gemeente
Zuidplas

Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst

Actualisatie van de Woonvisie 2025

Vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2025

Voorwoord

Dorps wonen midden in de Randstad kan in de gemeente Zuidplas. Zuidplas is daar trots op en koestert dat. Tegelijk heeft de gemeente een grote bouwopgave met de ontwikkeling van een nieuw dorp. Daarmee biedt de gemeente kansen om zowel kwantitatief als kwalitatief bij te dragen aan de woningbouwopgave van de randstad.

Ook blijven we werken aan de ontwikkelingen in ieder dorp. Zuidplas wil inclusief zijn en huisvesting voor iedereen realiseren. Daarbij richt de gemeente zich de komende periode vooral op het vergroten van het aanbod waar de vraag het grootst is, namelijk betaalbare woningen voor (koop)starters en huisvesting voor ouderen. We bevorderen de doorstroming in de bestaande voorraad, zodat er weer passende woningen voor doelgroepen vrijkomen. Om binnen afzienbare tijd bij te dragen aan het probleem op de woningmarkt kijken we naar flexibele woonconcepten en dragen we bij aan de huisvesting van aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

De gemeente faciliteert de energietransitie en het isoleren van woningen. Naast duurzaamheid heeft wonen ook raakvlakken met leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, wonen en zorg. Deze onderwerpen komen kort aanbod in deze actualisatie en worden straks verder uitgewerkt in een gemeentelijk volkshuisvestelijk programma.

Deze visie betreft een beperkte noodzakelijke actualisatie op de woonvisie vastgesteld in 2019. Deze visie heeft naar verwachting een tijdelijk karakter met oog op het wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, waarna we overgaan op een volkshuisvestelijk programma. De inhoud kan gebruikt worden als toetsingskader voor de programmatische invulling van nieuwbouw en de te maken prestatieafspraken met woningcorporaties.

Jan Willem Schuurman
Wethouder Wonen, 2025

Dorps wonen midden in de Randstad

Inhoudsopgave

1. Inleiding **05**

Deel 1 De volkshuisvestelijke opgave **09**

2. Een divers, betaalbaar en flexibel woningaanbod **10**
2.1 bevolkingsontwikkeling 10
2.2 huishoudensontwikkeling 11
2.3 doelgroepen 11

3. Sociale doelgroep **13**
3.1 Wat zien we? 13
3.2 Wat willen we? 13
3.3 Wat doen we? 15
3.3.1 Raamovereenkomst prestatieafspraken
3.3.2 Doelgroepen- en huisvestingsverordening
3.3.3 Grondexploitatie en achtervang

4. Middeninkomens **18**
4.1 Wat zien we? 18
4.2 Wat willen we? 18
4.2.1 Middenhuur
4.2.2 Betaalbare koop
4.2.3 Actuele ontwikkelingen
4.3 Wat doen we? 21

5. Aandachtsgroepen **24**
5.1 Starters 24
5.1.1 Wat zien we?
5.1.2 Wat willen we?
5.1.3 Wat doen we?
5.2 Ouderen 26
5.2.1 Wat zien we?
5.2.2 Wat willen we?
5.2.3 Wat doen we?
5.3 Begeleid, beschut of beschermd zelfstandig wonen 29
5.3.1 Wat zien we?
5.3.2 Wat willen we?
5.3.3 Wat doen we?
5.4 Arbeidsmigranten 30
5.4.1 Wat zien we?
5.4.2 Wat willen we?
5.4.3 Wat doen we?
5.5 Woonwagenbewoners 32
5.5.1 Wat zien we?
5.5.2 Wat willen we?
5.5.3 Wat doen we?

Inhoudsopgave

Deel 2 Duurzame kwaliteit 34

6. Meer dan ‘vier muren en een dak’ 35

7. Duurzaam wonen 37
7.1 Wat zien we? 37
7.2 Wat willen we? 38
7.3 Wat doen we? 39

8. Experimenten wonen en samenleven 41
8.1 Wat zien we? 41
8.2 Wat willen we? 42
8.3 Wat doen we? 43

Deel 3 Hoe gaan we verder? 45

9. Samenwerking 46
9.1 rijksoverheid 46
9.2 provincie Zuid-Holland 48
9.3 regio Midden-Holland 49
9.4 woningcorporaties en huurdersorganisaties 49
9.5 marktpartijen 50
9.6 inwoners 50

10. Doorontwikkeling 52
10.1 (nog) geen nieuw beleid 52
10.2 Van woonvisie naar volkshuisvestelijk programma 52
10.3 Globaal tijdpad 53

Bijlage 1
Van woonvisie naar volkshuisvestelijk programma 55

Bijlage 2
Addendum Woonvisie 2025 59

1. Inleiding

Op 23 januari 2019 stelde de gemeenteraad van Zuidplas de *Woonvisie 2025 'Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst'* vast. Het jaar 2025 is in deze woonvisie geen harde einddatum, maar een stip op de horizon. De Woonvisie 2025 zou richtinggevend zijn en aangescherpt kunnen worden op het moment dat het nodig is. Destijds was dat een legitieme keuze. Door een wetswijziging is die keuze echter niet langer houdbaar.

1.1 Aanleiding en doel actualisatie

Het wettelijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Woningwet. Op grond van deze wet is de gemeenteraad verplicht om het woonbeleid actueel te houden en te verankeren in een woonvisie. Sinds 1 januari 2022 staat in de Woningwet (artikel 42, eerste lid) dat het beleid in deze woonvisie voor maximaal vijf jaar mag worden vastgelegd. Voor de Woonvisie 2025 is die termijn in januari 2024 verstreken.

De Woonvisie 2025 is dus wettelijk gezien verouderd. Dat is de primaire aanleiding voor deze actualisatie. Daarnaast zijn er in de afgelopen vijf jaar belangrijke bestuurlijke stappen gezet, die nog niet in de woonvisie zijn verankerd. Zo hebben we een omgevingsvisie en een warmte-transitievisie vastgesteld, en hebben de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 geleid tot een nieuw coalitieakkoord en collegeprogramma.

Deze ontwikkelingen hebben niet voor fundamentele koerswijzigingen gezorgd: in grote lijnen volgen we nog steeds het pad dat in de Woonvisie 2025 is uitgestippeld.
De functie van deze actualisatie is daarom vooral om de woonvisie weer 'bij de tijd' te brengen: de geactualiseerde woonvisie 2025 geeft een overzicht van recente ontwikkelingen en data, maar bevat geen nieuw beleid. Deze actualisatie is ter vervanging van de huidige Woonvisie 2025 (2019) waarbij het addendum op de Woonvisie (vastgesteld in 2023) onderdeel is en blijft van deze actualisatie. De regionaal op te stellen woonzorgvisie is geen integraal onderdeel van deze actualisatie, en moet gezien worden als een adviesstuk voor de lokale uitwerking in het volkshuisvestelijke programma straks.
De vaststelling van deze geactualiseerde woonvisie door de gemeenteraad zorgt ervoor dat Zuidplas weer voldoet aan de wettelijke verplichting om het woonbeleid actueel te houden.

1.2 Perspectief

In principe kan deze geactualiseerde woonvisie weer vijf jaar mee, waardoor het jaar 2030 de nieuwe stip op de horizon zou kunnen zijn. Het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting maakt het echter aannemelijk, dat de geactualiseerde woonvisie al eerder komt te vervallen in een

volkshuisvestelijk programma. Met deze wet is een woonvisie namelijk niet meer nodig.

De bedoeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting is dat Rijk, provincies en gemeenten als één overheid, onder regie van het Rijk gaan samenwerken aan de bestrijding van het woningtekort en de huisvesting van aandachtsgroepen. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, moet de gemeente de woonvisie gaan vervangen door een volkshuisvestings-programma onder de omgevingsvisie. Het Rijk en mogelijk ook de Provincie zullen instructies geven voor de inhoud van dat programma, en daarmee voor het te voeren beleid. Op het moment van schrijven van deze actualisatie (najaar 2024) is het wetsvoorstel nog in behandeling en verwachten we het volkshuisvestingsprogramma in 2026-2027 te gaan vormgeven.

Vooruitlopend daarop hebben we in 2024 de actuele en verwachte toekomstige woningbehoefte opnieuw in kaart laten brengen[1]. Daarnaast zijn we bezig met de uitwerking van de omgevingsvisie in gebiedspaspoorten voor de vier bestaande dorpen, en werken we in regionaal verband aan een visie op wonen en zorg. De uitkomsten van deze parallelle processen zullen te zijner tijd ook in het volkshuisvestelijk programma worden verwerkt.

Deze geactualiseerde Woonvisie 2025 overbrugt de periode tot de vaststelling van het volkshuisvestelijk programma, en sluit inhoudelijk aan op het Coalitieakkoord en Collegeprogramma 2022-2026. Het is een keuze om deze actualisatie voor een korte periode te laten gelden.

1.3 Leeswijzer

Bij deze actualisatie is zoveel mogelijk aangesloten op de structuur van de oorspronkelijke Woonvisie 2025, maar wordt ook al geanticipeerd op de Wet versterking regie volkshuisvesting, bijvoorbeeld door een apart hoofdstuk 'Aandachtsgroepen' op te nemen.

Evenals de oorspronkelijke Woonvisie 2025, is elk hoofdstuk in deel I en deel II van deze actualisatie opgebouwd rondom drie centrale vragen:

1. Wat zien we?
2. Wat willen we?
3. Wat doen we?

Deel III bestaat uit een omgevingsanalyse (met wie werken we samen bij de realisatie van de woonvisie) en een doorkijk naar het proces dat in 2025 of 2026 zal starten. Dat vervolgproces zal ongeveer twee jaar later resulteren in de vaststelling van een volkshuisvestelijk programma.

Bijlage 1 maakt inzichtelijk in hoeverre ons lokale woonbeleid nu al voldoet aan de eisen die de 'regiewet' daar mogelijk

1. Woningbehoefteonderzoek gemeente Zuidplas, RIGO research en advies, oktober 2024.

aan gaat stellen. In bijlage 2 is tot slot het Addendum 2023 opgenomen, waarmee tabel 4 op pagina 28 van de oorspronkelijke Woonvisie 2025 eerder al is geactualiseerd.

Opbouw van de woonvisie				
Oorspronkelijke Woonvisie 2025		**Geactualiseerde Woonvisie 2025**		
H1	Waarom een woonvisie?	Inleiding		
H2	Wonen in Zuidplas			
H3	Een divers, flexibel en betaalbaar woningaanbod	Deel I De volkshuisvestelijke opgave	H2	Een divers, betaalbaar en flexibel woningaanbod
			H3	Sociale doelgroep
			H4	Middeninkomens
			H5	Aandachtsgroepen
H4	Duurzaam wonen	Deel II Duurzame kwaliteit	H6	Meer dan 'vier muren en een dak'
			H7	Duurzaam wonen
H5	Experimenten wonen en samenleven		H8	Experimenten wonen en samenleven
H6	Hoe gaan we verder?	Deel III Hoe gaan we verder?	H9	Samenwerking
			H10	Doorontwikkeling
Bijlage 1	Lijst genodigden participatiebijeenkomsten	Bijlage 1		Van woonvisie naar volkshuisvestingsprogramma
Bijlage 2	Cijfers uit tabellenboek onderzoek 'Inzicht in bouwopgaven voor Zuidplas'	Bijlage 2		Addendum Woonvisie 2025 uit oktober 2023

De belangrijkste inhoudelijke verschillen tussen de oorspronkelijke Woonvisie 2025 en deze actualisatie zijn dat er:

a. Meestal niet meer verwezen wordt naar het woningbehoefteonderzoek van Atrivé, en andere onderzoeken die in 2018 en daarvoor zijn uitgevoerd. Het volkshuisvestelijk programma zal mede worden gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek van RIGO uit 2024. In deze actualisatie wordt daar al beperkt naar verwezen. Het onderzoek van RIGO geeft geen aanleiding tot fundamentele wijzigingen in de woningbouwprogrammering en het woonbeleid.

b. In de actualisatie niet meer expliciet wordt stilgestaan bij de identiteit en specifieke kwaliteiten van Zuidplas. Het streven naar behoud en versterking van het groene en dorpse woonmilieu is inmiddels stevig verankerd in de omgevingsvisie en het coalitieakkoord, en wordt voor deze geactualiseerde woonvisie als een vanzelfsprekend kader beschouwd.

c. In lijn met recente ontwikkelingen bij de actualisatie er meer aandacht is voor starters, woningzoekenden met een middeninkomen en aandachtsgroepen (voorheen bijzondere doelgroepen).

DEEL 1

De volkshuisvestelijke opgave

"Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid."

Artikel 22, tweede lid van de Grondwet

2. Een divers, betaalbaar en flexibel woningaanbod

Een belangrijke ambitie uit ons Coalitieakkoord en Collegeprogramma 2022-2026 is dat we streven naar een passend en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen binnen Zuidplas. De ontwikkeling van een vijfde dorp (Cortelande) in het middengebied biedt daar extra ruimte voor, zodat we ook een bijdrage kunnen leveren aan het inlopen van het (boven)regionale woningtekort.

Kleine woningen, wonen met zorg, eengezinswoningen, patiowoningen, eco-woningen, sociale huurwoningen, tijdelijke huisvesting, vrijstaande woningen et cetera, een flexibel en gedifferentieerd woningaanbod in diverse prijsklassen is beschikbaar, zodat Zuidplas interessant is voor een brede groep woonconsumenten die in een dorps woonmilieu wil wonen.

2.1 Bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2018 had Zuidplas 41.570 inwoners. Uitgaande van de toen bekende plancapaciteit, werd ervan uitgegaan dat het aantal inwoners tot het jaar 2040 sterk zou toenemen. Aangenomen werd dat Zuidplas in 2030 ongeveer 45.000 tot 48.000 inwoners zou hebben.

Op 1 januari 2024 had Zuidplas volgens het CBS 47.843 inwoners. Daarmee zitten we nu al aan de bovenkant van de bandbreedte van de prognose uit 2018. In de periode tot 2040 worden er volgens het woningbouwprogramma nog ongeveer 10.000 woningen bijgebouwd, waardoor de bevolking verder zal toenemen.

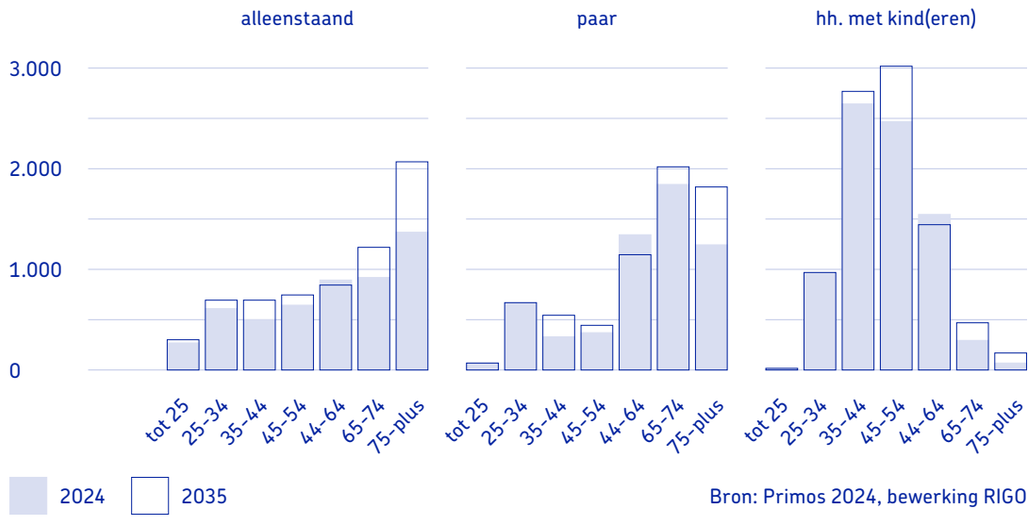
2.2 Huishoudensontwikkeling

Per 1 januari 2018 woonden er iets meer dan 17.000 huishoudens in Zuidplas, waarvan ruim 40% een gezin met kinderen was.

Per 1 januari 2024 telde Zuidplas volgens het CBS 19.433 huishoudens. Daarvan is 42% een gezin met kinderen. Het aandeel gezinnen in het totaal aantal huishoudens is de afgelopen jaren dus nog licht gegroeid.

De komende decennia wordt voor de gemeente Zuidplas een voortgaande groei van het aantal huishoudens verwacht. De meest recente Primos prognose (uit 2024) voorspelt tussen 2024 en 2035 een toename met 2.880 huishoudens, oftewel een gemiddelde jaarlijkse groei van 262. Dit is nagenoeg hetzelfde groeitempo als de afgelopen twaalf jaar. Na 2035 zal deze groei naar verwachting aanhouden.

De onderstaande figuur uit het rapport van RIGO laat zien dat de komende 10 jaar ook een verdere groei van het aantal gezinnen wordt verwacht, zij het dat dit vooral 'gevorderde' gezinnen zullen zijn in de leeftijdsgroep 45-54 jaar. De thuiswonende kinderen in deze gezinnen zullen overwegend ouder zijn dan 12 jaar.



Figuur 1: Ontwikkeling van de huishoudens in Zuidplas volgens Primos.

2.3 Doelgroepen

Zuidplas wil een thuis bieden aan iedereen die graag in een centraal gelegen, dorps en groen woonmilieu wil wonen. Niet alle woningzoekenden kunnen die wens op eigen kracht realiseren. In ons lokale woonbeleid krijgen een aantal doelgroepen daarom extra aandacht.

In algemene zin zijn dat de woningzoekenden met een lager- en middeninkomen, die samen goed zijn voor ongeveer de helft van de totale woningvraag.

Binnen deze groep kan een aantal subgroepen worden onderscheiden. Door de Rijksoverheid worden deze subgroepen aangeduid als 'aandachtsgroepen'. Het gaat om mensen die nóg minder kansen hebben op de woningmarkt dan anderen, omdat ze zich in een kwetsbare positie bevinden. Op deze aandachtsgroepen gaan we vanaf hoofdstuk 5 verder in. In hoofdstuk 3 en 4 staan allereerst de hoofdgroepen 'sociale doelgroep' en 'middeninkomens' centraal.

