopgeschied/nultreden			40%

*De percentages van categorie 2a en 2b zijn uitwisselbaar.

**Realisatie van meer sociaal en middensegment is zonder ontheffing mogelijk.

***Dit betreft een typefout, de NHG-grens voor 2024 is door het Rijk vastgesteld op € 435.000