3. De sociale doelgroep

Woningzoekenden met een (gezamenlijk) jaarinkomen tot € 52.671[2] behoren tot de doelgroep van de sociale huursector. Dat is door de rijksoverheid -mede op basis van EU regels- zo bepaald.

3.1 Wat zien we?

In 2018 behoorde ongeveer 36% van de bevolking van Zuidplas tot de sociale doelgroep, tegen 45% gemiddeld in Nederland[3]. Van de sociale doelgroep in Zuidplas woonde meer dan de helft in een corporatiewoning. Bijna 30% woonde in een koopwoning en 6% huurde een woning op de particuliere markt. Van 9% van de sociale doelgroep was onbekend waar ze woonden.

Op grond van de prognose uit 2018 zou het percentage huishoudens in Zuidplas dat tot de sociale doelgroep behoort, ongeveer gelijk moeten zijn gebleven. Dat wordt bevestigd in het onderzoek van RIGO; in 2024 behoort 37% van de huishoudens in Zuidplas tot de doelgroep sociale huur.

In de praktijk zien de lokale corporaties dat ongeveer 60% van de actief woningzoekenden in 2024 is aangewezen op het aanbod van woningen met een huur tot aan de aftoppingsgrenzen (ca. € 650-€ 700, prijspeil 2024). Woningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen[4] en de liberalisatiegrens (€ 879,66 in 2024)[5] zijn wettelijk gezien passend voor ongeveer 40% van de actief woningzoekenden.

3.2 Wat willen we?

Anno 2024 spelen de woningcorporaties nog steeds een grote rol bij de huisvesting van de sociale doelgroep in Zuidplas. Corporaties zijn wettelijk verplicht om hun woningen 'passend' toe te wijzen. Vrij vertaald gaat het er dan om dat de huishoudens met de laagste inkomens in de goedkoopste woningen kunnen wonen. Slechts in een beperkt aantal gevallen kan daarvan worden afgeweken. Het is daarom essentieel dat woningcorporaties voldoende betaalbare woningen aanbieden om in de behoefte van de doelgroep te voorzien.

Als gemeente willen we daar letterlijk en figuurlijk ruimte voor bieden. In het Coalitieakkoord 2022-2026 hebben we vastgelegd dat we -conform de oorspronkelijke Woonvisie 2025- op lange termijn streven naar een aandeel van 28% sociale huur in de totale woningvoorraad. In Nieuwerkerk aan den IJssel willen we niet onder de 'ijzeren voorraad' van 2.000 sociale huurwoningen zakken.

In 2021 bedroeg het aandeel gereguleerde (sociale) huur in de totale woningvoorraad van Zuidplas volgens het CBS 27%[6]. In 2024 kwamen we op basis van eigen gegevens uit op een aandeel van 24%. Hierin zijn de kleine particuliere

2. Prijspeil 2024. De inkomensgrenzen worden jaarlijks per 1 januari aangepast. Afhankelijk van leeftijd en huishoudenssamenstelling kan een lagere inkomensgrens gelden. Actuele informatie is te vinden op: Infographic toewijzen van woningen | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland
3. Staat van de volkshuisvesting 2017, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties.
4. Voor huishoudens van 3 of meer personen geldt een hogere aftoppingsgrens dan voor kleine huishoudens. Ook de leeftijd en andere persoonlijke omstandigheden van de woningzoekende kunnen van invloed zijn op wat wettelijk als een (financieel) 'passende' woning wordt gezien.
5. Door de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 markeert de liberalisatiegrens niet langer de bovenkant van de sociale huursector maar de bovengrens van het betaalbare huursegment (sociaal+middelduur). De liberalisatiegrens zoals hier bedoeld (bovengrens sociale huursegment) zal in het vervolg waarschijnlijk worden aangeduid met de term 'maximale lage huurgrens'.
6. CBS, Gereguleerde huurwoningen, 2021. In dit onderzoek zijn alle zelfstandige woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens meegenomen, zowel corporatiewoningen als particuliere huurwoningen.

verhuurders echter niet meegenomen[7]. Het onderzoek van RIGO komt inclusief deze particuliere sociale huurwoningen uit op een aandeel van 28% in 2024.

In het Collegeprogramma 2022-2026 hebben we opgenomen dat de gemeente blijft streven naar het realiseren van 30% sociale huur in de nieuwbouw. Die ambitie is ook verankerd in de *Regionale realisatieagenda wonen-Regio Midden-Holland (regionale woondeal)* van 14 maart 2023, en in het addendum bij de Woonvisie 2025 dat de gemeenteraad op 24 oktober 2023 heeft vastgesteld.

In het woningbouwprogramma 2023 t/m 2032 is bruto 30% sociale huur geprogrammeerd. Doordat nieuwbouw soms vooraf wordt gegaan door sloop, is het aandeel sociale huur in het woningbouwprogramma netto 27%, ofwel 1.310 woningen.

De *Notitie sociale woningbouw* uit april 2024 rekent voor, dat de doelstelling van 28% sociale huur in de voorraad in de periode tot en met 2032 -met name om financiële redenen- nog niet haalbaar is. Daarvoor zou het woningbouwprogramma in deze periode voor circa 50% uit sociale huurwoningen moeten bestaan. Zowel de gemeentelijke grondexploitatie als de investeringscapaciteit van corporaties laten dat niet toe. Daarnaast is het voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de nieuwe buurten en wijken beter om gevarieerder te bouwen.

Door deze omstandigheden zal het aandeel van 28% sociale huur van corporaties in de totale woningvoorraad waarschijnlijk pas ruim na 2032 worden gerealiseerd.
De bestuurlijke afspraken bieden daar ruimte voor: in de regionale woondeal staat dat het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad een ingroeimodel is en niet persé per 2030 bereikt hoeft te zijn.

7. Notitie sociale woningbouw Zuidplas, 8 april 2024.

Dat neemt niet weg dat er een grote maatschappelijke behoefte is aan (meer) sociale huurwoningen, niet in de laatste plaats vanwege de extramuralisering van de langdurige zorg[8]. Die kan in de knel komen als er onvoldoende sociale huurwoningen worden toegevoegd. Het onderzoek van RIGO uit 2024 wijst uit dat er tot 2045 in Zuidplas nog ruim 1.000 extra sociale huurwoningen nodig zijn. In de *Raamovereenkomst prestatieafspraken 2024-2028 gemeente Zuidplas* hebben we al afspraken gemaakt over de toevoeging van ca. 700 sociale huurwoningen.

3.3 Wat doen we?

In lijn met de regionale woondeal hebben we in ons **woningbouwprogramma** meer sociale huurwoningen opgenomen dan we nu in voorraad hebben. Het woningbouwprogramma borgen we in de bestemmingsplannen c.q. het omgevingsplan.

De in 3.2 beschreven ambities werken we uit in **prestatieafspraken** met de in onze gemeente werkzame woningcorporaties en huurdersorganisaties. Corporaties zijn wettelijk verplicht om naar redelijkheid bij te dragen aan de realisatie van de gemeentelijke woonvisie. 'Naar redelijkheid' heeft daarbij vooral betrekking op de investeringscapaciteit van de corporaties. Daarnaast moet er voldaan zijn aan randvoorwaarden, zoals de beschikbaarheid van voldoende woningbouwlocaties.

Overigens investeren corporaties niet alleen in nieuwbouw, maar ook in de betaalbaarheid en verduurzaming van hun bestaande woningen, en in de leefbaarheid van (de directe omgeving van) hun complexen. Daarbij moeten keuzes worden gemaakt: maximaal inzetten op verduurzaming betekent bijvoorbeeld dat er minder geld is voor nieuwbouw. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente maken deze keuzes in samenspraak, waarbij alle partijen volgens de wet gelijkwaardig zijn. Prestatieafspraken kunnen dus niet eenzijdig worden afgedwongen, maar vereisen instemming van tenminste twee van de drie betrokken partijen.

3.3.1 Raamovereenkomst prestatieafspraken 2024-2028

Op 2 juli 2024 ondertekende de gemeente de *Raamovereenkomst prestatieafspraken 2024-2028* met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. In deze overeenkomst zijn de afspraken over de volkshuisvestelijke inzet van Mozaïek wonen, Woonpartners Midden-Holland, Woonbron en Stedelink voor de komende vier jaar op hoofdlijnen vastgelegd. In de jaarlijkse prestatieafsprakencyclus worden deze afspraken per corporatie verder uitgewerkt.

8. Hiermee wordt bedoeld dat het aantal 'bedden' in zorg- en opvangvoorzieningen wordt afgebouwd of niet meer meegroeit met de behoefte, waardoor kwetsbare mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen of sneller weer uitstromen naar een eigen woning.

De raamovereenkomst is gebaseerd op de oorspronkelijke Woonvisie 2025, en sluit aan bij andere relevante bestuurlijke kaders en aangenomen moties over het evenredig verdelen van schaarse woningen (motie MO24, 2023) en het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt (motie MO41, 2023).

De focus van de raamovereenkomst ligt op het beheer (incl. verduurzaming) van de bestaande woningvoorraad en uitbreiding van sociale huurwoningen in Zuidplas. Middenhuur[9] en flexwoningen zijn hier secundair in opgenomen, namelijk op het moment dat daar investeringsmogelijkheden voor zijn. Verder is in de raamovereenkomst vastgelegd dat verkoop van corporatiewoningen (gezien het vrij lage aandeel sociale huur in Zuidplas) in principe onwenselijk, maar onder voorwaarden wel mogelijk is.

In 3.1 gaven we al aan dat momenteel ongeveer 60% van de actief woningzoekenden aangewezen is op een woning met een huur tot aan de aftoppingsgrenzen en 40% in aanmerking komt voor een duurdere sociale huurwoning. In de Raamovereenkomst 2024-2028 is hierop ingespeeld door de betaalbaarheidsdoelstelling uit de Woonvisie 2025 bij te stellen, zodat het aanbod van corporatiewoningen beter aansluit op de mogelijkheden van actief woningzoekenden met een 'hoger sociaal' of lager middeninkomen[10].

3.3.2 Doelgroepenverordening en huisvestingsverordening

Bij de gewenste groei van de voorraad sociale huurwoningen spelen ook particuliere grondeigenaren en ontwikkelaars een rol. Waar de wet- en regelgeving (onder andere in de vorm van een landelijke geschillenregeling) de gemeente ruggensteun biedt bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties, is dat voor particuliere ontwikkelaars niet het geval.

De samenwerking met particuliere ontwikkelaars berust op private overeenkomsten, die in beginsel alleen tot stand komen als alle partijen erachter staan. De gemeente heeft daarbij wel een stok achter de deur in de vorm van een doelgroepenverordening. Die bevat regels voor de aanvangshuur van (particuliere) sociale huurwoningen en de indexatie daarvan, regels voor de inkomensdoelgroepen aan wie deze woningen kunnen worden toegewezen en een termijn waarbinnen de woning als sociale huurwoning in stand moet worden gehouden.

De toewijzingsregels zijn ook opgenomen in de huisvestingsverordening. Waar de **doelgroepenverordening** alleen van toepassing is (en mag zijn) op nieuwbouw, kan via de **huisvestingsverordening** ook worden gestuurd op de toewijzing van bestaande (particuliere) sociale huurwoningen.

9. Bij de vaststelling van de Woonvisie 2025 (in januari 2019) was het -door een eerdere wijziging van de Woningwet- voor corporaties vrijwel onmogelijk om te investeren in middenhuur. Inmiddels zijn de regels weer versoepeld: op grond van de Nationale Prestatieafspraken uit 2022 zou ruim 15% van de nieuwbouwproductie van corporaties uit middeldure huurwoningen mogen bestaan. Ook hier noopt de beperkte investeringscapaciteit van corporaties echter tot het maken van keuzes.

10. In de oorspronkelijke Woonvisie 2025 staat het streven dat 75% van de sociale huurvoorraad in Zuidplas onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar moet zijn. In de raamovereenkomst is hiervan afgeweken. Dit streven is aangepast naar 70% van de netto-huren van de sociale woningvoorraad in Zuidplas. Het college van B&W heeft deze raamovereenkomst op 24 juni 2024 vastgesteld. Het maken van prestatieafspraken is een bevoegdheid van het college.

Op grond van de doelgroepenverordening kan de gemeente woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan opnemen[11]. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld regelen dat er in een plangebied minimaal 30% sociale huur wordt gebouwd. De bepaling in het bestemmingsplan dwingt de ontwikkelaar op zich niet om woningen te bouwen, maar regelt dat als er woningen worden gebouwd, dat dan minimaal 30% in de sociale huursector moet worden gerealiseerd. De ontwikkelaar hoeft deze sociale huurwoningen niet persé zelf te gaan exploiteren, maar kan ze ook overdragen aan een woningcorporatie.

Het opnemen van woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan of omgevingsplan dient een duidelijk volkshuisvestelijk doel, maar kan ook een averechts effect hebben op de haalbaarheid van projecten. Bijvoorbeeld omdat het project dan 'niet rond te rekenen is', of omdat de ontwikkelaar de sociale huurwoningen niet zelf wil exploiteren en ook niet weggezet krijgt bij een andere partij[12]. De toepassing van de doelgroepenverordening is daarom maatwerk per project.

3.3.3 Grondexploitatie, contracten en achtervang

Verder bevordert de gemeente de realisatie van sociale huurwoningen door het hanteren van een **sociale grondprijs** bij de uitgifte van gronden die bestemd zijn voor sociale huur.

De gemeente heeft ook een **reserve Sociaal Bouwen** ingesteld. Via verplichte afdrachten aan deze reserve vanuit projecten waar te weinig sociale huur wordt gerealiseerd, wordt het financieel haalbaar gemaakt om op andere locaties meer dan 30% sociale huur te realiseren. Daarnaast houden we de mogelijkheden voor het aanvragen van subsidie voor sociale huurwoningen of daaraan gerelateerde voorzieningen (bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte) in de gaten.

In **anterieure overeenkomsten** maken we afspraken over de exploitatie van (nieuwbouw) sociale huurwoningen door particuliere verhuurders.

Tot slot staat de gemeente via een **achtervangovereenkomst** met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) garant voor leningen aan woningcorporaties. Daarmee draagt de gemeente eraan bij dat corporaties tegen gunstiger voorwaarden kunnen lenen.

11. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 kunnen woningbouwcategorieën ook rechtstreeks in het omgevingsplan (als opvolger van het bestemmingsplan) worden opgenomen. De bestaande doelgroepenverordening mag echter van kracht blijven tot het omgevingsplan het volledige grondgebied van de gemeente dekt. De huidige doelgroepenverordening gemeente Zuidplas 2023 is op 24 oktober 2023 vastgesteld door de gemeenteraad en gepubliceerd op: https://lokaleregelgeving.overheid.nl.

12. Onder andere te weinig investeringscapaciteit of onvoldoende aansluiting bij de portefeuillestrategie kunnen voor corporaties redenen zijn om geen woningen van particuliere ontwikkelaars over te nemen.

4. Middeninkomens

In de oorspronkelijke Woonvisie 2025 zijn de middeninkomens nog niet zo nadrukkelijk in beeld als een doelgroep die specifieke aandacht verdient. Dat komt mogelijk doordat de Rijksoverheid bij de herziening van de Woningwet in 2015 nog dacht dat de huisvesting van deze doelgroep wel aan 'de markt' kon worden overgelaten. Door een complex stelsel van factoren (waarop we hier niet verder ingaan) is die verwachting niet uitgekomen.

Sinds 2022 profileert de Rijksoverheid zich weer nadrukkelijk als regisseur van het woonbeleid, en verwacht in dat verband een specifieke bijdrage van de gemeente aan de huisvesting van woningzoekenden met een middeninkomen. Daar gaan we in paragraaf 4.2 verder op in. Eerst kijken we hoe de doelgroep zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en wat er tot nu toe terecht is gekomen van de voornemens uit de Woonvisie 2025.

4.1 Wat zien we?

In bijlage 2 van de oorspronkelijke woonvisie 2025, worden huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en ongeveer € 50.000 tot de doelgroep middeninkomens gerekend. Binnen deze categorie wordt een nader onderscheid gemaakt tussen lage en hoge middeninkomens, en tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.

In de oorspronkelijke woonvisie 2025 is niet aangegeven welk deel van de huishoudens in Zuidplas destijds tot deze categorie behoorde.

De inkomens zijn de afgelopen jaren gegroeid. Dit is in lijn met de stijgende kosten voor levensonderhoud. Daarmee liggen de middeninkomens in 2024 een stuk hoger dan in 2018, dit zijn anno nu huishoudens met een inkomen van € 52.671 tot € 82.921 (prijspeil 2024[13]). Deze inkomensgrens volgt uit de Wet betaalbare huur, die op 1 juli 2024 in werking is getreden. Uit het onderzoek van RIGO blijkt dat 20% van alle huishoudens in Zuidplas tot deze doelgroep behoort.

4.2 Wat willen we?

In de oorspronkelijke Woonvisie 2025 wordt samengevat het volgende beeld geschetst van de woningbehoefte en woningmarktpositie van huishoudens met een middeninkomen.

4.2.1 Middenhuur

Ten tijde van de vormgeving van de oorspronkelijke Woonvisie 2025 in 2018, was er landelijk veel aandacht voor woningzoekenden met een middeninkomen, die te veel verdienden voor een sociale huurwoning maar (nog) niet konden of wilden kopen. Die groep kon in principe aanspraak maken op een middenhuurwoning, maar daarvan werden er nog onvoldoende aangeboden. Op grond van

13. Voor eenpersoonshuishoudens loopt het middensegment van €47.699 tot €62.191 (prijspeil 2024).

het woningbehoefte-onderzoek van Atrivé uit 2018, werd verwacht dat de extra vraag naar middenhuurwoningen in Zuidplas tot 2030 om en nabij de 200 woningen zou bedragen.

Als doelstelling is in de oorspronkelijke Woonvisie 2025 opgenomen, dat de middeninkomens ook in de toekomst voldoende woningen binnen de gemeente kunnen vinden. Met name na 2030 zouden dat vooral nultreden(huur)woningen moeten zijn, zodat ouderen uit koopwoningen kunnen doorstromen. In 2030 zou ongeveer 3% procent van de totale woningvoorraad in Zuidplas uit middenhuurwoningen moeten bestaan, tegen 2% in 2018. Dat zou er mede voor moeten zorgen dat 'goedkope scheefwoners[14]' de mogelijkheid krijgen om door te stromen.

Volgens het onderzoek van RIGO valt in 2024 in totaal 4% van de woningvoorraad in de categorie 'huur midden en hoog'. De doelstelling van de oorspronkelijke Woonvisie 2025 lijkt daarmee te zijn behaald.

In het onderzoek van RIGO wordt de aanvullende behoefte aan middenhuurwoningen geraamd op slechts 50 woningen tot 2035, en nog eens 80 woningen in de periode 2035-2045. Mogelijk is dat een onderschatting van de werkelijke vraag, omdat niet alle woningzoekenden die een woning willen kopen die wens ook kunnen realiseren. Huren in het midden- of hogere segment is dan het alternatief.

In het in oktober 2023 vastgestelde Addendum bij de Woonvisie 2025 hebben we opgenomen, dat we streven naar 10% middenhuur en 3% betaalbare koop in de nieuwbouw. Via de Jaarbrief Wonen monitoren we of deze doelstelling wordt gerealiseerd.

4.2.2 Betaalbare koop

Met betrekking tot betaalbare koop wordt in de oorspronkelijke Woonvisie 2025 gezegd dat de gemeente een anti-speculatiebeding, of iets soortgelijks, zou invoeren. Hiermee kan worden gegarandeerd dat nieuwbouwwoningen

14. Goedkope scheefwoners zijn huishoudens met een middeninkomen die in een sociale huurwoning wonen.

die als betaalbare koop in de markt zijn gezet, de eerste tien jaar bereikbaar blijven voor lage middeninkomens. In 2022 hebben we een zelfbewoningsplicht met anti-speculatiebeding ingevoerd, voor een periode van drie jaar en voor woningen tot de dure koopgrens (€ 525.000 in 2024).

Sinds de vaststelling van de oorspronkelijke Woonvisie 2025 is de woningmarkt flink veranderd. In 2019 was voor € 225.000 nog een redelijke eengezinswoning te realiseren. Anno nu is dat niet meer mogelijk. Om ervoor te zorgen dat de juiste woningbouwprogramma's van de grond komen, was gaandeweg een kleine correctie van de prijsgrenzen en aandelen toe te voegen nieuwbouw in de woonvisie nodig. Deze wijziging is vastgelegd in het *Addendum Woonvisie 2025 'Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst'*, dat op 24 oktober 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad en als bijlage 2 in dit document is opgenomen.

De onderstaande tabel laat zien hoe de prijsgrenzen zijn aangepast. In volgende jaren zijn/worden de aangepaste prijsgrenzen geïndexeerd.

Segment	2018 (woonvisie)	2023 (addendum)
Betaalbare koop	tot €225.000	tot €252.000
Middeldure koop	van €225.000 tot €400.000	van €252.000 tot €475.000
Indicatie leencapaciteit lage middeninkomens (net boven sociale huurgrens)[15]	€155.000	€230.000

Tabel 1: Prijsgrenzen woningcategorieën middeninkomens'

De indicatie van de leencapaciteit in deze tabel, laat zien dat voor de lagere middeninkomens ook het betaalbare koopsegment maar (zeer) beperkt toegankelijk is. Voor een naadloze aansluiting van de vrije sector (koop) op de sociale huursector, zou een deel van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen dan ook ruim onder de maximum prijsgrens van het betaalbare segment moeten worden ontwikkeld. Dat is in de oorspronkelijke Woonvisie 2025 ook zo benoemd.

Tot slot is in de oorspronkelijke Woonvisie 2025 opgenomen dat Zuidplas de mogelijkheden die er waren om Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) projecten te ontwikkelen proactief onder de aandacht zou gaan brengen. CPO beperkt de bouwkosten en biedt veel keuzevrijheid. Dit werd als een uitkomst gezien voor starters met een beperkt budget. Het thema CPO komt terug in hoofdstuk 8.

15. Bron (zowel 2018 als 2023): NHG-sneltoets

4.2.3 Actuele ontwikkelingen

Door diverse ontwikkelingen op de woningmarkt[16] slagen ook huishoudens met een middeninkomen er de laatste jaren steeds minder goed in om op eigen kracht in hun woningbehoefte te voorzien. Dat geldt vooral voor huurders in de vrije sector en koop(door)starters[17]. Huishoudens die al langer in een koopwoning wonen, kunnen door de waardeontwikkeling van die woning de markt meestal wel bijhouden.

De rijksoverheid wil dit probleem primair oplossen door het woningaanbod in het middensegment fors uit te breiden. Naast 30% sociale huur zouden gemeenten daarom 37% tot 40% van hun totale nieuwbouwproductie in het middensegment moeten programmeren. Dat is al een belangrijke doelstelling van de *Regionale realisatieagenda wonen (woondeal)* uit maart 2023, en wordt naar verwachting verder verankerd in de Wet versterking regie volkshuisvesting en de daarop te baseren volkshuisvestelijke programma's.

In het Collegeprogramma 2022-2026 hebben we opgenomen dat we de nieuwbouw van middenhuurwoningen stimuleren. Daarnaast blijven we streven naar de toevoeging van betaalbare koopwoningen tot aan de NHG-grens[18]. In het Addendum uit 2023 sturen we voor de bestaande kernen vooral op de bouw van koopwoningen tot de prijsgrens middelduur-hoog (€ 525.000 in 2024) en de betaalbaarheidsgrens van het Rijk (€ 390.000 in 2024), en niet op de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens, € 435.000 in 2024). Over het woningbouwprogramma in Cortelande zijn specifieke bestuurlijke afspraken gemaakt met de Provincie en het Rijk.
In het onderzoek van RIGO uit 2024 wordt de aanvullende woningbehoefte in het middensegment geraamd op ongeveer 30% van de totale behoefte.

Aanvullende woningbehoefte middensegment (WBO 2024)		
	Aantal huur midden en hoog	Aantal betaalbare koop*
2024-2035	50	850
2035-2045	80	770

*tot de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 390.000 in 2024

Tabel 2: Aanvullende woningbehoefte middensegment, bron RIGO, WBO 2024.

4.3 Wat doen we?

Op grond van het addendum bij de woonvisie uit oktober 2023, streeft Zuidplas ernaar om 36% van de toe te voegen **nieuwbouw** tot 2030 in het middeldure huursegment (10%), of het koopsegment tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens (26%) te programmeren. In combinatie met 30% sociale huur, sluiten deze streefpercentages goed aan bij de ambitie van het Rijk om twee derde van de totale woningbouwproductie in het betaalbare segment te realiseren.
Daarnaast kan de gemeente via nieuwe bevoegdheden en wettelijke taken bevorderen dat middeldure woningen

16. Denk hierbij aan prijsstijgingen, hogere hypotheekrente en (fiscale) maatregelen die het rendement op verhuur beperken.
17. Met doorstarters wordt bedoeld: mensen die na een relatiebreuk of andere grote verandering in hun leven opnieuw de woningmarkt op moeten, meestal met minder inkomen en/of vermogen dan voorheen.
18. NHG = Nationale Hypotheek Garantie; €435.000 in 2024, €450.000 in 2025.

ook daadwerkelijk beschikbaar komen en blijven voor woningzoekenden met een middeninkomen, en dat verhuurders zich fatsoenlijk gedragen tegenover hun huurders. Hiermee kan worden voorkomen (en tegengegaan) dat de schaarste aan betaalbare woningen tot ongewenste situaties leidt.

Met het oog daarop heeft de Rijksoverheid de afgelopen jaren de volgende bevoegdheden en verplichtingen in de wetgeving opgenomen:

Opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk om een verhuurverbod voor bestaande[19] betaalbare koopwoningen op te nemen in de huisvestingsverordening. Hiermee worden investeerders ontmoedigd om woningen op te kopen voor de verhuur en blijven er meer betaalbare koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf willen gaan wonen. Tot op heden heeft Zuidplas geen gebruik gemaakt van deze bevoegdheid. In het Coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat we blijven volgen of het opkopen van woningen door investeerders problematisch wordt en zullen de regels indien nodig aanpassen.

Wet goed verhuurderschap

Deze wet is in werking getreden op 1 juli 2023 en normeert meerdere aspecten van het gedrag van particuliere verhuurders[20]. Zo moeten zij hun woning(en) goed onderhouden, mogen zij huurders niet onder druk zetten en niet discrimineren bij de woningtoewijzing. Op grond van deze wet moet de gemeente een **meldpunt goed verhuurderschap** instellen. Voor inwoners van Zuidplas is dit meldpunt bereikbaar via de pagina 'melding ongewenst verhuurgedrag' op de website van de gemeente. De gemeente kan **handhaven** als de verhuurder zijn gedrag niet aanpast.

Daarnaast mag de gemeenteraad een verhuurverordening vaststellen, waarmee de verhuur van woningen vergunningplichtig wordt gemaakt en de gemeente in het uiterste geval de verhuur van woningen kan overnemen. De meeste gemeenten maken (nog) geen gebruik van deze bevoegdheid. In Zuidplas wordt nog bezien of een algemene verhuurverordening specifiek voor arbeidsmigranten noodzakelijk is.

Voorrang eigen inwoners en vitale beroepen

Sinds 1 januari 2024 laat de Huisvestingswet meer ruimte om bij de toewijzing van 'goedkope'[21] huurwoningen en nieuwbouw-koopwoningen voorrang te geven aan woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding aan de gemeente of de regio. Binnen deze categorie kan ook nog voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een vitaal beroep, zoals zorgmedewerkers, leraren en politieagenten. Het gaat

19. Bij nieuwbouw kan er een zelfbewoningsplicht in de koop-aanneemovereenkomst worden opgenomen. Die mogelijkheid bestond ook al vóór 1 januari 2022.
20. Woningcorporaties vallen niet onder deze wet omdat zij onder landelijk toezicht staan. In Zuidplas kunnen klachten over woningcorporaties wel worden gemeld bij het meldpunt ongewenst verhuurgedrag, maar de gemeente kan hier niet op handhaven.
21. Wat 'goedkoop' is moet de gemeente zelf definiëren, aan de hand van een geloofwaardige onderbouwing.

hier om een bevoegdheid waarvan alleen met een goede onderbouwing gebruik mag worden gemaakt.

Op het moment van schrijven van deze actualisatie (najaar 2024) maakt Zuidplas nog geen gebruik van deze extra bevoegdheden. In navolging van het Coalitieakkoord 2022-2026 wordt deze mogelijkheid wel onderzocht. In de **huisvestingsverordening** is nu opgenomen dat verhuurders maximaal 25%[22] van het beschikbare aanbod met voorrang kunnen toewijzen aan lokaal (kern)gebonden woningzoekenden. Hierbij gaan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten voor. Het voornemen is om bij de actualisatie van de huisvestingsverordening wél gebruik te gaan maken van de verruimde voorrangsmogelijkheden voor eigen inwoners.

Wet betaalbare huur en Wet vaste huurcontracten

Op 1 juli 2024 zijn de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten in werking getreden. Ook deze wetten richten zich primair op de bescherming van huurders in de particuliere sector. Zo worden vaste huurcontracten weer de regel en bepaalt het woningwaarderingsstelsel (WWS) nu ook in het middensegment welk huurbedrag maximaal redelijk is. Voor de implementatie van deze wetten hoeft (mag) de gemeente geen beleid of verordening vast te stellen. De gemeente is echter wel medeverantwoordelijk voor de **handhaving** van deze nieuwe regelgeving. Op de pagina 'melding ongewenst verhuurgedrag' op de website van de gemeente is meer informatie te vinden over de betekenis van deze nieuwe wetten voor huurders en verhuurders.

22. Tot 1 januari 2024 was 25% wettelijk gezien het maximaal toegestane percentage.

5. Aandachtsgroepen

Vrijwel overal in Nederland blijft de groei van de woningvoorraad achter bij de groei van het aantal huishoudens. Daardoor is er landelijk inmiddels een tekort van ruim 900.000 woningen ontstaan. In Zuidplas dragen we ons steentje bij aan het inlopen van dit tekort, niet alleen voor onze huidige inwoners maar ook voor (boven)regionale woningzoekenden.

In hoofdstuk 2 hebben we al aangegeven dat een aantal doelgroepen daarbij onze bijzondere aandacht verdient, omdat het voor hen momenteel extra lastig is om een passende woning te vinden. In navolging van het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting noemen we deze groepen 'aandachtsgroepen'[23]. In dit hoofdstuk werken we uit hoe we de aandachtsgroepen extra willen ondersteunen.

5.1 Starters

Zuidplas wil dat jongeren die hier zijn opgegroeid ook in de gemeente kunnen blijven wonen.

5.1.1 Wat zien we?

Door het woningtekort en de daarmee samenhangende prijsstijgingen in de vrije sector, wordt het voor starters steeds lastiger om een woning te vinden. Uit cijfers van Woningnet en het verhuisdashboard blijkt dat Zuidplas aantrekkingskracht uitoefent op studenten en andere starters uit Rotterdam en andere gemeenten buiten de regio Midden-Holland.

Jongeren vanaf 18 jaar kunnen zich inschrijven voor een sociale huurwoning. De wachttijd daarvoor is in onze regio betrekkelijk kort, maar het aanbod is zeer beperkt, vooral voor jongeren tot 23 jaar die gebruik willen maken van huurtoeslag. In principe mogen zij namelijk niet boven de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47 in 2024) huren. Voor jongeren vanaf 23 jaar en/of met een wat hoger inkomen zijn er in sociale huursector meer mogelijkheden, maar is er ook een wachttijd te overbruggen.

Met een (gezamenlijk) inkomen van meer dan € 47.699 in 2024[24] wordt de sociale huursector voor starters onbereikbaar en zijn zij daardoor aangewezen op het middensegment. In het middensegment zijn betaalbare huur- en koopwoningen echter schaars en daardoor vaak duur. Dat zorgt voor een groeiende tweedeling tussen 'haves' en 'have nots' op de woningmarkt. De 'haves' kunnen (dankzij een partnerinkomen en/of financiële ondersteuning van familieleden) de markt meestal nog wel bijhouden. Voor de 'have nots' (vooral alleenstaanden) is het daarentegen buitengewoon lastig om een eigen (zelfstandige) woning te vinden. In recente onderzoeken en participatieprocessen is 'meer woningen voor starters' dan ook een van de meeste genoemde behoeftes van onze inwoners.

23. De selectie van aandachtsgroepen in dit hoofdstuk komt grotendeels, maar nog niet volledig overeen met de aandachtgroepen die in het wetsvoorstel worden genoemd. Op het moment van schrijven van deze actualisatie (najaar 2024) moet het wetsvoorstel nog behandeld worden. We lopen daarom nog niet vooruit op toekomstig beleid en zullen de nog ontbrekende aandachtsgroepen te zijner tijd in het volkshuisvestingsprogramma opnemen. Het gaat dan o.a. om studenten.

24. Dit is de bovengrens voor een- en tweepersoonshuishoudens. Voor gezinnen geldt een hogere grens, nl. €52.671

5.1.2 Wat willen we?

Op grond van het Collegeprogramma 2022-2026 blijven we inzetten op het toevoegen van passend en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen, voor een betere doorstroming in de bestaande woningvoorraad en het toevoegen van nieuw betaalbaar woningaanbod voor jongeren en starters, bijvoorbeeld door flexibele woonconcepten.

Daarnaast willen we starters en jongeren uit de eigen gemeente meer kans geven op de woningmarkt, door betaalbare woningen met voorrang toe te wijzen aan eigen inwoners.

5.1.3 Wat doen we?

In paragraaf 4.3 gaven we al aan dat een substantieel deel van ons **woningbouwprogramma** uit betaalbare woningen bestaat. Hierbij past de kanttekening dat de bovenkant van het betaalbare segment lang niet voor alle woningzoekenden met een lager tot middeninkomen bereikbaar is. Er zullen dus ook woningen met een huur- of koopprijs ruim onder deze betaalbaarheidsgrens moeten worden gerealiseerd. Daar sturen we op door lokaal een lagere betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen te hanteren (€ 265.000 in 2024). Voor starters kan het betaalbare woningaanbod deels uit flexwoningen bestaan.

In de **huisvestingsverordening** uit 2023 hebben we opgenomen dat verhuurders maximaal 25% van de aangewezen woonruimten met voorrang kunnen toewijzen aan woningzoekenden, die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Hierbij krijgen woningzoekenden uit de betreffende dorpskern voorrang op andere woningzoekenden uit de gemeente, waarbij woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten voorgaan. We beogen hiermee de doorstroming binnen de kernen en de gemeente te bevorderen en bestaande betaalbare woningen beschikbaar te krijgen voor o.a. starters. Bij de actualisatie van de huisvestingsverordening willen we de mogelijkheden om voorrang te geven aan lokaal gebonden woningzoekenden verruimen, nu dat sinds 1 januari 2024 wettelijk mogelijk is.

We **onderzoeken** de mogelijkheden om koopstarters extra te ondersteunen. Hiervoor bestaan diverse instrumenten, die elk specifieke voor- en nadelen hebben. Ook het *Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen*, dat in 2025 van start gaat, wordt in dit onderzoek betrokken. Een aandachtspunt is het prijsopdrijvende effect dat bij grootschalige toepassing van deze maatregelen uit kan gaan. Vooruitlopend op dit onderzoek nam de gemeenteraad op 10 december 2024 al een motie aan om de **Starterslening** van Svn opnieuw in te voeren. In het eerste kwartaal van 2025 heeft de raad hiervoor een verordening vastgesteld.

Landelijk wordt het splitsen van woningen in meerdere appartementen en het delen van woningen door bewoners die geen gezamenlijk huishouden vormen, steeds meer als een oplossing gezien voor het tekort aan starterswoningen. In Zuidplas hebben we nog geen integraal beleid voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Op grond van het regeerakkoord zullen we in het volkshuisvestelijk programma waarschijnlijk een **plan** moeten opnemen voor hoe we het beter benutten van de bestaande woningvoorraad faciliteren, hoe we leegstand bestrijden en welke acties we daarvoor ondernemen.

Op grond van de Huisvestingsverordening is het splitsen, samenvoegen of anderszins wijzigen van het gebruik van bestaande woningen in Zuidplas nu vergunningplichtig. De woningcorporaties zijn uitgesloten van de **vergunningplicht**. In de *Raamovereenkomst prestatieafspraken 2024-2028 gemeente Zuidplas* zijn afspraken gemaakt om te inventariseren onder welke voorwaarden splitsen, woningdelen en optoppen in het corporatiebezit mogelijk zijn.

Hoewel de gemeente onder voorwaarden dus bereid is om mee te werken aan wijzigingen van de bestaande woningvoorraad, zijn hiervoor in 2022 en 2023 geen vergunningen aangevraagd. De recent in werking getreden Wet betaalbare huur maakt het voor particuliere verhuurders minder aantrekkelijk om aan woningdelers te verhuren[25].

Daarnaast is de verwachting dat er (mede) als gevolg van deze wet veel huurwoningen zullen worden verkocht, met name door kleinere verhuurders.
Inzetten op woningsplitsing en woningdelen lijkt daarmee niet de meest kansrijke oplossing voor het tekort aan starterswoningen in Zuidplas.

Het plaatsen van een **extra woonunit in de achtertuin** kan mogelijk wel soelaas bieden. In het volkshuisvestelijk programma zullen we daar een nadere uitspraak over doen. Op de landelijke Woontop 2024 is afgesproken dat mantelzorgwoningen op het erf, binnen uit te werken voorwaarden, vergunningsvrij worden. Deze regeling wordt ook uitgebreid naar de eigen (pleeg)kinderen. De uitwerking vindt met betrokken ministeries en andere stakeholders plaats in het kader van het Besluit versterking regie volkshuisvesting (Q1 2025).

In de oorspronkelijke Woonvisie 2025 is ook het voornemen opgenomen om een CPO-project voor starters te ontwikkelen. Dat nemen we mee in de planvorming voor Cortelande.

5.2 Ouderen

Zuidplas wil dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, in een passende woning en vertrouwde omgeving.

25. Volgens deze wet geldt bij woningdelen de puntentelling voor onzelfstandige woonruimte en hebben alle bewoners recht op een eigen huurovereenkomst. Daardoor levert de verhuur minder op dan bij verhuur aan één huishouden en wordt het lastiger om de woning helemaal vrij te krijgen van huur en gebruik, bijvoorbeeld om deze te kunnen verkopen of zelf te gaan bewonen.

5.2.1 Wat zien we?

Het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren sterk toenemen. De meeste ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het beleid van de Rijksoverheid voor de extramuralisering[26] van de langdurige zorg maakt dat, dat vaak ook niet anders kan.

5.2.1.1 Ontwikkeling van de doelgroep

In 2018 was ongeveer 12% van alle huishoudens in Zuidplas een één- of tweepersoonshuishouden van 75 jaar en ouder. In absolute aantallen ging het om 2.157 huishoudens. Er werd een groei van bijna 70% verwacht, tot ongeveer 3.360 huishoudens in 2030. Gemiddeld is dat een groei van ongeveer 100 huishoudens per jaar.

Volgens het onderzoek van RIGO is het aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder inmiddels gestegen naar 14%. Dat zijn ongeveer 2.729 huishoudens, een groei van 572 huishoudens in zes jaar. De prognose uit 2018 lijkt daarmee werkelijkheid te worden. Voor de periode 2024-2035 verwacht RIGO een verdere groei van het aantal 75-plus huishoudens met ongeveer 1.200 huishoudens.

5.2.1.2 Ontwikkeling van de woningbehoefte

In tegenstelling tot veel andere woningzoekenden uit de aandachtsgroepen, hebben ouderen meestal al een huis. Dat is echter niet altijd de juiste woning op de juiste plek.

Er is sprake van een ‘dubbele vergrijzing’. Er komen méér oudere huishoudens, maar de mensen worden ook steeds ouder. Naar verwachting zal het beroep op langdurige zorg door deze dubbele vergrijzing ook toenemen. De Rijksoverheid heeft ervoor gekozen om het aantal ‘bedden’ in zorginstellingen niet mee te laten groeien met de vraag. Ouderen en mensen met beperkingen moeten langer zelfstandig blijven wonen en ontvangen zorg en ondersteuning thuis of in de buurt. Voor de meest kwetsbare inwoners moeten er geclusterde woonvormen komen waar 24-uurs zorg en begeleiding mogelijk is.

26. Extramuralisering houdt in dat zorg en ondersteuning vaker thuis of in de buurt worden geleverd en zorgbehoevenden minder vaak en/of korter in een zorginstelling verblijven.

In 2018 is aan de leden van het Digipanel van de gemeente Zuidplas de vraag voorgelegd wat zij zouden doen als hun gezondheid achteruit zou gaan. De helft van de respondenten gaf er de voorkeur aan om in hun eigen woning te blijven wonen en in aanpassingen te investeren. Iets meer dan een derde verhuisde liever naar een passende woning.

Uit enkele andere inventarisaties bleek dat het aanbod aan geschikte ouderenwoningen in 2018 niet toereikend was. Zo gaven twee ouderenadviseurs van Welzijn Ouderen destijds aan dat ouderen geen geschikt aanbod konden vinden. Een belangrijke voorwaarde bij de keuze om te verhuizen was dat men dicht in de buurt van een winkelcentrum en/of busverbinding zou willen wonen.

Voor ouderen is het erg belangrijk om zelf de eigen boodschappen te kunnen blijven doen, om zo onder de mensen te komen. Nog een wens van ouderen is om tussen jongere bewoners te blijven wonen. Op die manier voelen ze zich minder geïsoleerd en is het gevoel van 'meedoen' sterker. Uit het onderzoek *Langer zelfstandig thuis in de gemeente Zuidplas*[27] kwamen vergelijkbare resultaten.

Sinds 2018 zijn er diverse projecten met voor ouderen geschikte woningen gerealiseerd, bijvoorbeeld in het Verlaat (zelfstandige woningen naast zorgwoningen met een gemeenschappelijke ruimte) en het project Kamerlingh Onnes. Dat is echter nog niet voldoende om in de behoefte te voorzien. Zo ziet RIGO een relatief sterke groei van de behoefte aan koopappartementen, die voor een groot deel het gevolg is van de vergrijzing.

5.2.2 Wat willen we?

In het Collegeprogramma 2022-2040 zetten we vanuit het thema wonen in hoofdlijn in op het vlottrekken van de regionale woningmarkt en het zoveel mogelijk wegwerken van 'verstoppingen'. Aan de voorkant blijven we inzetten op toevoegen van passend en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen voor een betere doorstroming in de bestaande woningvoorraad. De woningbouwprogrammering voor nieuwe ontwikkellocaties richt zich maximaal op de lokale doorstroming, zodat er meer woningen vrijkomen voor woningzoekenden. Het realiseren van een passend woningaanbod voor ouderen is een integraal onderdeel van deze inzet. Daarnaast willen we vrijkomende inbreilocaties in de dorpen primair verkennen voor mogelijkheden voor huisvesting van senioren.

5.2.3 Wat doen we?

We blijven inzetten op het realiseren van **meer aanbod van levensloopgeschikte woningen in de nieuwbouw**. In de oorspronkelijke Woonvisie 2025 staat dat we toewerken naar een kwart nultredenwoningen in de woningvoorraad. Bij nieuwbouw streven we ernaar uitsluitend appartementen met lift te bouwen, tenzij het specifiek starterswoningen betreft.

27. In het voorjaar van 2018 hebben drie studenten van de Hogeschool Rotterdam interviews uitgevoerd onder 39 inwoners van Zuidplas in de categorie 55+. Zij hebben hen onder andere vragen gesteld over wat hun wensen, ideeën en zorgen zijn over het langer thuis wonen.

Verder hebben we in het Collegeprogramma 2022-2026 opgenomen dat er in deze bestuurlijke periode, naast de bestaande woonvisie, een (regionale) **woonzorgvisie** wordt opgesteld. In het voorjaar van 2024 is een bestuursopdracht vastgesteld voor de gezamenlijke ontwikkeling van een regionale woonzorgvisie voor Midden-Holland, die uiterlijk in 2025 gereed is. De regionale woonzorgvisie richt zich op aandachtsgroepen met een zorgvraag, daarbij gaat het om (1) ouderen 65+ (2) mensen met een psychische beperking en (3) mensen met een verstandelijke beperking.
In de Omgevingsvisie 2040 hebben we vastgelegd dat we de inrichting van de leefomgeving willen afstemmen op vier beoogde maatschappelijke aspecten: 'meedoen', 'omzien naar elkaar', 'zo lang mogelijk thuis wonen' en 'gezond en weerbaar'. Dat is in lijn met de inclusieve samenleving die we voorstaan, waarin iedereen naar zijn/haar vermogen meedoet, zo nodig met ondersteuning.

5.3 Begeleid, beschut of beschermd zelfstandig wonen

Niet alleen ouderen moeten langer thuis blijven wonen als ze zorgbehoevend worden. Dat geldt ook voor jongere inwoners met bijvoorbeeld een verslaving, psychische problemen, een verstandelijke beperking of een lichamelijke beperking. Ook zij komen minder vaak in aanmerking voor verblijf in een instelling dan voorheen, of moeten na opname sneller weer uitstromen.

In veel gevallen vraagt het (weer) zelfstandig wonen van inwoners uit deze doelgroepen om extra begeleiding. Soms is die kortdurend, soms structureel. Soms is beperkt contact met een hulpverlener voldoende, soms vraagt de situatie om intensievere begeleiding.

Meestal kunnen de mensen om wie het gaat uit de voeten met een reguliere woning in een passende omgeving, bijvoorbeeld een rustige buurt voor iemand met autisme. Soms is -net als bij ouderen met een langdurige zorgbehoefte- een geclusterde woonvorm nodig, waar meer ondersteuning geboden kan worden en waarvan de vormgeving optimaal kan worden afgestemd op de behoeften van de bewoners.

5.3.1 Wat zien we?

Het blijkt niet eenvoudig om inzichtelijk te maken hoeveel inwoners en woningzoekenden behoefte hebben aan (en in aanmerking komen voor) begeleid, beschut of beschermd wonen. Ook de Rijksoverheid worstelt daar nog mee[28].

De oorspronkelijke Woonvisie 2025 geeft nog geen compleet beeld van de omvang en woningbehoefte van deze doelgroep. De in die visie genoemde regionale aantallen (204 bewoners van instellingen voor beschermd wonen en minimaal 120 bewoners van de maatschappelijke opvang) zijn waarschijnlijk gedateerd.

28. Zie pagina 62 van de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting uit maart 2024 (kamerstuk 36 512) op: www.tweedekamer.nl

Bij de ontwikkeling van de **regionale woonzorgvisie** in 2024-2025 is het de bedoeling om de verwachte woningvraag van de doelgroep integraal in kaart te brengen. In combinatie met de ontwikkelingen rond de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) kan vervolgens worden bekeken wat dat betekent voor het uitstroomcontingent.

5.3.2 Wat willen we?

Het huisvesten van 'mensen met een rugzakje' is maatwerk. Gemeenten, zorgkantoor en woningcorporaties in Midden-Holland werken daarbij intensief samen. We willen bereiken dat de betrokkenen een zo normaal mogelijk leven kunnen leiden, goed samenleven met hun buren en zich onderdeel voelen van de maatschappij.

5.3.3 Wat doen we?

Zoals eerder aangegeven participeert Zuidplas in 2024-2025 in de ontwikkeling van een **regionale woonzorgvisie** voor Midden-Holland. De lokale doorvertaling daarvan zal vervolgens worden opgenomen in het volkshuisvestelijk programma. In 2020 zijn er al 13 'beschut wonen' plekken gerealiseerd door Woonpartners Midden-Holland en Stichting De Hoop in Essezoom laag in Nieuwerkerk aan den IJssel. In de **Huisvestingsverordening** gemeente Zuidplas 2023 is opgenomen dat corporaties jaarlijks een -nader met het college af te spreken- aantal woningen beschikbaar stellen voor woningzoekenden die vallen onder het **regionaal convenant**. Dit wordt gedaan ter bevordering van de **uitstroom** uit maatschappelijke instellingen en de huisvesting van ex-gedetineerden. Daarnaast is in de Huisvestingswet bepaald dat mantelzorgers voorrang moeten krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Dat is ook verankerd in onze huisvestingsverordening.

5.4 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn personen afkomstig uit andere landen die tijdelijk in Nederland komen werken. De term 'arbeidsmigrant' wordt in de praktijk vooral gebruikt voor mensen die werk doen dat weinig scholing vereist, zoals productiewerk. Kenniswerkers worden meestal aangeduid als 'expats'. Zij ontvangen een hoger salaris en hebben daardoor een betere aansluiting bij de reguliere woningmarkt dan arbeidsmigranten. Expats hebben bij het vinden van woonruimte over het algemeen geen extra ondersteuning van de gemeente nodig. In ons lokale beleid ligt de focus daarom op arbeidsmigranten die laagbetaald werk doen en voor de korte tot middellange termijn in Zuidplas verblijven.

5.4.1 Wat zien we?

In de oorspronkelijke Woonvisie 2025 komt de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten aan de orde onder het kopje 'bijzondere doelgroepen'. De gemeente zag destijds een groeiende vraag vanuit de agrarische sector om goede huisvesting te realiseren voor arbeidsmigranten

die tijdelijk hier verblijven. Op dat moment had Zuidplas daar geen beleid voor, maar door de expliciete vraag die bij de gemeente was neergelegd kon aan dat vraagstuk niet voorbijgegaan worden. De gemeente zag ook een relatie met het permanent wonen in recreatiewoningen, dat niet was toegestaan. Ook 'spoedzoekers'[29] vonden nogal eens een onderkomen in een recreatiewoning.

5.4.2 Wat willen we?

In het Coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat de gemeente Zuidplas passende huisvesting voor lokale werknemers en arbeidsmigranten wil stimuleren. In het Collegeprogramma is dat voornemen uitgewerkt naar de concrete doelstelling om in 2023 en 2024 met ruimte voor flexwonen een versneld woningaanbod voor starters, spoedzoekers en arbeidsmigranten te creëren. Op het moment van schrijven van deze actualisatie (najaar 2024) doen we onderzoek naar geschikte locaties voor flexwonen.

5.4.3 Wat doen we?

Op 10 mei 2023 stelde de gemeenteraad het **Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur** vast. De hoofddoelstelling van dit beleidskader is om te zorgen voor goede woon- en leefomstandigheden voor alle (tijdelijke) inwoners, waaronder arbeidsmigranten. De gemeente wil marktpartijen faciliteren in het realiseren van goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten, door het stellen van duidelijke kaders voor nieuwe ontwikkelingen en het sluiten van bestaande locaties die niet aan de eisen voldoen. Er is op voorhand geen kwantitatieve opgave vastgelegd.

Met dit beleidskader biedt de gemeente ruimte aan diverse vormen van huisvesting, variërend van kleinschalige kamerverhuur tot geconcentreerde voorzieningen voor 100+ personen. De gemeente faciliteert initieel een beperkt aantal projecten, waarmee voor een belangrijk deel tegemoetgekomen wordt aan de behoefte van ondernemers aan extra bedden in Zuidplas. De vraag in hoeverre de gemeente in de toekomst aanvullende projecten gaat toestaan, wordt beantwoord in de evaluatie van het beleid in 2026.

Op voorhand worden er in Zuidplas geen potentiële locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten uitgesloten. Per initiatief wordt bekeken in hoeverre het wenselijk is om arbeidsmigranten op de beoogde locatie te huisvesten.
Het streven is dat arbeidsmigranten dicht bij hun werkplek kunnen wonen, waarbij tijdelijk wonen op het terrein van de ondernemer een mogelijkheid is. Zeker voor de langdurige of permanent verblijvende arbeidsmigranten (naar schatting ongeveer 18% van de arbeidsmigranten in Zuid-Holland) wil de gemeente ook kansen creëren voor integratie in de lokale samenleving en het vinden van aansluiting bij de reguliere woningmarkt.

29. Woningzoekenden die snel woonruimte nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor urgentie.

5.5 Woonwagenbewoners

Momenteel heeft de gemeente Zuidplas verschillende standplaatsen en woonwagens in bezit en exploitatie. De huisvestingsverordening bevat regels voor de toewijzing van vrijkomende standplaatsen aan woningzoekenden.

5.5.1 Wat zien we?

De woonwagencultuur is door Unesco erkend als immaterieel cultureel erfgoed en dient op grond van mensenrechtenverdragen te worden beschermd. Als ondertekenaar (verdragspartner) van deze verdragen is de Rijksoverheid eindverantwoordelijk voor de naleving van deze rechten door medeoverheden.

Met het oog daarop heeft het Rijk in 2018 een beleidskader[30] gepubliceerd dat gemeenten moet ondersteunen bij het formuleren van woonwagenbeleid dat de rechten van woonwagenbewoners respecteert. Volgens het beleidskader is daar sprake van als:

- de gemeente beleid voor woonwagens en standplaatsen vaststelt als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- dit beleid voldoende rekening houdt met en ruimte geeft voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- de behoefte aan standplaatsen in kaart is gebracht;
- woningcorporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- de afbouw van standplaatsen niet is toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, binnen redelijke termijn kans maakt op een standplaats. Daarbij is het begrip ‘redelijke termijn’ inmiddels uitgewerkt naar: een termijn die vergelijkbaar is met de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente.

5.5.2 Wat willen we?

We willen zoveel mogelijk voldoen aan de uitgangspunten van het *Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid*, en daarmee een evenredige bijdrage leveren aan de bescherming van de woonwagencultuur. We zien daarbij vooral een faciliterende rol voor de gemeente bij het zodanig uitbreiden van het aantal standplaatsen, dat de wachttijd voor een woonwagenstandplaats vergelijkbaar wordt met de wachttijd voor een sociale huurwoning.

We handhaven het in de oorspronkelijke Woonvisie 2025 opgenomen standpunt, dat het bezit en de exploitatie van woonwagens en standplaatsen geen kerntaak van de gemeente is en waar mogelijk aan woningcorporaties en/of bewoners moet worden overgedragen.

30. Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Ministerie van BZK, juli 2018.

5.5.3 Wat doen we?

In de oorspronkelijke Woonvisie 2025 komen woonwagens en standplaatsen nog slechts zijdelings aan de orde. Inmiddels zijn we een stap verder. De behoefte aan woonwagenstandplaatsen in de gemeente is in kaart gebracht, en is groter dan het aantal standplaatsen dat we momenteel in beheer hebben. We onderzoeken daarom de mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal standplaatsen in en aan de bestaande dorpen. De uitbreiding van standplaatsen is echter vooral beoogd in Cortelande als onderdeel van het sociale **woningbouwprogramma**.

Het landelijke beleidskader veronderstelt dat de gemeente een **prestatieafspraak** maakt met woningcorporaties over de exploitatie van woonwagens en standplaatsen. We bespreken met de woningcorporaties of en onder welke voorwaarden zij bereid zijn een dergelijke afspraak te maken. In hoofdstuk 3 is al aangegeven dat prestatieafspraken volgens de Woningwet worden gemaakt tussen gelijkwaardige partijen. Een prestatieafspraak over de exploitatie van sociale woonwagens en standplaatsen komt daarom alleen tot stand als tenminste twee van de drie partijen (gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties) erachter staan.

DEEL 2

Duurzame kwaliteit

"Duurzaamheid is veel meer dan energiebesparing alleen, want het gaat ook om gebruikswaarde, toekomstwaarde, gezondheid en klimaatadaptatie."

Oorspronkelijke Woonvisie 2025 (Hoofdstuk 4)

"Een kwaliteitsvolle woning is een woning waarin het prettig wonen is en die klaar is voor de toekomst."

Nationale Woon- en Bouwagenda, maart 2022

6. Meer dan ‘vier muren en een dak’

De opdracht vanuit de Grondwet die centraal staat in deel I is kwantitatief van aard: samen met andere overheden moet de gemeente bevorderen dat er genoeg woningen worden gebouwd om in de behoefte te voorzien.

In de praktijk gaat het echter niet alleen om aantallen: het woningaanbod moet ook passen bij de kwalitatieve woonwensen en de financiële mogelijkheden van woningzoekenden. Een passend aanbod verleidt doorstromers om te verhuizen. De woning die zij achterlaten, kan weer door een andere woningzoekende betrokken worden.

Duurzame kwaliteit is de smeerolie voor de woningmarkt. Naast traditionele wensen als voldoende woonoppervlak en een goede buitenruimte, spelen de energiezuinigheid en levensloopgeschiktheid van de woning daarbij een steeds grotere rol. Door de sterk gestegen bouwkosten en de beperkte beschikbaarheid van subsidies, moet er de laatste jaren in de praktijk vaak een optimum worden gezocht tussen kwaliteit en betaalbaarheid, waarbij niet alle woonwensen kunnen worden gerealiseerd.

In dit deel staan we stil bij de raakvlakken tussen de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave. Met het oog daarop is in het Collegeprogramma 2022-2026 een aantal koppelkansen opgenomen, waar het woonbeleid en het beleid op andere aandachtsgebieden (zoals het sociaal domein en duurzaamheid) elkaar kunnen versterken.

In deze geactualiseerde woonvisie ligt de focus daarbij op de woning zelf. Uiteraard is de woonomgeving eveneens van grote invloed op de woontevredenheid van onze inwoners. De verbindingen tussen de verschillende disciplines die daar een bijdrage aan kunnen leveren, worden in de *Omgevingsvisie 2040* gelegd.

In hoofdstuk 7 gaan we in op één van grootste opgaven van deze tijd: de beperking van het energieverbruik van woningen, het belang van klimaat adaptieve maatregelen en de transitie naar duurzame energiebronnen.

In hoofdstuk 8 staan we stil bij de toenemende behoefte aan nieuwe vormen van samenleven en de realisatie van de ambitie uit de oorspronkelijke Woonvisie 2025 om hiervoor pilots op te zetten.

Ook de Woon-Zorgvisie zou prima in dit deel passen, maar in lijn met het Collegeprogramma 2022-2026 en de regionale samenwerking wordt dat vooralsnog een apart document. Op termijn (2026-2027) moet de woonzorgvisie waarschijnlijk worden opgenomen in het nog te ontwikkelen volkshuisvestingsprogramma onder de omgevingsvisie.

Op basis van het wetsvoorstel verwachten we in het volkshuisvestelijk programma ook uitgebreider te moeten ingaan op het thema leefbaarheid. In bijlage 1 bij dit document wordt weergegeven wat het wetsvoorstel daar over zegt. In de oorspronkelijke Woonvisie 2025 en in deze actualisatie komt het thema leefbaarheid nog niet expliciet aan de orde.

7. Duurzaam wonen

Het hoofdstuk 'Duurzaam wonen' in de oorspronkelijke Woonvisie 2025 is tot stand gekomen kort na het Klimaatakkoord van Parijs en tijdens de onderhandelingen over een landelijk Klimaatakkoord. Sindsdien is er veel veranderd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de energietransitie en de ambitie van Zuidplas om in 2050 energieneutraal en klimaatbestendig te zijn.

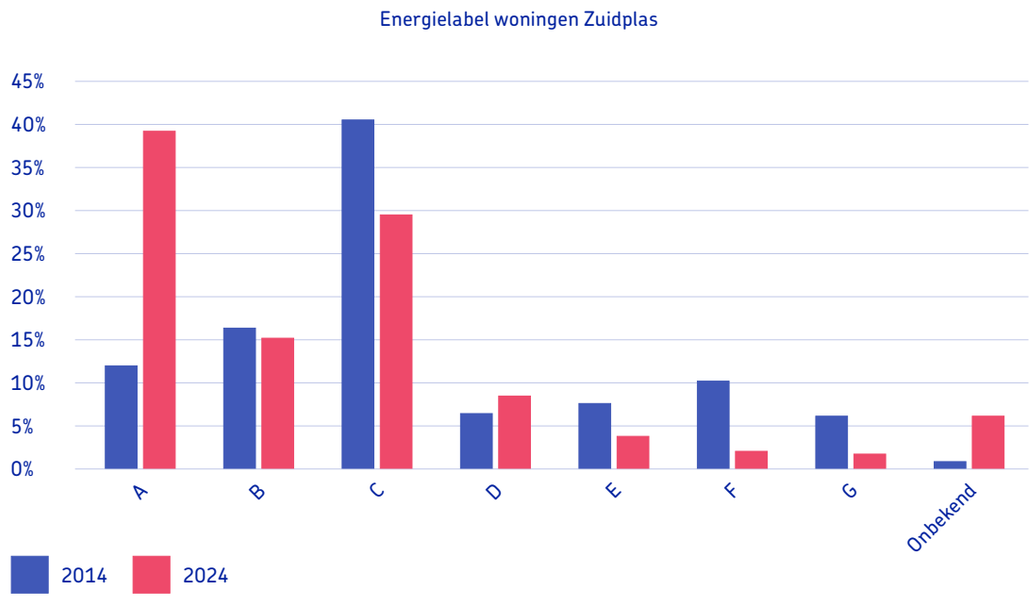
7.1 Wat zien we?

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en dat merken we aan de toename van extreme hitte, droogte en neerslag. In oktober 2023 zijn de KNMI'23-klimaatscenario's gepresenteerd. Alle scenario's laten zien dat we te maken krijgen met zeespiegel- en temperatuurstijging, drogere zomers, problemen met de zoetwaterbeschikbaarheid, nattere winters en een toename van extreme zomerbuien. Klimaatverandering heeft onder andere ook een negatieve invloed op de biodiversiteit. Uit de biodiversiteit nulmeting 2024 van de gemeente Zuidplas blijkt dat er geen sprake is van een hoge biodiversiteit[31] (Slager, 2024).

Energielabels

De oorspronkelijke Woonvisie 2025 bevat gegevens over het (voorlopige) energielabel van woningen in Zuidplas in 2014. In de onderstaande tabel zijn die gecombineerd met recente gegevens. De tabel laat zien dat het aandeel woningen met een A-label (inclusief A+ en A++) fors is gestegen en dat het aandeel woningen met een laag energielabel (in het bijzonder E, F, en G) fors is gedaald. De woningvoorraad in onze gemeente is nu dus al een stuk energiezuiniger dan tien jaar geleden.



Figuur 2: Energielabels in Zuidplas

Bron 2014: Oorspronkelijke Woonvisie 2025

Bron 2024: waarstaatjegemeente.nl – dashboard energietransitie

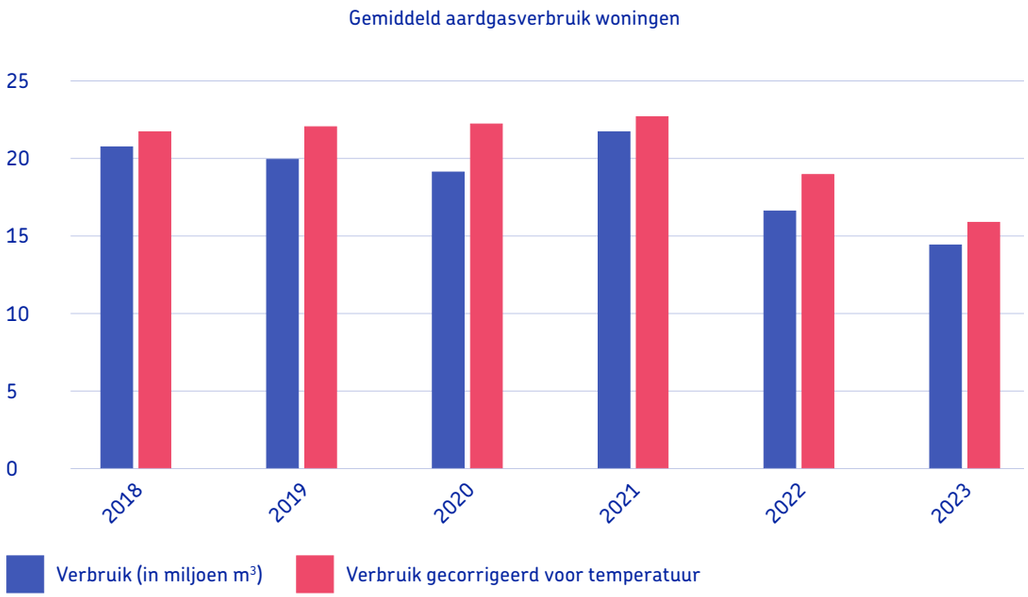
Aardgas

Daarnaast staat Zuidplas net als heel Nederland voor de opgave om de komende decennia van het aardgas af te gaan.

31. Slager, L., 2024. Nulmeting meetnet biodiversiteit gemeente Zuidplas 2024_definitief. Ecologisch Adviesbureau Viridis, Culemborg, PRNR-2023-140.

Alle vanaf 1 juli 2018 vergunde woningen moeten gasloos zijn. Voor de bestaande woningvoorraad is er iets meer ruimte om alternatieven voor gas te ontwikkelen. Niettemin is de vraag niet meer óf, maar hoe en wanneer de bestaande woningen van het aardgas af zullen gaan in de aankomende periode t/m 2050.

De figuur hieronder laat zien dat de trend in het gemiddelde gasverbruik van woningen in Zuidplas in de periode 2018-2022 al dalende was. De extreme prijsstijgingen in de periode daarna hebben hier mogelijk nog een extra impuls aan gegeven. Al blijft gas de grootste energiebron in Zuidplas.



Figuur 3: Gemiddeld aargasverbruik van woningen in Zuidplas.

Bron: Klimaatmonitor

Elektriciteit

In Nederland zet overbelasting van het elektriciteitsnet steeds vaker een rem op ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw. De druk van de woningvoorraad op het elektriciteitsnet kan worden beperkt door de energie die een woning verbruikt (deels) zelf op te wekken maar ook om te kijken naar collectieve warmtesystemen, die minder druk op het elektriciteitsnet opleveren. In Zuidplas is een relatief groot deel van de bestaande woningen al voorzien van zonnepanelen: 43% versus 33% in Zuid-Holland[32].

Ondanks de betrekkelijk energiezuinige woningvoorraad en het hoge aandeel zonnepanelen, nemen inwoners van Zuidplas nog relatief veel netstroom af. Ook het gemiddelde elektriciteitsverbruik van woningen in onze gemeente is betrekkelijk hoog. Waarschijnlijk hangt dat deels samen met de bevolkingssamenstelling (relatief veel gezinnen) en/of de samenstelling van de woningvoorraad (relatief veel grondgebonden en (half) vrijstaande woningen[33]), maar mogelijk is er door gedragsverandering ook nog winst te behalen.

7.2 Wat willen we?

Het duurzaam bouwen en renoveren van woningen levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de duurzaamheidsambities van de gemeente Zuidplas. In relatie tot de woningvoorraad hebben die vooral betrekking

32. Bron: Klimaatmonitor
33. Volgens de bij voetnoot 29 genoemde bron is het aantal geregistreerde elektrische auto's in Zuidplas nog lager dan gemiddeld in Nederland, zodat elektrisch rijden geen aannemelijke verklaring is voor het hogere energieverbruik.

op het gebruik van duurzame energie en het beperken van het energieverbruik door goede isolatie en het treffen van klimaat adaptieve maatregelen.

In het Coalitieakkoord 2022-2026 hebben we opgenomen dat Zuidplas in 2050 op het gebied van energie bijna helemaal CO_2-neutraal wil zijn. Daarbij hoort dat we zelf in toenemende mate elektriciteit duurzaam opwekken. Ook voor onze warmte willen we minder afhankelijk worden van fossiele brandstoffen. We zien kansen in het gebruik van duurzame warmtebronnen, maar ook in het beperken van onze warmtevraag. Daarnaast willen we klimaat adaptieve maatregelen stimuleren en de biodiversiteit zo veel mogelijk behouden. Nieuw aan te leggen openbare ruimte is klimaatadaptief, maar ook goed begaanbaar voor mensen die slecht ter been zijn. De groene ruimtes rondom de dorpen worden (deels) ingericht als gebruiksgroen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten.

Het is essentieel dat we de energietransitie samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties doen. Daarbij streven we als het gaat om de warmtetransitie naar voorspelbaarheid. Om iedereen in staat te stellen keuzes op logische momenten te maken communiceren we tijdig en duidelijk. Hiermee willen we desinvestering voorkomen.

In algemene zin willen we sturen op het isoleren van woningen vooruitlopend op de warmtetransitie. Dat is ook de insteek van het programma Duurzaamheid. In lijn met de *Nationale Prestatieafspraken* ligt de focus in samenwerking met woningcorporaties in eerste instantie op het verduurzamen van de woningen met de laagste energielabels (E,F,G). Daarbij willen we extra aandacht voor inwoners met een kleine beurs.

7.3 Wat doen we?

Gemeente Zuidplas bereidt zich voor op het veranderend klimaat door het nemen van klimaat adaptieve maatregelen, evenals het benutten van kansen om de biodiversiteit te versterken. Dit willen we doen door natuur inclusief te bouwen en te kijken hoe we de buitenruimte zo klimaatbestendig mogelijk kunnen inrichten bij nieuwbouw en herinrichtingen.

In 2021 heeft de gemeenteraad de **Transitievisie warmte** vastgesteld. Deze visie is geëvalueerd en in 2024 herijkt. De Transitievisie warmte geeft aan hoe de gemeente Zuidplas -in samenspraak met bewoners, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden- de transitie naar duurzame warmte in de gebouwde omgeving vorm gaat geven. Deze warmtetransitie volgt op afspraken die overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties samen gemaakt hebben in het Klimaatakkoord. De financiering en regelgeving vanuit het Rijk bepaalt het tempo waarin de warmtetransitie kan worden uitgevoerd. In het Coalitieakkoord 2022-2026 is aangegeven, dat zonder nagenoeg volledige Rijkscompensatie geen publieke investeringen doen in de aanleg van een warmtenet. De gemeente werkt aan het verkennen van de warmtesystemen.

32. Bron: Klimaatmonitor

De ambities uit het Coalitieakkoord 2022-2026 zijn in het **Collegeprogramma** vertaald naar de volgende concrete doelstellingen:

- in 2026 is 60% van de inwoners bekend met het duurzaam bouwen loket en financieringsmogelijkheden;
- in 2026 voldoen alle nieuwbouwprojecten en ontwikkelingen in de buitenruimte aan het convenant klimaat adaptief bouwen;
- in 2030 zijn (in lijn met de Transitievisie Warmte) in de gemeente Zuidplas minimaal 3.600 bestaande woningen van het gas af;
- in 2030 is er een versterking van de biodiversiteit te zien.

Als onderdeel van de Planning & Control cyclus monitoren we of deze doelstellingen worden behaald.

Duurzaamheid is ook een belangrijk thema voor VvE's. In het programmaplan Duurzaamheid 2022-2026 is opgenomen dat de gemeente VvE's faciliteert met (extern) advies.

Met woningcorporaties en huurdersorganisaties heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt over duurzaamheid. Sinds 2022 worden er nationale prestatieafspraken gemaakt, die kaderstellend zijn voor de lokale afspraken. Op nationaal niveau zijn afspraken gemaakt over de vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 corporatiewoningen. Na 2028 zou geen enkele corporatiewoning nog een energielabel E, F of G moeten hebben.

In de *Raamovereenkomst 2024-2028 gemeente Zuidplas* is deambitie opgenomen om 3.600 corporatiewoningen in Zuidplas vóór 2030 aardgasvrij te maken. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken worden EFG-labels in de periode tot en met 2028 versneld uitgefaseerd. In 2050 zou het corporatiebezit volledig aardgasvrij moeten zijn. Hierbij is de betaalbaarheid voor huurders het uitgangspunt.

Bij renovatie en nieuwbouw van corporatiewoningen worden afspraken gemaakt over maatregelen om de woningen en hun bewoners voor te bereiden op klimaatverandering. De gemeente stelt, in afstemming met de woningcorporaties, een Soorten Management Plan op zodat de woningcorporaties hier gebruik van kunnen maken bij renovatie- en isolatieprojecten. Voor complexen met blokverwarming wordt individuele bemetering mogelijk gemaakt.

Op basis van *Raamovereenkomst 2024-2028 gemeente Zuidplas* worden er jaarlijks nieuwe of herijkte prestatieafspraken gemaakt voor het volgende kalenderjaar. In hoofdstuk 3 is al benoemd dat daarbij een goede balans moet worden gevonden tussen investeringen in (o.a. verduurzaming van) bestaande corporatiewoningen en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Ook woningcorporaties kunnen hun geld immers maar één keer uitgeven.

8. Experimenten wonen en samenleven

In de oorspronkelijke Woonvisie 2025 is al aangegeven dat de woningvraag veel diverser is dan een aantal jaren terug, waardoor er steeds meer bijzondere woonvormen ontstaan. Zuidplas wil experimenten voor diverse woonvormen mogelijk maken, vooral in Cortelande. De uitdaging is om -ook binnen de gemeente- buiten de kaders te denken om nieuwe integrale woonconcepten te ontwikkelen.

8.1 Wat zien we?

De standaard eengezinswoning is niet meer het enige woonproduct waar de voorkeur van woningzoekenden naar uitgaat. Vanwege de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen wordt de vraag diverser.

In 2018 is in een onderzoek onder het digitale inwonerspanel gevraagd naar de wensen en verwachtingen omtrent het wonen in Zuidplas. Uit dit onderzoek bleek onder meer dat inwoners de gemeente als een innovatieve gemeente zouden willen zien, op het gebied van duurzaamheid en met betrekking tot langer zelfstandig wonen. Vanwege de sterke kernbinding van de inwoners (die in dit onderzoek ook bevestigd werd) zou er in elk van de kernen ruimte moeten zijn voor de ontwikkeling van innovatieve woonvormen, op een manier die past bij het karakter van het dorp. In Moordrecht zou de focus kunnen liggen op herbestemming van maatschappelijk vastgoed, in Moerkapelle op grote gezinnen en meergeneratiewonen, in Zevenhuizen op zelfbouw en ecowoningen, en in Nieuwerkerk op jongeren en starters.

Overal in Nederland worden initiatieven ontplooid die een andere vorm van wonen en ontwikkelen beogen. Door de maatschappelijke veranderingen zijn ontwikkelingen als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), groepswonen voor ouderen, tiny houses, innovatieve projecten in het kader van ecologisch en zelfvoorzienend wonen of flexibel wonen kansrijker geworden. Flexibel

wonen is daarbij in de breedste zin van het woord te lezen: in de planvorming (bestemmingsplan/omgevingsplan), gebouwen die je kunt verplaatsen, een flexibele inrichting in een gebouw (muurtje erbij of eruit, functiewijzigingen) of flexibiliteit in huurcontracten[34].

Woningcorporaties, welzijns- en zorgpartijen in de regio Midden-Holland hebben de handen ineengeslagen om gezamenlijk verschillende integrale woonconcepten te realiseren voor kwetsbare senioren. In de regionale woonzorgvisie zal hier een volgende slag mee worden gemaakt.

8.2 Wat willen we?

Zuidplas is interessant voor jonge gezinnen en heeft, door de bouw van veel nieuwe eengezinswoningen aan de randen van de dorpen, deze doelgroep volop de ruimte gegeven.
De demografische ontwikkelingen laten zien dat er in de toekomst ook een grote groep 75-plussers in Zuidplas woont.

Een gemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw heeft echter ook ruimte voor andere doelgroepen; inwoners die meer eigen initiatief kunnen en willen nemen en die experimenteel willen wonen. De gemeente geeft ruimte aan experimenten, waarbij diverse aspecten bij elkaar komen en elkaar versterken. Het gaat dan om projecten waar wonen, ontmoeten, zorgen, ontzorgen, veiligheid, luxe in diverse samenstellingen bij elkaar komen.

De gemeente omarmt nieuwe initiatieven en ondersteunt deze optimaal. Ze zet haar kennis in van (leegstaand) maatschappelijk vastgoed en potentiële locaties, brengt diverse partijen bijeen, zorgt voor een goede informatievoorziening en communicatie, maakt planologisch het een en ander mogelijk en gaat bovenal soepel om met regelgeving en planvorming.

Transformatie van leegstaande kantoren, scholen of verzorgingshuizen biedt kansen voor tijdelijke of flexibele huisvesting van bijvoorbeeld jongeren of spoedzoekers.
Dit vastgoed leent zich ook goed om laagdrempelige ontmoetingsruimten te creëren, bijvoorbeeld horeca (lunchzaak, kookworkshops), verkoop van streekproducten, ateliers of een speelplek voor kinderen.

Het realiseren van een flexibele schil van woningen is belangrijk. Het Sociaal Team van de gemeente krijgt steeds vaker te maken met mensen die zich in crisis bevinden, omdat ze nergens een woon- of verblijfplek kunnen krijgen. Maar ook andere spoedzoekers, zoals mensen die na een echtscheiding een woning nodig hebben of werknemers van ver weg die in de regio een baan krijgen, zijn gebaat bij snelle huisvesting. Die is tijdelijk en kan daarom minder luxe en kleiner zijn dan wat normaalgesproken hun wens zou zijn.

34. De mogelijkheden daarvoor worden waarschijnlijk beperkt door de op 1 juli 2024 in werking getreden Wet vaste huurcontracten; zie paragraaf 4.3.

Een voorbeeld van tijdelijke huisvesting voor een diverse doelgroep dat in de oorspronkelijke Woonvisie 2025 wordt aangehaald, is de Short Stay Facility (SSF) in Dordrecht. Hier is een voormalig verzorgingshuis ingericht voor tijdelijke verhuur aan een diverse, maar evenwichtig samengestelde groep spoedzoekers. Meer informatie over deze voorziening is te vinden op: Short Stay Facility - Woonbron

8.3 Wat doen we?

Zuidplas neemt het initiatief als het gaat om het opzetten van experimenten. Ze haalt hiervoor actief de wensen uit de samenleving op, die ze meeneemt in het zoeken naar wat en waar mogelijk is. Ze nodigt (toekomstige) inwoners expliciet uit, is voorwaardenscheppend zodat pilots makkelijk van de grond kunnen komen en ze biedt begeleiding bij de ontwikkeling ervan aan. Pilots voor experimenten vragen dus een andere werkwijze dan traditionele projectontwikkeling. Voor het opzetten en begeleiden van bijzondere woonvormen heeft de gemeente recent een specifieke, ervaren projectleider aangetrokken voor Cortelande. Voor dit nieuwe dorp geldt de opgave dat er vanaf het begin ingezet moet worden op community building. Collectieve woonvormen zouden daartoe moeten bijdragen.

Zuidplas calculeert de financiële risico's in en neemt die ook. Bij elke pilot wordt wel afgesproken hoe en wanneer die geëvalueerd gaat worden, zodat de genomen risico's achteraf te verantwoorden zijn. Daarna kan weloverwogen gekozen worden of en, zo ja, hoe verder te gaan met soortgelijke initiatieven.
Zuidplas wijst een locatie aan voor een CPO-project.
Ze gaat dit actief op de markt zetten, omdat eventuele geïnteresseerden ook moeten weten dat die mogelijkheid er is. Als eerste zet ze in op een project voor jonge starters en gaat elders in het land (bijvoorbeeld Bronckhorst) zoeken naar succesvolle voorbeelden om daarvan te leren.

Locatie Djept, Veldhoven

Zuidplas stelt budget beschikbaar om begeleiding in te huren om een eerste project in de opstartfase van de grond te tillen en dus proactief op zoek naar geïnteresseerde jongeren en naar een locatie. Uiteraard stelt Zuidplas alles in het werk om eventuele juridisch/planologische obstakels weg te werken.

Zuidplas zoekt actief naar kavels die in de markt gezet worden voor particulieren die er experimentele duurzame woningen kunnen bouwen. De gemeente stelt nadere randvoorwaarden hiervoor op, maakt een marketingplan en zet een projectleider in.
Zuidplas gaat in op de uitnodiging in het pamflet van woningcorporaties, welzijns- en zorgpartijen die in de regio actief zijn dat vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 aan de gemeenteraad is verzonden. Deze partijen willen gezamenlijk innovatieve woonconcepten voor kwetsbare ouderen ontwikkelen en vragen de gemeente daar een voortrekkersrol in te nemen. Zuidplas gaat in de regio in gesprek om dit gezamenlijk op te pakken.

Voor het transformeren van (maatschappelijk) vastgoed zet Zuidplas een prijsvraag uit. De gemeente onderzoekt op korte termijn waar vastgoed staat dat in aanmerking komt voor transformatie, definieert de randvoorwaarden en stelt een projectleider aan die dit coördineert.

De vraag naar flexibele, tijdelijke woonruimte door spoedzoekers is er ook zeker in Zuidplas. Deze woningzoekenden willen niet per definitie een grote woning met tuin, veelal is hun woonwens ondergeschikt aan de snelheid waarmee ze onderdak zoeken.

In andere gemeenten zijn positieve ervaringen opgedaan in het tijdelijk plaatsen van bijvoorbeeld 'tiny houses'. De woningen zijn snel te plaatsen, omdat ze voorgefabriceerd worden in een fabriek. Ze zijn geplaatst op grote betonplaten, zijn verplaatsbaar en relatief goedkoop in de aanschaf. Daarnaast zijn ze ook energiezuinig. Vanwege hun tijdelijke aard is plaatsing eenvoudig. Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast, want een omgevingsvergunning volstaat. Dit kan ook een interessante oplossing zijn voor het tijdelijk bestemmen van bouwlocaties. Een actuele kanttekening hierbij is dat de ruimtelijke mogelijkheden voor het plaatsen van tiny houses in de praktijk zeer beperkt zijn.

DEEL 3

Hoe gaan we verder?

"Ruimte voor iedereen. In de dorpen en buurten van Zuidplas is het goed wonen, leren, werken en recreëren. Onze gemeente ligt midden in de randstad en is tegelijkertijd dorps en groen. Dat willen we graag zo houden -en als het even kan- verbeteren. (...) Wetende dat wonen in een omgeving met voorzieningen en mogelijkheden tot samenleven een direct effect heeft op sociale verbinding, vinden wij het belangrijk om hierop in te zetten. Wij willen dat iedereen mee kan doen. (...) We wonen, werken en leven met veel plezier in Zuidplas. We zijn ons er steeds meer van bewust, dat de keuzes die we hierbij maken van invloed zijn op het Zuidplas dat we doorgeven aan onze kinderen en kleinkinderen."

Coalitieakkoord 2022-2026

9. Samenwerking

Met de woonvisie geeft de gemeente haar visitekaartje af aan de lokale samenleving. De visie maakt inzichtelijk hoe de gemeente invulling wil geven aan haar zorgplicht en wat zij daarvoor gaat doen. Maar uiteindelijk bouwt en beheert de gemeente zelf geen woningen. De gemeente heeft alleen een faciliterende rol: zij maakt -naar vermogen- mogelijk dat er voldoende woningen worden gerealiseerd om in de behoefte te voorzien, en dat deze woningen bereikbaar zijn voor de beoogde doelgroepen.

Om de doelen van de Woonvisie 2025 ook daadwerkelijk te behalen, is samenwerking met tal van andere partijen nodig. Meestal kunnen die partijen niet worden verplicht om te doen wat de gemeente wil, maar moeten er gelijkwaardige afspraken worden gemaakt die voor beide partijen aantrekkelijk genoeg zijn om de samenwerking voort te zetten. In de praktijk zal de woonvisie daardoor nooit volledig worden gerealiseerd. Onze inzet is uiteraard om de gestelde doelen wel zo dicht mogelijk te benaderen. Hieronder volgt een overzicht van de partners die we daarbij nodig hebben.

9.1 Rijksoverheid

Volgens de Grondwet zijn Rijk, provincies en gemeenten gezamenlijk verantwoordelijk voor het woonbeleid, maar in de praktijk is het woonbeleid de afgelopen decennia vooral aan de gemeenten overgelaten. Dat veranderde in 2022, toen het kabinet Rutte IV met de *Nationale Woon- en Bouwagenda* kwam en daarin aangaf de regie op het woonbeleid te willen hernemen. De inzet van het kabinet Rutte IV was dat Rijk, provincies en gemeenten zouden gaan samenwerken als één overheid onder regie van het Rijk, wat concreet betekent dat het beleid van provincies en gemeenten moet aansluiten bij het beleid van het Rijk. Als eerste stap in die richting sloot het Rijk woondeals met provincies en gemeenten[35] en maakte het nationale prestatieafspraken met de woningcorporaties, die kaderstellend zijn voor de lokale afspraken.

35. Regionale realisatieagenda wonen – Regio Midden-Holland (regionale woondeal), 14 maart 2023.

Daarnaast werd er nieuwe wetgeving voorbereid, die vooral gericht was op het versterken van de positie van huurders in de particuliere sector en het beperken van de rendementen en vrije prijsontwikkeling in de particuliere huursector. Het overzicht hieronder laat zien dat het grootste deel van deze wetgeving inmiddels van kracht is.

Overzicht recente wetswijzigingen

Wet	Sinds	Kern	Rol gemeente
Wet goed verhuurderschap	1 juli 2023	Normeert het gedrag van verhuurders, o.a. transparant toewijzen, redelijke prijzen, geen discriminatie of intimidatie van huurders.	meldpunt (verordening[36]) handhaving
Wet betaalbare huur	1 juli 2024	Het woningwaarderingsstelsel (WWS) bepaalt de maximaal redelijke huur voor sociale en middeldure huurwoningen. Dat leidt in veel gevallen tot huurverlaging en minder rendement voor de verhuurder.	meldpunt handhaving
Wet vaste huurcontracten	1 juli 2024	Het vaste huurcontract wordt weer de norm, tijdelijke huurcontracten zijn alleen in specifieke gevallen nog toegestaan.	handhaving
Wijzingen Huisvestingswet	1 januari 2022/2024	geeft de gemeenteraad extra bevoegdheden bij woningtoewijzing: opkoopbescherming, voorrang eigen inwoners en vitale beroepen	onderbouwing verordening vergunning handhaving
Omgevingswet	1 januari 2024	Wettelijk kader voor o.a. doelgroepenverordening en voorkeursrecht.	

Het 'magnum opus' van dit wetgevingstraject; de Wet versterking regie volkshuisvesting, ligt op het moment van schrijven van deze geactualiseerde woonvisie (najaar 2024) nog ter behandeling bij de Tweede Kamer. Als deze wet van kracht wordt gaat het Rijk (met instructieregels voor een verplicht volkshuisvestingsprogramma onder de omgevingsvisie) direct sturen op het lokale woonbeleid. Het doel daarvan zal zijn dat elke gemeente een evenredig deel op zich neemt van de maatschappelijke opgave voor de bouw van betaalbare woningen en de huisvesting van aandachtsgroepen. Voor Zuidplas zal dat waarschijnlijk geen ingrijpende gevolgen hebben, omdat we uit eigen beweging grotendeels al doen wat het Rijk naar verwachting gaat verlangen.

36. Optie, geen verplichting

Na de val van het kabinet Rutte IV is op 2 juli 2024 het kabinet Schoof aangetreden, met een nieuwe minister voor wonen. Uit het Hoofdlijnenakkoord tussen PVV, VVD, NSC en BBB en het daarop gebaseerde Regeerakkoord valt af te leiden dat (met uitzondering van de voorrang voor statushouders) de nieuwe coalitie verder wil op de weg die het vorige kabinet is ingeslagen. Hoe dat concreet zijn beslag gaat krijgen, is op het moment van schrijven van deze actualisatie (najaar 2024) nog niet bekend.

9.2 Provincie Zuid-Holland

Bij de realisatie van de woonopgave in Zuid-Holland wil het provinciebestuur op grond van het *Coalitieakkoord 2023-2027* een coördinerende, verbindende en regisserende rol spelen. Dat doet de provincie door:

- samenwerking en kennisdeling te bevorderen;
- bestuurlijke afspraken te maken en de realisatie daarvan te monitoren;
- subsidies te verlenen voor (innovatieve) woningbouw;
- toezicht te houden op de uitvoering van wettelijke taken van (o.a.) gemeenten, zoals de huisvesting van statushouders;
- waar nodig en wettelijk toegestaan een bestuurlijke aanwijzing te geven.

Tussen de minister voor VRO en het college van GS van de Provincie Zuid-Holland zijn in oktober 2022 *Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland* gemaakt over de provinciale ambitie in de nationale opgave. Op grond van deze afspraken zal de Provincie zowel planologisch mogelijk moeten maken, als er op moeten toezien dat de gemeenten in Zuid-Holland minimaal twee derde betaalbare woningen programmeren, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Daarbij zal elke gemeente moeten streven naar 30% sociale huur in de totale woningvoorraad. In de samenwerkingsafspraken is ook een aantal kritische succesfactoren benoemd die randvoorwaardelijk zijn om aan deze ambities te kunnen voldoen.

De samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincie vormden het vertrekpunt voor de *Regionale realisatieagenda wonen-Regio Midden-Holland (regionale woondeal)* uit maart 2023, waar ook de gemeenten zich aan hebben gecommitteerd.

In het voorjaar van 2024 kwamen de Provincie Zuid-Holland en de toenmalige minister van VRO met elkaar in botsing over beleidsvoornemens van de Provincie, die afweken van wat er in de samenwerkingsafspraken is vastgelegd[37]. De minister dreigde zelfs met een aanwijzing als de provincie haar beleid niet zou aanpassen. Deze kwestie maakte inzichtelijk wat 'samenwerken als één overheid onder regie van het Rijk' in de praktijk kan betekenen, namelijk een beperking van de beleidsvrijheid van provincies en gemeenten.

9.3 Regio Midden-Holland

Zuidplas maakt deel uit van de bestuurlijke- en woningmarktregio Midden-Holland, waar ook Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard en Waddinxveen toe behoren. Deze gemeenten hebben met elkaar geconcludeerd dat regionale samenwerking rond wonen wenselijk is vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten van de gemeenten.
Binnen het programma Ruimte en Wonen stemmen de gemeenten hun woningbouwprogramma's op elkaar af. Uitgangspunt is dat elke gemeente een volwaardig aanbod heeft dat past bij het lokale karakter. De kaders van dit programma worden uitgewerkt in de Regionale Agenda Wonen.

Daarnaast wordt er in regionaal verband kennis uitgewisseld en wordt er soms gezamenlijk beleid voorbereid. Voorbeelden daarvan zijn de huisvestingsverordening, het *Convenant Uitstroomregeling Midden-Holland* en de regionale woonzorgvisie.

In de Woningwet (artikel 42, eerste lid) staat dat de gemeente vóór het vaststellen van een woonvisie overleg voert met andere gemeenten, voor zover die gemeenten daarbij een rechtstreeks belang hebben. Met het oog daarop is zowel de oorspronkelijk Woonvisie 2025 als deze actualisatie in concept voorgelegd aan de gemeenten in Midden-Holland.

9.4 Woningcorporaties en huurdersorganisaties

In hoofdstuk 3 is al aangegeven dat woningcorporaties een belangrijke partner zijn in het lokale woonbeleid. Ongeveer een op de vier woningen in Zuidplas is eigendom van een woningcorporatie. Corporaties investeren in de verdere uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in onze gemeente, maar ook in de betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid van hun huidige bezit.
In hoofdstuk 3 komt ook aan de orde dat corporaties wettelijk verplicht zijn om naar redelijkheid bij te dragen aan de realisatie van de gemeentelijke woonvisie. De woonvisie moet daarom op hoofdlijnen duidelijk maken wat de gemeente van de corporaties verlangt. De corporaties reageren hierop met een 'bod' aan de gemeente. Aan de hand van de woonvisie en het bod worden er vervolgens prestatieafspraken gemaakt.

37. Zie voor meer informatie: Als Zuid-Holland woonplannen niet als de wiedeweerga wijzigt, zet De Jonge zwaar geschut in: de aanwijzing - PONT Omgeving (omgevingsweb.nl)

De huurdersorganisaties worden betrokken bij de formulering van het bod en zijn een gelijkwaardige partner in de prestatieafspraken. Hoewel niet wettelijk verplicht, ligt het daarom voor de hand dat de gemeente zowel de woningcorporaties als de huurdersorganisaties betrekt bij de ontwikkeling en implementatie van het lokale woonbeleid. In Zuidplas gaat het om de volgende organisaties:

Woningcorporatie	Huurdersorganisatie
Mozaïek wonen	Huurdersbelang Moordrecht
Woonpartners Midden-Holland	HRHM
Woonbron	Huurdersvertegenwoordiging Woonbron
Stedelink	Huurdersraad Stedelink
Woonzorg Nederland	

Woonzorg Nederland neemt niet deel aan het lokale overleg prestatieafspraken. Met deze organisatie maken we aparte afspraken over de complexen die zij ontwikkelen en beheren.

9.5 Marktpartijen

Ongeveer driekwart van alle inwoners van de gemeente Zuidplas woont *niet* in een corporatiewoning. Zij zijn voor hun huisvesting meestal aangewezen op marktpartijen, wat in dit verband een overkoepelende term is voor onder meer particuliere grondeigenaren en verhuurders, investeerders, ontwikkelaars, aannemers, makelaars en hypotheekverstrekkers.
Gemeente en marktpartijen ontmoeten elkaar vooral op het niveau van concrete gebiedsontwikkelingen. Sommige marktpartijen zijn langdurig in Zuidplas actief en daardoor onderdeel van de lokale gemeenschap. Anderen staan meer op afstand. Er zijn kleine investeerders in de gemeente actief, maar ook grote ontwikkelaars en verhuurders die substantiële aantallen woningen aanbieden. Die diversiteit maakt het lastig om marktpartijen structureel bij het gemeentelijk beleid te betrekken. Incidenteel worden zij daar wel over geraadpleegd, zoals bij de ontwikkeling van de gebiedspaspoorten en de versnellingstafels voor de woningbouw.

9.6 Inwoners

Uiteraard zijn de inwoners degenen waar het allemaal om draait. Zij zijn in elk geval indirect vertegenwoordigd in de gemeenteraad, maar worden vaak ook direct bij de lokale besluitvorming betrokken. Op grond van de *Verordening inspraak en participatie gemeente Zuidplas 2023*, besluit het bevoegde bestuursorgaan of en in welke vorm er participatie wordt toegepast. Voor de woonvisie is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan. Het volkshuisvestelijk programma zal te zijner tijd door het college van Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld.

De oorspronkelijke Woonvisie 2025 is ontwikkeld in 2018. Inwoners zijn hier op meerdere manieren bij betrokken. Zo is er een onderzoek uitgezet onder het Digipanel en zijn huurdersorganisaties, belangenorganisaties en adviesraden uitgenodigd voor de participatiebijeenkomsten. Ook de besluiten aan de hand waarvan deze actualisatie is vormgegeven, zijn deels met directe betrokkenheid van inwoners tot stand gekomen.

Tegen sommige besluiten van de gemeente staat bezwaar en beroep open. Woningbouwprojecten kunnen hier flink door worden vertraagd, waardoor het woningtekort verder oploopt. Dat kan deels worden voorkomen door belanghebbenden in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken. Soms kunnen kleine wijzigingen in het plan al voldoende zijn om bezwaren weg te nemen.

Overigens kunnen belanghebbenden geen bezwaar of beroep aantekenen tegen de vaststelling van een woonvisie of volkshuisvestelijk programma, maar alleen tegen de direct bindende besluiten waarin deze visie doorwerkt. Voorbeelden daarvan zijn het bestemmingsplan/omgevingsplan, de omgevingsvergunning en de vergunningen die op grond van de huisvestingsverordening worden verleend.

De laatste tijd komt er steeds meer aandacht voor een groep belanghebbenden die in participatieprocessen en bij bezwaar en beroep nog minder goed aan bod komt, namelijk de woningzoekenden. En dan in het bijzonder woningzoekenden die nu nog niet in de gemeente wonen, maar zich hier wel zouden willen vestigen.

Voor de gemeente Zuidplas is dit aspect van bijzonder belang, omdat we de komende jaren veel meer woningen willen gaan bouwen dan nodig is voor de lokale behoefte. Vooral de ontwikkeling van Cortelande zal nadrukkelijk ook bijdragen aan het inlopen van het bovenlokale woningtekort. Directe participatie van toekomstige bewoners bij de ontwikkeling van dit dorp is vooralsnog lastig te organiseren. Voor de komende jaren -als de plannen concreter worden- blijft dit wel een aandachtspunt.

De Tweede Kamer heeft onlangs een motie aangenomen dat gemeenten een raad van woningzoekenden moeten oprichten. In de regio Midden-Holland is afgesproken dat we wachten op de reactie van het kabinet voordat we eventueel met deze motie aan de slag gaan.

10. Doorontwikkeling

In de oorspronkelijke Woonvisie 2025 is aangegeven, dat de realisatie van deze woonvisie gemonitord zou worden via een separaat, tweejaarlijks uitvoeringsprogramma. Alleen in 2019 is er een dergelijk afzonderlijk uitvoeringsprogramma aan de gemeenteraad voorgelegd. Op hoofdlijnen komt het uitvoeringsprogramma wel terug in de jaarlijkse Planning- en Control cyclus. Daarnaast heeft de Rekenkamer[38] in 2021 het gemeentelijk woonbeleid geëvalueerd. Uit deze evaluatie bleek dat de realisatie van het beleid op koers lag, met uitzondering van het onderdeel experimentele woonvormen.

In de inleiding is al aangegeven dat deze geactualiseerde woonvisie primair is bedoeld om het woonbeleid actueel te houden tot het moment dat de woonvisie wordt vervangen door een volkshuisvestelijk programma onder de omgevingsvisie, dat voldoet aan de wettelijke instructieregels. In bijlage 1 bij dit document is weergegeven welke instructieregels op grond van het wetsvoorstel worden verwacht.

10.1 (Nog) geen nieuw beleid

Deze actualisatie houdt in dat relevante bestuurlijke ontwikkelingen uit de afgelopen vijf jaar in de woonvisie zijn verwerkt, en dat gedateerde informatie (met name over de woningmarkt en woningbehoefte in 2018) is geschrapt. De uitgangspunten zijn echter niet veranderd: de afgelopen periode heeft de gemeente Zuidplas consistente keuzes gemaakt en in wezen steeds dezelfde doelen en ambities nagestreefd. In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat Zuidplas daarmee ook in de richting beweegt waar het Rijk de komende jaren (waarschijnlijk) heen wil. Hoewel de oorspronkelijke woonvisie bij de actualisatie grotendeels is herschreven, bevat deze actualisatie nadrukkelijk (nog) geen nieuw beleid.

10.2 Van woonvisie naar volkshuisvestelijk programma

Hieronder is globaal weergegeven welke stappen we de komende twee tot drie jaar gaan zetten om deze geactualiseerde woonvisie door te ontwikkelen naar een volkshuisvestelijk programma onder de omgevingsvisie. Op het moment van schrijven (najaar 2024) zijn er nog een aantal praktische belemmeringen om hier direct al mee aan de slag te gaan:

1. we willen de (regionale) woonzorgvisie en de gebiedspaspoorten in het volkshuisvestingsprogramma verwerken;
2. het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting is nog in behandeling.

Ad. 1

In Zuidplas zijn er momenteel twee lopende processen die bijzonder relevant zijn voor het woonbeleid, en waarvan we

38. Evaluatie woonbeleid Zuidplas, Groene Hart Rekenkameronderzoek, 8 juni 2021

de uitkomsten in het volkshuisvestelijk programma willen verwerken. In het voorjaar van 2024 is in regionaal verband opdracht gegeven voor de ontwikkeling van een regionale woonzorgvisie, die in 2025 gereed komt.

Daarnaast zijn we al enige tijd bezig om de *Omgevingsvisie Zuidplas 2040* uit te werken in gebiedspaspoorten per kern. De gebiedspaspoorten voor Moerkapelle, Zevenhuizen en Moordrecht zijn inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. Eind 2024 of begin 2025 start ook de ontwikkeling van het gebiedspaspoort voor Nieuwerkerk aan den IJssel. De ontwikkeling van gebiedspaspoorten levert waardevolle inzichten op voor de herijking van het woonbeleid, die we mee willen nemen bij de vormgeving van het volkshuisvestings-programma.

Ad 2.
Het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting is in maart 2024 ingediend bij de Tweede Kamer door het kabinet Rutte IV. Begin juli 2024 is het kabinet Schoof aangetreden. Met het oog daarop heeft de Tweede Kamer besloten om de behandeling van dit wetsvoorstel uit te stellen tot de nieuwe minister een Nota van Wijzigingen heeft ingediend. Daardoor zal waarschijnlijk pas in de loop van 2025 duidelijk worden hoe de 'regiewet' er definitief uit komt te zien en welke instructies de gemeente krijgt voor de vormgeving van het volkshuisvestelijk programma.

Zo het er nu naar uitziet, zal de gemeente na de inwerkingtreding van de 'regiewet' nog twee jaar de tijd krijgen om het volkshuisvestelijk programma vast te stellen. Dat zou dan uiterlijk in 2027 of 2028 moeten gebeuren. Overigens moet er in dit stadium ook nog rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de 'regiewet' er uiteindelijk toch niet komt. Als die situatie zich voordoet, zullen we ons beraden op alternatieve mogelijkheden om het woonbeleid actueel te houden en het nieuwe woningbehoefteonderzoek, de woonzorgvisie en de gebiedspaspoorten daarin te verwerken.

10.3 Globaal tijdpad

De komende jaren gaan we waarschijnlijk de onderstaande stappen zetten om te komen tot een volwaardig volkshuisvestelijk programma. Op het geëigende moment zullen daarvoor een of meer bestuursopdrachten aan het college van B&W worden voorgelegd. In deze bestuursopdracht(en) wordt ook uitgewerkt hoe er wordt omgegaan met participatie van belanghebbenden en hoe de gemeenteraad bij de beleidsvoorbereiding wordt betrokken. In tegenstelling tot de woonvisie, wordt het volkshuisvestelijk programma niet door de raad maar door het college vastgesteld. Dat is wettelijk zo bepaald. In de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) stelt de raad de kaders voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, waaronder woningbouw en het gebruik van de

bestaande woningvoorraad. In de *Omgevingsvisie Zuidplas 2040* staat dat programma's in samenspraak met de raad tot stand komen.

Het hieronder weergegeven tijdpad is onder voorbehoud van de ontwikkeling van- en besluitvorming over de Wet versterking regie volkshuisvesting. Daarnaast kan op voorhand niet worden uitgesloten dat de gemeenteraadsverkiezingen van 2026 tot een bestuurlijke koerswijziging zullen leiden. Indien nodig zal het tijdpad aan deze en andere relevante ontwikkelingen worden aangepast. Vooralsnog gaan we echter uit van de volgende globale planning:

Activiteit	Termijn
Oplevering en vaststelling regionale woonzorgvisie	eerste helft 2025
Inwerkingtreding Wet versterking regie volkshuisvesting	medio 2025?
Publicatie instructieregels	tweede helft 2025?
Oplevering en vaststelling gebiedspaspoort Nieuwerkerk	tweede helft 2025?
Bestuursopdracht ontwikkeling lokaal volkshuisvestingsprogramma	tweede helft 2025?
Gemeenteraadsverkiezingen	maart 2026
Presentatie nieuwe coalitieakkoord	medio 2026
Oplevering en besluitvorming volkshuisvestingsprogramma	2027

Bijlage 1: van woonvisie naar volkshuisvestingsprogramma

De informatie in deze bijlage is gebaseerd op de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zoals dat in maart 2024 bij de Tweede Kamer is ingediend. Op het moment van schrijven van deze actualisatie (najaar 2024) geldt hierbij nog een volledig voorbehoud van parlementaire besluitvorming. Met andere woorden: het wetsvoorstel en de daarop gebaseerde instructies kunnen nog veranderen. Het is daarom nog te vroeg om conclusies te trekken over 'mismatches' tussen het voorgenomen rijksbeleid en het beleid van de gemeente Zuidplas. Zodoende heeft deze bijlage uitsluitend een signaalfunctie. Aandachtspunten zullen in het vervolgtraject worden opgepakt.

Het vaststellen van een woonvisie is momenteel nog een verplichting op grond van de Woningwet. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting komt die verplichting te vervallen. In plaats daarvan komt de plicht om het woonbeleid op hoofdlijnen te beschrijven in de omgevingsvisie en uit te werken in een volkshuisvestelijk -programma. Die verplichting geldt zowel voor het Rijk, de provincie als de gemeente. Het volkshuisvestelijk programma van de gemeente moet afgestemd zijn op dat van het Rijk en de Provincie.
Op de volgende pagina's wordt een eerste inschatting gemaakt van de verwachtingen die de wetgever (blijkens de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel) van de gemeente heeft en de mate waarin Zuidplas daar al aan voldoet. Zoals hierboven al is aangegeven, is het nog te vroeg om conclusies te trekken uit deze analyse.

Verwachte instructies voor het volkshuisvestelijk programma		Zijn we klaar voor	Vraagt nog aandacht	Toelichting
1.	Regionaal twee derde van de nieuwbouwopgave laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur) Daaronder valt ook het realiseren van voldoende flexwoningen en de beschikbaarheid van voldoende herplaatsingslocaties voor flexwoningen.		X	Het woningbouwprogramma voor de bestaande kernen bestaat nu voor ongeveer twee derde uit betaalbare woningen. Daarbij ligt er wel een sterk accent op het middensegment. De bestuurlijke afspraak voor Cortelande is om 50% betaalbaar te bouwen. Deze ambitie is in de regionale woondeal overeind gebleven, maar legt extra druk op de programmering elders in de regio. Zie verder hieronder: om aan te sluiten bij de landelijke ambities zou de verhouding tussen sociaal en middelduur in het woningbouwprogramma voor de bestaande kernen moeten verschuiven ten gunste van de sociale huur. Daarnaast zouden er in het Cortelande meer betaalbare woningen moeten worden geprogrammeerd. We onderzoeken nader (mede aan de hand van het nieuwe woningbehoefteonderzoek en de investeringscapaciteit van de woningcorporaties) in hoeverre dat wenselijk en haalbaar is. De uitkomsten van dit onderzoek verwerken we in het volkshuisvestingsprogramma.
2.	Op regionaal niveau 40% van de nieuwbouwopgave voor middeninkomens realiseren (tot ca. €1.100 huur en €390.000 koop, prijspeil 2024), in Zuidplas 37% i.v.m. lagere aandeel sociale huur		X	Het aandeel middeldure huurwoningen en betaalbare tot middeldure koopwoningen in het woningbouw-programma voor de bestaande kernen is nu 46%. Het aandeel in het woningbouwprogramma voor Cortelande wordt in principe 20% (50% betaalbaar min 30% sociale huur). Gemiddeld komen we dan uit op 22%. Dat is veel minder dan de 37% waar het Rijk op wil sturen.
3.	i.v.m. lagere aandeel sociale huur lokaal 30% van de nieuwbouwproductie realiseren in de sociale huursector		X	Het aandeel sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma voor de bestaande kernen is nu te laag (26%). Het streven is om in Cortelande 30% sociale huur te programmeren. Dat betekent dat er voor het totale grondgebied van de gemeente Zuidplas vooralsnog minder dan 30% sociale huur wordt geprogrammeerd.
4.	In het volkshuisvestings-programma de woonbehoeften en woonopgaven van mensen uit de aandachtsgroepen en van ouderen in kaart brengen. Op basis daarvan de huisvestingsopgave van deze mensen invullen.		X	Wordt opgepakt bij de ontwikkeling van de regionale woonzorgvisie. N.B. ook woonwagenbewoners zijn een aandachtsgroep. Hiervoor moet lokaal nog beleid ontwikkeld worden. Beleid voor huisvesting arbeidsmigranten is al vastgesteld.
5.	Verplichting tot het vaststellen van een huisvestingsverordening met urgentieregeling voor aandachtsgroepen.	X		De gemeenten in Midden-Holland hebben al een huisvestingsverordening met urgentieregeling. Mogelijk moet de bestaande verordening nog wat worden aangepast.

Verwachte instructies voor het volkshuisvestelijk programma		Zijn we klaar voor	Vraagt nog aandacht	Toelichting
6.	De beleidsmatige onderbouwing van de huisvestingsverordening moet worden opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma.	X		M.u.v. de urgentieregeling mogen bevoegdheden uit de Huisvestingswet alleen met een goede onderbouwing worden gebruikt. Er is een schaarste-onderbouwing beschikbaar die indien nodig geactualiseerd kan worden aan de hand van het nieuwe woningbehoefte onderzoek.
7.	De maatregelen in het kader van de volkshuisvesting laten aansluiten op de ambities en maatregelen die volgen uit de verduurzamingsopgave en de route die is uitgestippeld in de transitievisie warmte.		X	Het duurzaamheidsbeleid is sterk in beweging. In het volkshuisvestelijk programma kan t.z.t. de stand van zaken worden geschetst en een realistisch ontwikkelperspectief worden opgenomen.
8.	Een goede leefbaarheid vraagt een bestendige, gezamenlijke en proactieve aanpak van de betrokken gemeente, woningcorporaties, particuliere verhuurders, politie, zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke organisaties. Van de gemeente wordt verlangd dat zij, gevoed door voornoemde partners, inzicht heeft in de lokale opgave op het gebied van leefbaarheid, die vaak meerdere beleidsterreinen raakt (zoals wonen, onderwijs en zorg). Daarnaast heeft de gemeente een goed beeld van waar de risico's zitten en welke wijken aandacht behoeven. Het volkshuisvestingsprogramma zal door middel van een integrale aanpak met maatschappelijke organisaties, de maatregelen beschrijven hoe te komen tot verbetering van de leefbaarheid in de kwetsbare wijken, voor zover gekoppeld aan de fysieke leefomgeving. Ook moeten gemeenten in het volkshuisvestingsprogramma onderbouwen hoe zij maatregelen nemen op het gebied van leefbaarheid om onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegen te gaan. Dit biedt vervolgens een onderbouwing voor de huisvestingsverordening.		X	Intern nagaan in hoeverre al aan deze instructie kan worden voldaan en welke extra acties eventueel nodig zijn. Vervolgens het betreffende onderdeel van het programma vormgeven en daarin de verbinding maken met de onderbouwing van de huisvestingsverordening.
9.	Conform instructieregels periodiek gegevens verzamelen en rapporteren over de ontwikkelingen in de plancapaciteit en de realisatie daarvan, de woningvoorraad, de woningmarkt, de raming van de woningbehoefte en ontwikkelingen in de huursector. Hierbij gaat het ook om inzicht in de woonbehoefte voor mensen uit aandachtsgroepen en van ouderen, de opgave voor de verplichte categorieën urgent woningzoekenden die daar deel van uitmaakt, als mede de betaalbaarheid van woningen.		X	Ook lokaal is er behoefte om systematisch en waar mogelijk 'real time' informatie te verzamelen over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Bij de verdere uitwerking van dit voornemen kan worden aangesloten bij de landelijke ontwikkelingen.

Verwachte instructies voor het volkshuisvestelijk programma		Zijn we klaar voor	Vraagt nog aandacht	Toelichting
10.	Verwachte toevoeging o.b.v. het regeerprogramma: een plan voor het faciliteren van het beter benutten van de bestaande voorraad en het bestrijden van leegstand.		X	Er zijn regels voor o.a. het splitsen en optoppen van woningen, maar nog geen samenhangende aanpak van dit vraagstuk.

Bijlage 2: addendum Woonvisie 2025

Hieronder de geïndexeerde prijsgrenzen per 1-1-2025 op basis van de prijsgrenzen genoemd in de Addendum Woonvisie 2025 vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2023.

	Prijsgrens 2025	Toevoegen in nieuwbouw
Sociale huur tot 2e aftop.	€ 731,93	18%
Sociale huur tot liberalisatie	€ 900,07	12%
Middenhuur tot	€ 1.184,82	10%
Betaalbare koop tot	€ 280.352	3%
Middeldure koop laag tot	€ 405.000	23%
Middeldure koop hoog tot	€ 542.596	23%
Dure koop vanaf	€ 542.596	11%

Addendum Woonvisie 2025 'Dorps Wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst'

Met dit addendum besluit de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas tot aanpassing van de Woonvisie 2025 *'Dorps wonen in Zuidplas nu en in toekomst'* van tabel 4 (p. 28) in hoofdstuk 3.3.1 'Een divers aanbod garanderen' door;

1. de grens van betaalbare koopwoningen te wijzigen;
2. het aandeel betaalbare woningen bij nieuwe woningbouwprojecten te wijzigen en;
3. de koopgrens van € 355.000 (prijspeil 2023) toe te voegen aan de middeldure koop.

Aanleiding

In 2019 heeft de gemeenteraad de huidige woonvisie vastgesteld. De woonvisie is het woonbeleid waaraan nieuwe woningbouwplannen worden getoetst. Het is een stip op de horizon en geeft een doorkijk naar het wonen in Zuidplas rond het jaar 2025. De Woonvisie loopt door zolang deze nog actueel is en onder de geest van de visie verder gewerkt kan worden.

Echter, de tijd en de woningbouwopgaven hebben de woonvisie op enkele onderdelen min of meer ingehaald. De woningmarkt is de laatste jaren flink veranderd door de grote prijsstijgingen van bestaande koopwoningen en de sterk gestegen (bouw)kosten van nieuwe koopwoningen. Ten tijde van vaststellen van de woonvisie was voor €225.000 nog een redelijke eengezinswoning te realiseren. Anno nu is dat niet meer mogelijk. Daarnaast pakt de landelijke overheid steeds meer regie in de Volkshuisvesting. Bij het rijk en de provincie ontstaat een meer sturende rol in onder andere de bouw van voldoende betaalbare woningen. Deze ontwikkelingen vragen om een pro-actievere houding van de gemeente. Op basis van de huidige Woonvisie 2025 kunnen we niet altijd de juiste woningen programmeren. Om ervoor te zorgen dat de juiste woningbouwprogramma's van de grond komen, is een kleine correctie van de prijsgrenzen en aandelen toe te voegen nieuwbouw in de Woonvisie nodig. Deze wijziging draagt bij aan een divers en betaalbaar woningaanbod van alle doelgroepen in Zuidplas (speerpunt 1 Woonvisie 2025).

De Woonvisie is verder nog altijd actueel; de kwalitatieve en kwantitatieve ambities blijven met dit addendum overeind.

Landelijk, provinciaal en regionaal woonbeleid

De minister van Volkshuisvesting wil het landelijke woningtekort oplossen. Voor veel mensen is het lastig om een woning te kopen die aansluit bij de wensen en financiële mogelijkheden. Om meer regie te krijgen op de woningbouw heef het Rijk in 2022 de Nationale Woon- en bouwagenda vastgesteld. De ambitie is om landelijk jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te realiseren tot en met 2030. Met de Provincie Zuid-Holland heeft het Rijk samenwerkingsafspraken gemaakt in de woondeal over de bouw

gemeente Zuidplas

van 235.460 woningen waarvan het streven is dat ten minste 2/3 betaalbaar is. In de Regionale Realisatie Agenda Wonen Midden-Holland (RRA) is afgesproken dat Midden-Holland tot en met 2030 ca. 19.800 nieuwbouwwoningen toevoegt. Onderdeel van deze afspraken is dat de gemeente toewerkt naar 30% sociale huur in de woningvoorraad - en dat vanaf 2025 totaal 2/3 van het woningbouwprogramma in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000) wordt gerealiseerd.
Om deze doelstellingen mee te kunnen nemen in nieuwe woningbouwprogramma's van Zuidplas is het nodig om de Woonvisie op onderdelen aan te passen.

Lokaal woonbeleid

In hoofdstuk 3.2.1 van de Woonvisie staat dat de totale woningvoorraad van Zuidplas de komende jaren uit ten minste 28% sociale huur moet bestaan (p.23). In hoofdstuk 3.3.1 in tabel 4 *'toe te voegen nieuwbouw tot het jaar 2030'* staat dat er 30% sociale huur toegevoegd moet worden in de nieuwbouw om aan de behoefte te voldoen (p.28). Daarnaast wordt het de betaalbare koopsegment in tabel 4 aangehaald als koopwoningen tot € 225.000,- en dat er 20% van deze betaalbare koopwoningen in de nieuwbouw toegevoegd moet worden om in de behoefte te voorzien. De Woonvisie stuurt in het middensegment op het toevoegen van 7% middenhuurwoningen en 32% middeldure koopwoningen van € 225.000 tot € 475.000. Er is in de Woonvisie geen indexatie van prijsgrenzen opgenomen. Ook in de in 2019 vastgestelde Regionale Agenda Wonen is destijds geen indexering opgenomen.

Huidige situatie

De afgelopen jaren zijn er vooral veel nieuwe koopwoningen bijgekomen in Zuidplas. Dit waren bouwplannen die nog tot stand zijn gekomen onder de vorige woonvisie uit 2011. Daarin was opgenomen 15% sociale huur en 15% sociale koop. Hierdoor is het aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad de afgelopen jaren achteruitgegaan. In 2022 was het aandeel sociale huurwoningen in Zuidplas ca. 25%. De gemeente blijft streven naar 28% sociale huur in de woningvoorraad, door minimaal 30% sociale huur in nieuwe projecten te programmeren. Omdat 28% sociale huur in de totale woningvoorraad in 2030 nog altijd onder druk staat, ook met het toevoegen van nieuwbouw, blijven we streven naar 28% (i.p.v. de 30% opgenomen in de RRA).

Daarnaast zien we dat betaalbare koopwoningen tot € 225.000 niet tot nauwelijks van de grond komen. In een enkel project lukt het om deze te realiseren (bijvoorbeeld de Scoutinglocatie in Moordrecht en De Jonge Veenen Fase 4 in Moerkapelle). We zien dat ontwikkelaars dit segment overslaan vanwege de bouwkosten en renteontwikkelingen of we zien dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de woningen; (te) kleine plattegronden waardoor deze in mindere mate toekomstbestendig zijn en al helemaal niet levensloopbestendig. Ter illustratie: voor € 225.000 zijn momenteel alleen kleine studio's en appartementen zonder lift te realiseren met een vloeroppervlak van 45 tot 50 m2.

gemeente Zuidplas

In de Woonvisie is opgenomen dat we sturen op 20% betaalbare koop, ook dat is anno nu niet haalbaar. Dit percentage is daarom losgelaten. We streven momenteel naar ca. 3% nieuwbouw in de betaalbare koop tot € 225.000.

Landelijk zien we een verschuiving van de definitie van 'betaalbare koop'. Het Rijk heeft deze vastgesteld op € 355.000 (de NHG-grens van 2022). Deze betaalbaarheidsgrens is (nog) vastgesteld tot 2030. In de Woonvisie (tabel 4) valt deze prijscategorie onder de middeldure koop (€ 225.000 tot € 475.000). Dit is in de praktijk een (veel) te brede prijscategorie om differentiatie van het betaalbare aanbod voor verschillende inkomensdoelgroepen te kunnen borgen. Binnen de middeldure koop wordt daarom bij nieuwbouw gestuurd op woningen in de categorieën:

- middeldure koop laag: € 225.000 tot € 355.000 en;
- middeldure koop hoog: € 355.000 tot € 475.000.

Voor koopwoningen tot € 355.000 is nog geen minimaal te realiseren aandeel opgenomen in de Woonvisie.

Wat wordt er gewijzigd?

Om te werken aan de opgave van het Rijk en te kunnen voorzien in de lokale woningbouwbehoefte en differentiatie aan betaalbare woningen, wordt de Woonvisie 2025 *'Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de Toekomst'* gewijzigd op een aantal onderdelen genoemd in tabel 4 (op blz. 28). Bij nieuwe woningbouwprogramma´s wordt beleidsmatig o.a. gestuurd op het percentage toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiswens. Op basis hiervan wordt gebouwd naar behoefte.

1. **Wijziging van de betaalbare koopgrens van € 225.000 (vast) naar € 252.000 (prijspeil 2023).**
   Deze betaalbare koopgrens van € 225.000 is zowel in de Woonvisie als de Regionale Agenda Wonen (2019) niet geïndexeerd. Indexatie is noodzakelijk om anno nu betaalbare koopwoningen te kunnen blijven realiseren met fatsoenlijke plattegronden voor de beoogde doelgroep (koopstarters en startende gezinnen). Ook de buurgemeenten hebben de vaste ondergrens van € 225.000 noodgedwongen losgelaten en sturen al langer niet meer op deze prijsgrens. Omdat deze woningen voor middeninkomens beschikbaar moet blijven, is ervoor gekozen om de prijsgrens gereguleerd te indexeren gelijk aan de MG Circulaire Huurprijzenbeleid voor vrijesectorwoningen van het Rijk. Met deze indexatie komt € 225.000 in 2023 neer op € 252.000. Deze grens is ook opgenomen in het sturingsinstrument, de gemeentelijke doelgroepenverordening, om de woningen in dit segment op langer termijn te beschikbaar te houden. En deze sluit aan bij de betaalbare koopgrens die ook Krimpenerwaard hanteert in haar Woon(zorg)visie.

2. **Wijziging van het aandeel toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiswens van betaalbare koop van 20% naar 3%.**
   Het blijft, ook met wijziging van de koopgrens, een uitdaging om betaalbare koopwoningen in deze tijd te realiseren. Met sturing op 3% blijven deze betaalbare koopwoningen wel beschikbaar in de nieuwbouw voor middeninkomens. Deze inkomens zijn overigens ook aangewezen op middenhuur, waardoor – mede gezien de bouwkosten en renteontwikkeling de huidige markt - een verlaging van het percentage verantwoorden is. Een deel van de betaalbare woningen voor middeninkomens verschuift naar het segment tot € 355.000 (betaalbaar volgens het Rijk).

3. **Wijziging van het aandeel toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiswens van middenhuur van 7% naar 10%.**
   Er zijn meer middenhuurwoningen nodig in Zuidplas voor inkomens die niet in aanmerking komen voor sociale huur en waarvoor (betaalbare)koop niet bereikbaar is. Om toe te werken naar afspraken van het Rijk en Provincie dat 2/3 van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn, wordt gestuurd op 10% middenhuur in nieuwbouwprojecten. Dit percentage wordt hiermee gelijkgesteld aan het percentage voor middenhuur genoemd in de Regionale Agenda Wonen 2019 van Midden-Holland. De prijsgrens voor middenhuur is maximaal € 1.065 (prijspeil 2023) en wordt jaarlijks geïndexeerd, gelijk aan de MG Circulaire Huurprijzenbeleid vrijesectorwoningen van het Rijk.

4. **Het middeldure koopsegment op te splitsen in twee segmenten:**
   I. **Middeldure koop laag € 252.000 tot € 355.000 (prijspeil 2023). Het aandeel toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiswens wordt 23%.**
   II. **Middeldure koop hoog € 355.000 tot € 475.000 (prijspeil 2023). Het aandeel toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiswens wordt 23%.**

   Deze opsplitsing is nodig om te kunnen sturen op 2/3 betaalbare woningen in nieuwbouw zoals is vastgesteld in ambities van het Rijk, de Provincie en de regio Midden-Holland. Die 2/3 heeft betrekking op sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000. Hierdoor is sturing op 23% middeldure koop I nodig.
   De prijsgrens van middeldure koop I van € 355.000 is door het Rijk vastgesteld en (nog) bevroren. Indien het Rijk besluit tot indexatie van deze koopgrens, worden de koopgrenzen van zowel middeldure koop laag van € 355.000 als middeldure koop hoog van € 475.000 gelijkmatig en conform indexatiebesluit van de Rijksoverheid geïndexeerd.

gemeente Zuidplas

Samenvattend wordt het percentage en onderverdeling van de toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiswens in tabel 4 van de Woonvisie 2025, blz. 28 als volgt:

	Aantal woningen	Toevoegen in nieuwbouw naar verhuiswens
Sociale huur tot de 2e aftoppingsgrens	580	18%
Sociale huur van de 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	380	12%
Middenhuur	320	10%
Betaalbare koop tot € 252.000 (prijspeil 2023)	100	3%
Middeldure koop laag van € 252.000 tot € 355.000 (prijspeil 2023)	740	23%
Middeldure koop hoog van € 355.000 tot € 475.000 (prijspeil 2023)	740	23%
Dure koop boven de € 475.000	360	11%
Totaal	**3.230**	

Het totaal aantal toe te voegen woningen in tabel 4 blijft gelijk. We sturen beleidsmatig op percentages bij nieuwe woningbouwprogramma's, niet op aantallen.

Voor alle onderdelen geldt dat de percentages richtinggevend zijn. Afwijken kan als dat op dat moment nodig is.

Ingangsdatum addendum

De wijzigingen gelden na vaststelling van het addendum voor sturing op nieuwbouwprogramma's waarvoor op dat moment nog geen afspraken zijn vastgelegd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad op 24 oktober 2023,

De raad voornoemd,

De griffier, De voorzitter,

M.L. Engelsman J.F. Weber

gemeente Zuidplas